

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., cinco (5) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

**Ref.: Exp. No. 110013103013-2017-0000580-00**

**REF. PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO de FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ en contra de JAIME RAIRAN SALINAS Y ANDRES RAIRAN RECONVENCION EN PERTENENCIA DE JAIME RAIRAN SALINAS en contra de FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ**

Procede este Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde dentro del proceso de la referencia.

**I. ANTECEDENTES**

**1) PRETENSIONES DEMANDA PRINCIPAL <sup>1</sup>**

**1.1** La demandante, principal **FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ** por medio de apoderado judicial especialmente constituido para el efecto, solicita se declare :

**1.2** Que le pertenece el dominio pleno y absoluto del 75 % del lote de terreno identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-692787 de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Bogotá Zona Sur.

**1.3** Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la restitución a favor de la demandante, del inmueble mencionado en el hecho que antecede.

---

<sup>1</sup> Archivo "01Expedientedigitalizado580", pág., 75 y 82

**1.4** Que se condene los demandados JAIME RAIAN SALINAS Y ANDRES RAIAN, a pagar a la demandante señora FRANCISCA FAJARDO RODRIGUEZ una vez ejecutoriada la sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado; no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado desde el mismo momento en que se inició la posesión, por tratarse de poseedores de mala fe, hasta el momento de la entrega del inmueble, de la siguiente manera: como lucro cesante \$ 4.500.000 CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MIONEDA CORRIENTE correspondiente a 9 cánones de arrendamiento por valor de \$ 500.000 cada uno, a partir del mes de enero de 2017 hasta la fecha y que corresponde a los frutos civiles junto con sus intereses al 2.5 % sobre el canon de arrendamiento.

**1.5** Se condene en costas a los demandados principales.

## **2) PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

Por su parte el demandante en reconvención señor **JAIME RAIAN SALINAS** por medio de apoderado judicial especialmente constituido para el efecto, solicita se declare<sup>2</sup> :

**2.1** Que adquirió por prescripción extraordinaria de domino el 75% del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-692787 de la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Bogotá Zona Sur.

**2.2** Como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria.

**2.3** Se condene en costas a la parte demandada en reconvención.

Como pretensiones subsidiarias, solicita:

**2.1.1** Declare que la demandada FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ está en la obligación de pagar al aquí demandante, JAIME RAIAN SALINAS, la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 120.000.000,00) y/o aquella suma

---

<sup>2</sup> Archivo"01DemandaReconvencion"pág. 150 a 151 y 174 a 176.

de dinero que, en desarrollo de la presente acción se llegaren a cuantificar dichas mejoras. Suma de dinero en que mi representado cuantifica las mejoras realizadas al inmueble, mismo que vincula la cuota parte que la aquí demandada ha pretendido le sea reivindicada.

**2.1.2** Declare que la demandada, FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ, está en la obligación de pagar al señor JAIME RARIAN SALINAS, la suma de CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$ 166.474.000,00), y/o aquella suma de dinero que, en desarrollo de la presente acción se llegare a cuantificar el mayor valor, que ha adquirido la cuota parte que la aquí demandada ha pretendido le sea reivindicada, suma que conforme al juramento estimatorio se ha producido, que contempla todo el periodo de posesión que ha ejercido y tenido y tiene en la actualidad mi representado sobre dicho inmueble y sin lugar a dudas de la cuota parte que ha vinculado la aquí demandad en la acción de reivindicación.

**2.1.3** Que realizada una cualquiera de las anteriores declaraciones y condenas, se declare que, el demandante en reconvenición podrá ejercer el derecho de retención, del inmueble, en particular de la cuota parte que la accionada pretende.

### **3). FUNDAMENTOS FÁCTICOS DEMANDA PRINCIPAL**

Como fundamento de las pretensiones, la parte actora expuso, en síntesis, los siguientes hechos relevantes:

**3.1** La señora FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ, celebró contrato de promesa de compraventa con el señor FRANCISCO RAIAN MOJICA el 25 de noviembre de 2001, respecto del lote de terreno ubicado en la calle 27-06 S de la carrera 10 C, que corresponde a un lote de terreno que mide aproximadamente 365, 37 V 2 , o sea 232.8368 M2, situado en la ciudad de Bogotá, barrio denominado El Sosiego, marcado con el N . 9 de la manzana B. M ., alinderado así: por el frente en extensión de 11.4 M con cra.10. Por el fondo en extensión de 11.73 M, con el lote N.8 de la manzana B.M de la urbanización; por un costado 20.60 metros del lote N.10 de la manzana B.M., de la urbanización, por el otro costado en extensión

de 20.30 metros con la calle 27 sur; identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-692787.

**3.2** Por dicha compra, se pagó la suma de \$8.000.000 millones de pesos y los \$2.000.000 millones de pesos restantes se pagarían a la firma de la escritura pública<sup>3</sup>, lo cual se realizaría el 25 de enero de 2002, en la Notaría 12 del Círculo de Bogotá.

**3.3** El señor FRANCISCO RAIRAN MOJICA fallece el día 24 de febrero de 2002.

**3.4** Como quiera que no se logró firmar la escritura pública entre la señora FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ y el señor FRANCISCO RAIRAN MOJICA, la referida señora instauró demanda, con el fin que se suscriba la correspondiente escritura pública por medio de la cual se protocolice la compraventa del inmueble No. 50S-692787.

**3.5** La demanda correspondió por reparto al Juzgado 58 Civil Municipal de Bogotá; en dicho proceso, luego de realizarse varias notificaciones y lograr la comparecencia de los herederos del señor FRANCISCO RAIRAN MOJICA, entre ellos el demandante en reconvención, se declaró en dos oportunidades la nulidad de lo actuado, una de ellas a solicitud de los herederos.

**3.6** Nuevamente realizados los trámites de notificación se tuvo por notificados a TITO FRANCISCO RAIRAN SALINAS, JAIME RAIRAN SALINAS, BLANCA MARINA RAIRAN SALINAS, CLARA NORA RAIRAN SALINAS y NUBIA ESPERANZA RAIRAN SALINAS, sobre la existencia del título ejecutivo, por aviso, librándose mandamiento ejecutivo conforme a lo solicitado en la demanda.

---

<sup>3</sup> Página 7 y 8, archivo "02AnexosContestacionDemanda"

**3.7** Como los demandados antes relacionados se rehusaron a recibir los avisos de notificación se procedió a su emplazamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 318 del C.G.P, designándose curador Ad – Litem que representara sus intereses, con quien se surtió la notificación del mandamiento de pago el 30 de junio de 2011.

**3.8** En el término de traslado comparecieron las demandadas BLANCA MARINA RAIRAN SALINAS, CLARA NORA RAIRAN SALINAS Y NUBIA ESPERANZA RAIRAN SALINAS alegando la prescripción de la obligación a través de recurso de reposición. Por su parte el Curador Ad- Litem de los demás herederos contestó la demanda sin proponer excepciones.

**3.9** Por auto de 1 de agosto de 2011, se dispuso que previo a resolver el recurso de reposición se notificara a las señoras MARY LIGIA RAIRAN SALINAS Y BLANCA HELENA SALINAS DE RAIRAN, la existencia del título ejecutivo. Al no lograrse su convocatoria directa se ordenó su emplazamiento nombrándose Curador Ad- Litem, con quien se surtió la notificación personal.

**3.10** Por auto de 26 de septiembre de 2011, se corrigió el mandamiento de pago proferido el 7 de julio de 2010, con el fin de incluir como demandadas a MARY LIGIA RAIRAN SALINAS Y BLANCA HELENA SALINAS DE RAIRAN.

**3.11** El Juzgado 58 Civil Municipal de Bogotá, mediante sentencia proferida el 31 de octubre de 2011, declaró la prescripción de la obligación respecto de BLANCA MARINA RAIRAN SALINAS, CLARA NORA RAIRAN SALINAS y NUBIA ESPERANZA RAIRAN SALINAS, en consecuencia se dispuso dar por terminado el proceso respecto a estas; ordenó seguir adelante con la ejecución tal como se dispuso en el mandamiento ejecutivo en contra de TITO FRANCISCO RAIRAN SALINAS, JAIME RAIRAN SALINAS, MARY LIGIA RAIRAN SALIÑAS y BLANCA HELENA SALINAS DE RAIRAN como herederas determinadas de FRANCISCO RAIRAN MOJICA así como de sus herederos indeterminados.

**3.12** Proferida la sentencia, y como quiera que los demandados no dieron cumplimiento a lo allí dispuesto, se remitió el proceso a los juzgados de ejecución de sentencias, correspondiendo por reparto al Juzgado 11 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, procediendo la señora juez de ese despacho judicial a la firma de la Escritura Pública No. 063 de 2017, en nombre de estos, junto con la señora FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ<sup>4</sup>.

**3.13** En la escritura pública No. 063 del 27 de enero de 2017, se transfirió a título de compraventa a en favor de la señora FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ, la cuota parte correspondiente al CINCUENTA POR CIENTO (50%) como gananciales de la cónyuge sobreviviente BLANCA HELENA SALINAS DE RAIRAN, la cuota parte correspondiente al OCHO PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO (8.33%) del heredero TITO FRANCISCO RAIRAN SALINAS, la cuota parte correspondiente al OCHO PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO (8.33%) del heredero JAIME RAIRAN SALINAS y la cuota parte correspondiente al OCHO PUNTO TREINTA Y TRES POR CIENTO (8.33%) de la heredera MARY LIGIA RAIRAN SALINAS equivalente en total al 75 % de la propiedad dominio del inmueble antes descrito<sup>5</sup>.

**3.14** Dentro del proceso llevado a cabo en el Juzgado 58 Civil Municipal de Bogotá se decretó la medida cautelar de embargo y secuestro del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-692787.

**3.15** El Juzgado 14 Civil Municipal de descongestión de Bogotá, el 22 de noviembre de 2006, llevó a cabo la diligencia de secuestro sobre el inmueble antes relacionado, la cual fue atendida por el señor ORLANDO MALAVER, quien manifiesta que cuida el inmueble de los hijos del señor FRANCISCO RAIRAN MOJICA, ya fallecido” en donde se declara legalmente secuestrado el inmueble haciendo entrega real y material al secuestro<sup>6</sup> y dejado bajo su custodia.

---

<sup>4</sup> Página 13, archivo "01ExpedienteDigitalizado"

<sup>5</sup> Página 13, archivo "01ExpedienteDigitalizado"

<sup>6</sup> Página 115 archivo "02AnexosContestacionDemanda"

**3.16** No obstante lo anterior, mediante auto del 9 de febrero de 2015 el Juzgado 58 Civil Municipal de Bogotá, realizó un recuento de la medida cautelar decretada indicando que el 1 de julio de 2005 se procedió a decretar la medida de embargo del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-692787; se practicó la diligencia de secuestro el 22 de noviembre de 2006; mediante providencia del 1 de abril del 2008 el Juzgado 43 Civil del Circuito declaró la nulidad de lo actuado a partir del 23 de agosto de 2004; por ello mediante auto del 10 de junio de 2008 el juez de conocimiento dispuso inadmitir la demanda ordenando levantar la medida cautelar decretada el 1 de junio de 2005 oficiando en tal sentido; el 2 de julio de 2008, decretó nuevamente el embargo del bien objeto del proceso; concluyendo que si bien es cierto el inmueble se encontraba debidamente embargado, no sucedió lo mismo respecto al secuestro, pues si en auto de 10 de junio de 2008, se dispuso cancelar y levantar la medida de embargo del inmueble, se dejó entonces si validez la diligencia de secuestro, por ello indica que las actuaciones surtidas al respecto a partir del auto del 27 de junio, 22 de agosto, 16 de septiembre y 31 de octubre de 2013; así como la parte final del auto del 9 de abril, 8 de mayo; 1 de julio y parte final del auto del 28 de julio y 8 de octubre de 2014 se dejaron sin valor ni efectos, determinando que el bien inmueble no se encuentra secuestrado.

**3.17** Se indica que la señora FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ se encuentra privada de la posesión del bien inmueble, por cuanto dicha posesión la tienen los señores JAIME RAIAN SALINAS y ANDRÉS DAVID RAIAN CONTRERAS, su hijo; quienes entraron en posesión clandestina y de mala fe aprovechando el abandono de los secuestres.

#### **4). FUNDAMENTOS FÁCTICOS DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO<sup>7</sup>.**

---

<sup>7</sup> Páginas 142 a 171 y 174 a 197, archivo"01DemandaReconvencion"

Como fundamento de las pretensiones, la parte actora en reconvención expuso, en síntesis, los siguientes hechos relevantes:

**4.1** El señor FRANCISCO RAIRAN MOJICA adquirió el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-692787 mediante escritura pública No. 5924 el 4 de diciembre de 1969 de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Bogotá, por compra hecha al señor Carlos Julio González Parra.

**4.2** Indica que el señor JAIME RAIRAN SALINAS, no reconoce la escritura pública No.63 del 27 de enero de 2017 de la Notaria 12 del Círculo Notarial de Bogotá, por medio de la cual se transfirió el 75% del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-692787 a la señora FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ.

**4.3** Que dentro de la demanda de reivindicación planteada por la demandante principal esta reconoce a JAIME RAIRAN SALINAS como poseedor reputándolo señor y dueño del 75%; que no le reconoce derecho alguno a la señora FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ

**4.4** Manifiesta el demandante en reconvención que se encuentra en posesión del inmueble desde el 22 de noviembre del año 2006, fecha en la cual empezó a habitarlo junto con su esposa e hija.

**4.5** El señor Jaime Rairan manifiesta que como poseedor del inmueble ha realizado actos de señor y dueño, ha realizado construcciones y adecuaciones; inclusive como propietario interpuso una acción en contra de la Junta de Acción Comunal del Barro el Country Sur .

**4.6** El demandante en reconvención es conocido en la comunidad como propietario del bien inmueble ubicado en la calle 27 sur No.10B-31 de Bogotá.

**4.7** La posesión que ha ejercido el poseedor JAIME RAIRAN SALINAS ha sido quieta, pacífica y pública desde el 22 de noviembre de 2006; es decir, más de los 10 años establecidos en la norma; fecha esta en la cual le fue entregado el inmueble por parte de Orlando Malaver Parra.

## **5). ACTUACIÓN PROCESAL DEMANDA PRINCIPAL**

**5.1** La demanda fue admitida mediante providencia del 12 de julio de 2018<sup>8</sup>; luego de ser inadmitida y rechazada.

**5.2** Surtidos los trámites de notificación a los demandados por auto de 25 de octubre de 2018, se tuvo por notificado personalmente a ANDRÉS DAVID RAIAN CONTRERAS; y, por aviso a JAIME RAIAN SALINAS; quienes encontrándose dentro del término traslado procedieron a su contestación; este último promovió demanda de reconvención en donde solicita se declare la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble objeto de este proceso<sup>9</sup>

**5.3** En la contestación de la demanda presentada por el señor JAIME RAIAN SALINAS<sup>10</sup> a través de su apoderado indicó respecto a los hechos planteados por la parte demandante principal que, no se admiten los hechos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 13, ; se acepta el número 7, 10, 12, 14, 15, 16.

**5.4** En cuanto a las pretensiones de la demanda manifiesta que no admite ninguna de ellas, y propone como excepciones de mérito: “PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO”, “ RECONOCIMIENTO EXPRESO DE LA DEMANDANTE A SU REPRESENTADO”, “FALTA DE VERACIDAD”, “INEXISTENCIA DE MALA FE”, “IMPOSIBILIDAD JURÍDICA Y FÁCTICA QUE PUEDAN PERMITIR SE ACCEDA A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS QUE ELEVA EL ACTOR” y por último la “EXCEPCIÓN GENÉRICA E INNOMINADA”.

**5.5** Respecto a la contestación de la demanda de ANDRÉS DAVID RAIAN CONTRERAS<sup>11</sup> hecha a través de apoderado indicó que, no admite los hechos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11,13 ; se acepta el hecho 7, 12, 14, 15, 16; no le consta el hecho 10.

---

<sup>8</sup> Página 101, archivo “01ExpedienteDigitalizado”

<sup>9</sup> Página 346 y 347, archivo “01ExpedienteDigitalizado580”

<sup>10</sup> Páginas 128 a 155, archivo “01xpedienteDigitalizado580”

<sup>11</sup> Páginas 220 a 241, archivo “01xpedienteDigitalizado580”

**5.6** Frente a las pretensiones de la demanda se opone a cada una de ellas y propone como excepciones de mérito: “ FALTA DE FUNDAMENTOS Y PRESUPUESTOS LEGALES”, “FALTA DE VERACIDAD”, “INEXISTENCIA DE MALA FE”, “RECONOCIMIENTO EXPRESO EN CABEZA DIFERENTE A LA DEMANDANTE”, “IMPOSIBILIDAD JURÍDICA Y FÁCTICA QUE PUEDAN PERMITIR SE ACCEDA A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS QUE ELEVA EL ACTOR” y por último la “EXCEPCION GENERICA E INNOMINADA”.

**5.7** Los demandados objetaron el juramento estimatorio planteado indicándose que lo pertinente se resolverá en la sentencia.

## **6).TRÁMITE PROCESAL DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

**6.1** La demanda fue admitida por auto del 22 de febrero de 2019 ordenando notificar a la parte demandada por estado;<sup>12</sup> auto que fue corregido con posterioridad mediante auto de 24 de mayo de 2019<sup>13</sup>

**6.2** La demandada en reconvencción procedió a contestar la demanda<sup>14</sup> a través de su apoderado quien indicó que los hechos 2.1.1, 2.1.1, 2.1.3, 2.1.4 son ciertos; el hecho 2.1.4 parcialmente ciertos ; no son ciertos los hechos 2.1.5, 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8, 2.1.9, 2.1.10, 2.1.11, 2.1.12, 2.1.13, 2.1.14, 2.1.15, 2.1.16, 2.1.17.

**6.3** A los hechos denominados específicos y sus pruebas indica que, no son ciertos los hechos 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3; cierto el hecho 2.2.5; y parcialmente el hecho 2.2.6.

**6.4** En cuanto a las pretensiones de la demanda se opone a cada una de ellas y propone como excepciones de mérito: “INEXISTENCIAS DE REQUISITOS O CONDICIONES LEGALES PARA INVOCAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCION DE PRESCRIPCIÓN” , “ LA PARTE DEMANDANTE NO ES POSEEDORA QUE

---

<sup>12</sup> *Página 200, archivo "01DemandaReconvenccion"*

<sup>13</sup> *Página 206, archivo "01DemandaReconvenccion"*

<sup>14</sup> *Páginas 208 a 210" 01DemandaReconvenccion"*

PRETENDE USUCAPIR DADO QUE SOLO OSTENTA LA SIMPLE Y MERA TENENCIA”, “LA POSESION INVOCADA POR EL ACTOR EN LA DECLARACIÓN DE PERTENENCIA NO FUE EXCLUSIVA”, “ LA POSESIÓN EJERCIDA POR JAIME RAIRAN SALINAS ES DE MALA FE POR CARECER DE TITITULO”.

**6.5** Por auto de 23 de julio de 2021, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del C.G.P<sup>15</sup> ; posteriormente por auto de 5 de octubre de 2022 se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento prevista en el artículo 373 del C.G.P<sup>16</sup>

**6.6** Realizadas las referidas audiencias; y la inspección judicial al inmueble objeto de este proceso, se procede a proferir la sentencia que en derecho corresponde.

### **III.- CONSIDERACIONES**

#### **1). PRESUPUESTOS PROCESALES:**

Sea lo primero advertir, la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este Despacho para conocer del proceso, las personas enfrentadas en la *litis*, ostentan capacidad para ser parte procesal, dada su condición de personas naturales en ejercicio de sus derechos; por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, supuestos éstos que permiten decidir de mérito.

#### **2). PROBLEMA JURIDICO**

Se deberá determinar si hay lugar a ordenar la reivindicación del bien inmueble objeto de este proceso a su propietaria o si por el contrario se dan los presupuestos para declarar la pertenencia solicitada por el demandado principal y demandante en

---

<sup>15</sup> Archivo “AutoFechaAudiencia”, carpeta “CuadernoDemandaReconvencion”

<sup>16</sup> Archivo “09Audiencialnicial” y “ 15AudienciaInstruccionyTestimonios”

reconvención. También determinará si hay lugar al reconocimiento de las mejoras solicitadas por el demandante en reconvención.

### **3). DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA:**

**La Acción reivindicatoria in genere.** Al respecto, debe remembrarse que la acción

reivindicatoria se encuentra regulada dentro del artículo 946 del Código Civil, el cual instituye que:

*“ARTICULO 946. CONCEPTO DE REIVINDICACION La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.”*

El dominio, como derecho real otorga a su titular el poder de persecución, que lo habilita para reclamar la cosa sobre la cual recae, en manos de quien se encuentre, motivo por el cual, desde los Romanos, se instituyó como una de las acciones *in rem* en el derecho civil, la denominada *actio reivindicatio*, en virtud de la cual, el titular del derecho de dominio desprovisto de la posesión, tiene legitimación para impetrar la devolución del bien por aquél que materialmente lo detenta como si fuera dueño, sin serlo; acción que fue recogida en el ordenamiento patrio en el Art. 946 del C.C., que la define como *“La acción de dominio que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*.

la H. Corte Suprema de Justicia, para el caso objeto de estudio, resulta dicente lo sentado en providencia del 5 de mayo del 2006, M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar, veamos:

*“Para el éxito de la acción de dominio se exige que 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 este y el pretendido por aquel y que se trate de cosa singular o cuota determinada pro indivisa de una cosa singular.”*

Quien invoca la acción reivindicatoria, para la prosperidad de sus pretensiones debe probar:

## **De los requisitos de la acción reivindicatoria**

Frente a este tema, de conformidad con los artículos 946 y 959 del Código Civil para reivindicar es necesario que se cumplan cuatro exigencias fundamentales:

- a) El derecho real de propiedad en el demandante.*
- b) La posesión material del demandado.*
- c) La singularidad de la cosa objeto de reivindicación*
- d) La identidad entre el bien que tiene el demandado en posesión y aquél que quiere ser reivindicado por el demandante<sup>17</sup>.*

Al respecto, la Corte Constitucional se refirió a cada uno de los elementos a partir de los reiterados pronunciamientos de las Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en procesos de reivindicación:

*“1.2.2.- En lo que toca con el primer elemento enunciado, vale decir, la obligación del demandante de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general esta. Luego, mientras el actor no desvirtuó el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.*

*1.2.3.- El segundo elemento, esto es, la posesión material del bien por parte del demandado, al decir artículo 952 del C.C. que "la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor" implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así este tenga la condición de contradictor idóneo.*

*1.2.4.- También se requiere, como tercer elemento de la acción reivindicatoria que recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, lo que quiere decir que el bien sobre el cual el*

---

<sup>17</sup> Corte Suprema de Justicia, sentencia 26 de agosto de 2016, M.P. Margarita Cabello.

*actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindica.*

*1.2.5.- Como último elemento axiológico de la acción reivindicatoria está el de la identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee. Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que "en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder"<sup>18</sup>.*

### **Del derecho de dominio y su adquisición por prescripción**

La prescripción adquisitiva está disciplinada por el artículo 2518 del Código Civil como un modo de adquirir el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o inmuebles, y los demás derechos reales susceptibles de apropiación por este medio, de allí que “el fundamento esencial de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la posesión ejercida sobre un bien ajeno determinado por el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley” – Corte Suprema de Justicia. Sentencia 084 de septiembre 29 de 1998- . Igualmente, acorde con el artículo 2527 ejusdem, esa modalidad de prescripción puede ser ordinaria, caso en el que de manera invariable requerirá de la posesión regular extendida por el periodo de tiempo que el ordenamiento prevé (art. 2529 ib.), o extraordinaria, apoyada en la posesión irregular, también durante el lapso que positivamente se haya consagrado (art. 2531 ib).

Ahora, al tenor de lo establecido por el artículo 673 del Código Civil, la prescripción constituye uno de los modos de adquirir el dominio, la cual opera en virtud de que se posea un bien por un tiempo determinado y descansa sobre tres elementos a saber:

1) La posesión material en el actor: Definida en el artículo 762 del Ordenamiento Civil, como “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea

---

<sup>18</sup> Corte Constitucional, Sentencia T 076 de 2005. M.P. Dr. Rodrigo Escobar Gil.

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”.

Es así como la posesión exige la concurrencia de dos elementos estructurantes: a) el animus: Elemento subjetivo intelectual por medio del cual el poseedor se comporta y siente como dueño de la cosa y desconoce a otro como propietario de la misma. b) el corpus: Se refiere al simple apoderamiento físico de la cosa, la realización de actos materiales aprehensibles por los sentidos y propios de dueño sobre el bien respectivo, poniendo en evidencia tal señorío. Además que debe ser exclusiva y excluyente sobre la cosa o sobre el derecho de parte de quien se califica así mismo como usucapiente.

2. La posesión debe ser actual y ejercida de manera pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, sobre un bien plenamente identificado.

En cuanto al tiempo de posesión mínimo exigido por la ley para configurar la prescripción, el mismo depende de la prescripción invocada, sea ordinaria o extraordinaria, art. 2527 C.C., y para el caso que nos ocupa, que es la extraordinaria, el art. 2532, modificado por el art. 6 de la Ley 791 de 2002, señala que dicho término es de diez (10) años, con excepción de la prescripción extraordinaria de viviendas de interés social, que según la Ley 9 de 1989 reduce dicho término a cinco (5) años.

3) Que la cosa o el derecho sobre el cual recae la posesión, sea susceptible de adquirirse por ese modo.

#### **4). CASO CONCRETO**

En el asunto objeto de este proceso, se entrará entonces a determinar si se dan los presupuestos para que la acción reivindicatoria salga avante, o si por el contrario hay lugar a declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio planteada en la demanda en reconvención; y, como excepción de mérito en la contestación de la demanda principal; de igual manera se determinará si hay lugar a reconocer las mejoras en los términos solicitados por el demandante en reconvención y los frutos naturales y civiles solicitados en la demanda principal. También se dispondrá lo pertinente respecto a la objeción del juramento estimatorio.

#### **De la acción reivindicatoria**

Se entrará a establecer de acuerdo con el material probatorio aportado y evacuado si se cumple cada uno de sus requisitos.

En cuanto al derecho real de propiedad de la demandante se observa dentro de la prueba documental aportada que la señora FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ y el señor FRANCISCO RAIRAN MOJICA, celebraron un contrato de promesa de compraventa el 25 de noviembre del 2001, sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-692787 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del Sur, el cual se encuentra ubicado en la calle 27 Sur No. 10 B-27 o 10 B-31, anteriormente carrera 10 C No. 27-06 Sur<sup>19</sup>.

El promitente comprador y vendedor acordaron dentro del contrato de promesa de compraventa que, el otorgamiento de la escritura pública para el perfeccionamiento de la venta se llevaría a cabo el 25 de enero de 2002, en la Notaría 12 del Círculo Notarial de Bogotá.

El señor FRANCISCO RAIRAN MOJICA fallece el 14 de febrero de 2002, sin que se haya suscrito la escritura pública de adquisición; por ello, la señora FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ, inicia proceso ejecutivo por obligación de hacer el cual fue radicado el 22 de julio de 2004, correspondiendo por reparto al Juzgado 58 Civil Municipal de Bogotá; en donde surtidos los trámites propios de la instancia; y con participación de los herederos determinados del citado señor; ordenó mediante sentencia anticipada del 31 de octubre de 2011, seguir adelante con la ejecución en los términos del mandamiento ejecutivo de 7 de julio de 2010; en contra de TITO FRANCISCO RAIRAN SALINAS, JAIME RAIRAN SALINAS, MARY LIGIA RAIRAN SALINAS Y BLANCA HELENA SALINAS DE RAIRAN como herederos determinados de FRANCISCO RAIRAN MOJICA; Y SUS HEREDEROS INDETERMINADOS.

Valga hacer mención, que el auto que libra mandamiento ejecutivo fue corregido mediante providencia del 26 de septiembre de 2011, a través de la cual

---

<sup>19</sup> Páginas 7 y 8, archivo "02AnexoContestacionDemanda"

ordenó incluir a MARIA LIGIA RAIRAN SALINAS Y BLANCA HELENA SALINAS DE RAIRAN.

Por otra parte, es preciso hacer alusión que, respecto de BLANCA MARINA RAIRAN SALINAS, CLARA NORA RAIRAN SALINAS Y NUBIA ESPERANZA RAIRAN SALINAS se declaró terminado el proceso por prescripción de la obligación.

Ahora bien, ante la incomparecencia de TITO FRANCISCO RAIRAN SALINAS, JAIME RAIRAN SALINAS, MARY LIGIA RAIRAN SALINAS Y BLANCA HELENA SALINAS DE RAIRAN, a firmar la escritura pública en favor de la demandante, el proceso fue remitido a los Juzgados de Ejecución de Sentencias correspondiendo por reparto al Juzgado 11 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, el cual fijó fecha y hora para la firma de la escritura pública.

Es así como el 27 de enero de 2017 se suscribió la escritura pública No. 63 en la Notaría 12 del Círculo Notarial de Bogotá, por parte de la Juez 11 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bogotá, en nombre de los demandados, y la señora FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ ; perfeccionando la venta hecha por el señor FRANCISCO RAIRAN MOJICA en favor de la referida señora, pero solo respecto del 75% del bien inmueble ubicado en la calle 27 sur No. 10 B -31 del Barrio “El Sosiego”, lo cual se encuentra debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-692787

Con base en lo indicado, se comprobó sin duda alguna que el bien objeto de reivindicación pertenece a la demandante señora FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ, en el porcentaje indicado.

En cuanto a los requisitos de singularidad de la cosa objeto de reivindicación, y de la identidad entre el bien que tiene el demandado en posesión y aquél que quiere ser reivindicado por este, se encuentran plenamente establecidos, por cuanto el bien objeto de reivindicación sobre el cual también se pretende la prescripción extraordinaria de dominio corresponde al bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-692787, ubicado en la calle 27 Sur No. 10 B-27 o 10 B-31, anteriormente carrera 10 C No. 27-06 Sur, barrio “El Sosiego”.

Dicho inmueble fue adquirido por el señor FRANCISCO RAIRAN MOJICA, por compra hecha al señor CARLOS JULIO GONZÁLEZ PARRA mediante escritura pública No. 5924 de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Bogotá, el 4 de diciembre de 1969, anotación 3 del certificado de tradición y libertad

Por otra parte, su cabida y linderos se encuentran establecidos en las escrituras públicas No. 5924 del 4 de diciembre de 1969 y 63 del 27 de enero de 2017; y determinados de igual manera en la inspección judicial realizada por este Despacho Judicial<sup>20</sup>, así como en el dictamen pericial obrante en el expediente.<sup>21</sup>

Es decir que tales requisitos se encuentran también comprobados, pues no hay duda de que el bien inmueble objeto de reivindicación es el mismo que se encuentra en posesión del demandado principal.

En cuanto al requisito de la posesión en manos del demandado, señor JAIME RAIRAN SALINAS, se observa de los análisis hechos de acuerdo con las reglas de la experiencia y la sana crítica que, no hay prueba alguna que indique que ostentaba la posesión del inmueble a reivindicar con posterioridad a la muerte de su señor padre FRANCISCO RAIRAN MOJICA en febrero de 2002.

Se llega a tal conclusión, por cuanto en el interrogatorio de parte realizado por el Despacho en la audiencia inicial, indicó que sus hermanas lo tomaron en administración; no obstante, el lote tuvo mucho problema debido a la falta de aseo, porque ellas no pudieron cuidarlo bien, por lo cual para el 2003, su mamá le dijo que sus hermanas estaban teniendo problemas, y a partir de allí se encargó de su cuidado.

Ahora bien, dentro de la actuación llevada a cabo en el Juzgado 58 Civil Municipal de Bogotá, dentro del proceso ejecutivo por obligación de hacer, instaurado por la demandante principal de este proceso, se decretó la medida cautelar de embargo y posterior secuestro del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-692787, ubicado en la calle 27 Sur No. 10 B-27 o 10 B-31, anteriormente carrera 10 C No. 27-06 Sur, barrio “El Sosiego”.

---

<sup>20</sup> Archivos “16InspeccionYAlegatosParteIMP4” y “171

<sup>21</sup> Archivo “05AvaluoComercial”

La diligencia de secuestro llevada a cabo el 22 de noviembre del año 2006<sup>22</sup>, por el Juzgado 14 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá,<sup>23</sup> del inmueble antes referido, fue atendida por el señor ORLANDO MALAVER quien manifestó “ Yo cuido el inmueble de los hijos de FRANCISCO RAIRAN MOJICA, el ya falleció”; es decir, que para esa época el señor JAIME RAIRAN SALINAS tampoco tenía la calidad de poseedor único del bien inmueble; además, no hubo oposición alguna en dicha diligencia, alegando mejor derecho sobre el inmueble; por ello, se hizo la entrega en forma real y material al secuestro.

Indica la testigo MARTHA LUCIA CIPAGAUTA que en el año 2005, si no recuerda mal, interpuso una querrela policiva como presidenta de la Junta de Acción Comunal del barrio en donde se encuentra ubicado el inmueble, por cuanto se estaban presentando problemas de basuras, dirigiendo la demanda en contra del señor JAIME RAIRAN SALINAS, por cuanto su nombre aparece en el certificado de tradición y libertad, afirmación que no resulta cierta, pues al consultar dicho documento se observa con claridad que su nombre no aparece como propietario del inmueble, sino en tal calidad aparece el señor FRANCISCO RAIRAN MOJICA, por lo cual se infiere en principio que dicha acción debió dirigirse en su contra, cosa distinta es que al establecerse su fallecimiento, se hizo partícipe del proceso su hijo JAIME RAIRAN SALINAS.

Dentro de su testimonio, indica también que “entre el 2002 y el 2005 vivía alguien ahí, pero no sabía si había un negocio, era una especie de montallantas, feo y cochino, afectando el aspecto del barrio”; también indicó que como resultado del proceso ante la alcaldía local se tumbó un muro con alambre de puas que había en el inmueble y lo “hizo alguien que vivía en la casa”, sin indicar quien fue, por cuanto no estuvo presente en ese momento, lo cierto es que, el señor JAIME RAIRAN SALINAS contrademandando a la Junta Administradora Comunal que presidía, indicando que el muro se tumbó debido a las presiones, por lo cual se llegó a un acuerdo con el citado señor destinando un dinero para su reconstrucción. Como prueba de dicho suceso se aportó copia del acuerdo al que llegó la Junta de Acción Comunal del Barrio Country Sur, con el señor JAIME RAIRAN SALINAS<sup>24</sup>,

---

<sup>22</sup> Página 59 , archivo: “01ExpedienteDigitalizado580”

<sup>23</sup> Página100, archivo “02ContestacionDemanda”

<sup>24</sup> Pág. 330, archivo “01ExpedienteDigital”

Por otra parte, lo dicho por el testigo OMAR RINCÓN MURCIA, coincide con la testigo MARTHA LUCIA CIPAGAUTA, en que en el bien inmueble objeto de este proceso, se instauró una querrela por parte de la Junta de Acción Comunal del barrio, con el fin de tumbar un muro “porque en el lote se botaba mucha basura y los indigentes hacían sus necesidades ahí” también manifiesta que allí “había un taller de mecánica en arriendo, ahí vivía Orlando él estuvo 8 o 10 años, el taller funcionó más o menos entre el 2007 o 2010, no recuerda muy bien ”.

Por su parte, el señor JAIME RAIRAN SALINAS indica en su interrogatorio de parte que “en el año 2006, cuando se llevó a cabo la diligencia de secuestro él no estaba, había un cuidandero, él tenía un taller y le exigía una indemnización por cuidar el predio, entonces lo dejó vivir ahí”.

Por otra parte, el secuestre EDILBERTO MORENO PULIDO radicó memorial a través del cual se informó al Juzgado 58 Civil Municipal de Bogotá que “el señor ORLANDO MALAVER quien se comprometió con posterioridad al secuestro del inmueble procedería a firmar contrato de arrendamiento o hacer entrega del inmueble y hasta la fecha ha hecho caso omiso negándose a firmar el mencionado documento o en su defecto entregar el inmueble desocupado”, indicando además que “no había cancelado los servicios públicos, por lo cual se encontraba sin contador de luz, sin agua, sin teléfono encontrándose en pésimas condiciones “siendo una guarida de viciosos y desechables y un completo muladar “ ; ese despacho en vista de tal manifestación ordenó librar despacho comisorio para que se realizara la entrega efectiva del inmueble , mediante providencia del 15 de mayo del 2007<sup>25</sup>; es decir que para esa fecha no puede inferirse que el señor JAIME RAIRAN SALINAS se encontraba en posesión del inmueble objeto de reivindicación; valga anotar que esa orden fue revocada con ocasión del recurso de reposición interpuesto por el abogado del referido señor; mediante auto de 5 de julio de 2007, el cual con posterioridad fue declarado sin valor ni efecto.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Página 148, archivo “02AnexosContestacionDemanda”

<sup>26</sup> Página 173, archivo “02AnexosContestacionDemanda”

El demandante aportó al proceso declaración extrajuicio realizada por el señor ORLANDO MALAVER en la Notaría 17 del Círculo de Bogotá<sup>27</sup> el 01 de septiembre de 2018, en donde indicó : “Al señor Jaime Reirán Salinas lo conozco desde hace aproximadamente 14 años, al señor Jaime Rairan Salinas lo conocí por cuanto estuve ocupando y cuidándole, el inmueble ubicado en la calle 27 sur No. 10 B-31 de la ciudad de Bogotá, inmueble que se lo entregué el día 22 del mes de noviembre del 2006, También se y me consta que el señor Jaime Rairan Salinas desde la fecha en que le entregue el inmueble aquí mencionado lo ha ocupado y sé que le ha realizado varias construcciones; también puedo dar fe y constancia que para la fecha en que le realicé la entrega del inmueble al señor Jaime Rairan, este sólo constaba de un cuarto y el resto era lote encerrado en bloque que tenía levantadas solo algunas columnas, no tenía piso, el cuarto tenía solo techo con teja de Etemit; También puedo afirmar que le hice entrega del inmueble aquí mencionado al señor Jaime Rairan porque lo reconozco como propietario y - dueño de-ese inmueble, el aquí mencionado; f). Puedo igualmente afirmar que el señor Jaime Rairan con su señora y su hija lo han habitado desde esa fecha, últimamente me enteré de que, también en una parte del inmueble, ya construido en gran parte por el señor Jaime Rairan vive uno de sus hijos” (Sic).

De igual manera se aporta declaración extrajuicio de la señora MARTHA LUCÍA CIPAGAUTA CORREA<sup>28</sup> quien declaró que, “ conozco de vista, trato y comunicación al señor Jaime Rairan Salinas ... desde el año 2003, como propietario del inmueble ubicado en la calle 27 sur No. 10b-13 barrio Country Sur - Sosiego sur; que, en el año 2005 en calidad de presidente de la JAC del barrio, demandé al propietario del predio por quejas de la comunidad al presentarse en el lote cerca del alambre de puas, un botadero de basuras que ocasionaba inseguridad a los vecinos y transeúntes que llegaban al sector, ya que era el ingreso del barrio. En este proceso el señor Jaime Rairan se presentó como propietario, en la alcaldía local Rafael Uribe Uribe fuimos citados varias veces y en el salón comunal ubicado en la K 11ª No. 29-22, sur adelantamos reuniones con el fin de solucionar el problema de convivencia. En todas estas actuaciones el señor Jaime Rairan actuó como propietario del inmueble, demandado y siempre cumplió con los compromisos adquiridos como realizar el aseo del lote, pintura; así mismo, construyó su vivienda en compañía de su esposa Olga Rivas y de sus hijos; levantó paredes, colocó techos y posteriormente montó una

---

<sup>27</sup> Página 333, archivo “01ExpedienteDigitalizado580”

<sup>28</sup> Página 331, archivo “01ExpedienteDigitalizado580”

miscelánea, pañalera, confecciones llamada: confecciones Olga; igualmente certifico que en la parte posterior el señor Orlando Malaver, en calidad de arrendatario del señor Jaime Rairan, tenía un taller de mecánica; igualmente me consta que el señor Jaime Rairan ha participado y pertenece a la JAC en calidad de afiliado, en el comité de seguridad, a nombre de ese inmueble, en forma exclusiva, porque durante ( 15 ) quince años no conozco a ninguna otra persona que haya estado al frente "de dicho inmueble".

De lo anteriormente indicado se puede establecer con claridad que el señor JAIME RAIRAN SALINAS no ha sido poseedor del inmueble objeto de reivindicación desde el año 2003, ni con posterioridad a la diligencia de secuestro llevada a cabo el 22 de noviembre del 2006, luego no es cierta la afirmación que el bien inmueble le fue entregado por el señor ORLANDO MALAVER en esa fecha, pues esta entrega se dio, ciertamente con posterioridad y de ello da cuenta que el señor JAIME RAIRAN SALINAS, se encuentra en el inmueble; tampoco es cierto, que se encontraba en condición de arrendatario, pues claro quedó por lo dicho en el interrogatorio efectuado al demandado JAIME RAIRAN SALINAS, que el citado señor estaba en condición de cuidador y que lo "dejó vivir ahí, porque pedía una indemnización".

Se pudo constatar entonces que el señor ORLANDO MALAVER estaba habitando el inmueble a mediados del año 2007. Por otra parte, no hay prueba alguna que indique que la posesión alegada por el señor JAIME RAIRAN SALINAS haya sido de manera exclusiva, desconociendo a sus hermanos y madre como coposeedores del inmueble, de hecho, se infiere que los actos de cuidado del inmueble se hicieron también en favor de aquellos, de acuerdo con lo que se plasmara a continuación.

Dentro del proceso ejecutivo por obligación de hacer interpuesto por la demandante principal, radicado el 22 de julio de 2004, se libró en principio mandamiento de pago el 21 de julio de 2005<sup>29</sup> en donde se hicieron parte los herederos determinados del señor FRANCISCO RAIRAN MOJICA, incluyendo obviamente al señor JAIME RAIRAN SALINAS, quien a través de su apoderado, a mediados del año 2007 procedió a contestar la demanda en su condición de "comunero de la

---

<sup>29</sup> Página 59, archivo "02Anexocontestacion"

comunidad conformada por los herederos de FRANCISCO RAIRAN MOJICA<sup>30</sup> haciendo referencia además, que su dirección de comunicaciones era la “calle 48 sur No. 27-70 Barrio “El Carmen” de Bogotá.”

También es importante, tener en cuenta que decretadas las nulidades en el curso del proceso llevado a cabo en el Juzgado 58 Civil Municipal de Bogotá, se realizó la citación para notificación personal y notificación por aviso, el 30 de marzo de 2009<sup>31</sup> y 3 de junio siguiente, al señor JAIME RAIRAN SALINAS respectivamente; a la calle 48 sur No. 27-70, indicando en el certificado expedido por la empresa de mensajería que este residía en ese lugar y que fue recibido “por la misma persona a notificar, quien informa que si reside en esa dirección<sup>32</sup>”; por otra parte, también se pudo observar que las notificaciones fueron remitidas a los demás herederos a esa dirección. Con posterioridad al realizarse los nuevos trámites de notificación a los herederos intervinientes, en septiembre de 2009, se rehusaron a recibir las notificaciones remitidas; no obstante, indica que “JAIME RAIRAN SALINAS aparece inscrito en el directorio telefónico página 1839 como titular ... los vecinos informan que la persona a notificar si reside en ese lugar<sup>33</sup>”, pasando lo mismo con los demás herederos demandados.

Conforme a lo anterior, lo cierto es que dentro de dicho proceso el señor JAIME RAIRAN SALINAS actuó junto con sus demás hermanos como coherederos del causante FRANCISCO RAIRAN SALINAS y como coposeedor del bien inmueble objeto de este proceso, pues nunca desconoció los derechos que sobre el inmueble tenían sus hermanos y madre.

Nótese, como a partir del año 2009, los intervinientes como parte pasiva dentro del proceso ejecutivo por obligación de hacer, dentro de las notificaciones remitidas a inicios de septiembre del 2009, se rehúsan a recibir la citación para notificación, y por aviso que les fueron remitidas, indicando que el señor JAIME RAIRAN SALINAS es el “titular “ sin especificar a que se hace referencia, no obstante se indaga con los vecinos y estos indican que el referido señor reside en ese lugar; es decir, que

---

<sup>30</sup> *Página 133 a 140 , archivo “02AnexosContestacionDemanda”*

<sup>31</sup> *Página 323 y 353, archivo “02AnexosContestacionDemanda”*

<sup>32</sup> *Página 312 a 314 archivo “02AnexosContestacionDemanda”*

<sup>33</sup> *Página 467 archivo “02AnexosContestacionDemanda”*

para septiembre del 2009 el señor JAIME RAIRAN SALINAS aun no residía en el inmueble objeto de reivindicación, o por lo menos no hay prueba de ello, pues al parecer su domicilio se encontraba en la calle 48 sur No. 27-70 barrio “El Carmen” en donde recibía notificaciones.

También se indicó en la demanda principal, que el señor JAIME RAIRAN SALINAS nunca habitó en el predio a usucapir, pues allí habitaba el demandado ANDRÉS DAVID RAIRAN CONTRERAS, y prueba de ello es que el señor JAIME RAIRAN SALINAS residía con su esposa e hijos en la Calle 39 sur No 72 M-85 interior 17 apartamento 303 etapa 6, según la notificación por correo certificado de la empresa ALM.

Lo cierto, es que como se indicó, dentro del proceso ejecutivo y hasta su finalización el 31 de octubre de 2011, el señor JAIME RARIRAN SALINAS actuó como coheredero de los derechos que tenían sobre el inmueble a reivindicar en este proceso, por lo cual el lugar en donde habitara no resulta relevante.

En la sentencia proferida el 31 de octubre de 2011, se ordenó seguir adelante con la ejecución en los términos indicados en el mandamiento ejecutivo contra TITO FRANCISCO RAIRAN SALINAS, JAIME RAIRAN SALINAS, MARY LIGIA RAIRAN SALINAS y BLANCA HELENA SALINAS DE RAIRAN como herederos determinados de FRANCISCO RAIRAN MOJICA y herederos indeterminados.

Resulta entonces claro para este Despacho que el señor JAIME RAIRAN SALINAS no ha ejercido actos de señor y dueño como poseedor único y exclusivo del bien inmueble objeto de este proceso, desde el 22 de noviembre de 2006, como lo indicó en su demanda de reconvención, pues hasta el 31 de octubre de 2011 actuó en calidad de comunero con los demás coherederos dentro del proceso ejecutivo por obligación de hacer, reconociendo los derechos que estos tenían sobre el 75% del bien inmueble objeto de este proceso; por otra parte, antes de esa fecha no logró comprobar la interversión del título de coposeedor a poseedor único y exclusivo.

Ahora, con posterioridad al 31 de octubre de 2011; suscrita la escritura pública No. 63 del 27 de enero de 2017, se procedió a radicar la demanda reivindicatoria por parte de la señora FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ el 22 de septiembre de

2017, dirigiéndola en contra de JAIME RAIRAN SALINAS y ANDRES RAIRAN; en calidad de poseedores, la cual luego de ser inadmitida y rechazada fue admitida el 12 de julio de 2018, tal como lo dispuso el superior.

Se entrará entonces a establecer si el señor JAIME RAIRAN SALINAS es poseedor del bien inmueble objeto de este proceso con posterioridad al 31 de octubre de 2011, conforme a lo dicho por este Despacho.

Dentro del interrogatorio de parte realizado a ANDRÉS DAVID RAIRAN CONTRERAS, en sus apartes, indicó que, su papá siempre ha sido el dueño del lote, que él lo construyó y siempre ha vivido allá, el lote era de su abuelo y por consiguiente su papá es el dueño, él lo acogió allá junto con su familia, y le pagó arriendo durante muchos años, en algún tiempo no pudo pagarle; su papá siempre ha estado al frente del lote, dice que en el año 2013 empezó a vivir con su esposa y su hija ahí, no se reputa como coposeedor.

La testigo, MARTHA LUCIA CIPAGAUTA, indica que siempre ha conocido al señor JAIME RAIRAN SALINAS como poseedor del inmueble, que para la comunidad el dueño de la casa es Jaime, no conoce a FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ , desconoce a otra persona que alegue posesión; el es quien siempre ha pintado la casa y siempre ha estado pendiente de que el sitio este limpio.

OMAR RINCÓN MURCIA, indica en su testimonio que conoce a JAIME RAIRAN SALINAS hace 25 años, tuvo una droguería frente a la casa de él, siempre lo ha conocido como poseedor y tenedor del bien, él ha hecho las mejoras y ha construido; él es quien paga los servicios públicos, de los hermanos sabe que Jaime es quien siempre ha estado ahí.

De lo anteriormente indicado puede inferirse que, con posterioridad al 31 de octubre del 2011, se puede tener al señor JAIME RAIRAN SALINAS como poseedor del bien inmueble objeto de este proceso quien se encuentra ocupándolo junto con su núcleo familiar; como señor y dueño; además allí también habita su hijo ANDRÉS DAVID RAIRAN CONTRERAS quien reconoce a su padre tal calidad; pues dice que él vive ahí con su familia desde el año 2013 porque su papá lo permite.

Por otra parte, no hubo oposición de los demás herederos ni de su señora madre a tal afirmación; no debe olvidarse, que estos también participaron dentro del proceso ejecutivo por obligación de hacer. Se indicó que el referido señor ha pagado los servicios públicos; sin que haya prueba en contrario.

Respecto a los impuestos el señor JAIME RAIAN SALINAS manifestó en su interrogatorio, que se pagaron los periodos comprendidos entre el año 2003 y 2018, pero no por él, sino por otra persona; estableciéndose en el proceso que los pagos fueron realizados por la demandante principal.

Conforme a lo indicado puede establecerse que el señor JAIME RAIAN SALINAS, se encuentra como poseedor del bien objeto de este proceso con posterioridad al 31 de octubre del 2011, básicamente por cuanto no se logró establecer, por la parte demandante que continuara la coposesión del inmueble junto con sus hermanos y madre; por tanto, desde esa fecha hasta la presentación de la demanda, es decir, 22 de septiembre de 2017 ha poseído el inmueble por casi 6 años, tiempo inferior al previsto en la Ley 791 de 2002, para adquirir la propiedad por prescripción extraordinaria de dominio, teniendo en cuenta que el demandante en reconvención carece de justo título. Por otra parte, no debe olvidarse que la posesión no ha sido continua por cuanto la propietaria del inmueble, ha ejercido las acciones correspondientes para reclamar su derecho.

Además de lo indicado, en la inspección judicial realizada al bien inmueble objeto de reivindicación quien atiende la diligencia es el señor JAIME RAIAN SALINAS; y se puede constatar que ANDRÉS DAVID RAIAN CONTRERAS hijo del demandante habita una parte del inmueble.

Respecto a la interrupción de la prescripción adquisitiva de dominio que se alegó con ocasión de las medidas de embargo y secuestro practicadas en el Juzgado 58 Civil Municipal de Bogotá, y su polémica en torno a si el secuestro estaba en firme o no con ocasión al levantamiento de las medidas cautelares y nulidades decretadas en ese proceso, es necesario aclarar que ni el embargo ni el secuestro interrumpe ni la posesión ni la prescripción porque la ley no le ha reconocido efectos de interrupción

natural o civil<sup>34</sup>, pues la posesión no se pierde por el hecho del embargo; por su parte el secuestro es un título de mera tenencia; es decir, el secuestro no es poseedor, sino tenedor de la cosa mientras se dirime el conflicto.

Así lo sostuvo la Corte Suprema de Justicia<sup>35</sup>, cuando indicó “que ni el embargo, ni el secuestro de un bien, traducen la interrupción de la prescripción adquisitiva, puesto que “medidas judiciales de ese linaje constituyen apenas títulos de mera tenencia como lo tiene definido el artículo 775 del mismo Código [civil], luego de los secuestros debe decirse que son siempre servidores de la posesión ajena, o por mejor expresarlo ejecutores materiales del señorío posesorio que otros ostentan...” (se subraya). Adelante observó, que cualquiera sea la modalidad y la finalidad del secuestro practicado, “Él se perfecciona con la entrega de la cosa que a título precario hace el juez al secuestro; y este cesa en sus funciones cuando, en acatamiento de la orden judicial que así lo dispone, restituye el bien o bienes a quien por derecho corresponda. Durante el lapso comprendido entre estos extremos, más o menos largo según las contingencias de la litis, el secuestro está en relación con la cosa a título de mero tenedor y en definitiva tiene a nombre del propietario o de quien llegue a serlo...” (G.J. Tomo CXXXVIII, pág. 351). Dicho en otras palabras, el secuestro de bienes no tiene de suya virtualidad para actuar indefectiblemente como causa determinante de la interrupción natural o civil de una prescripción en curso, ello por cuanto puede existir plena compatibilidad con la posesión del prescribiente y el *animus rem sibi habendi*”, por efecto del depósito judicial, no lo asume el secuestro, siguiéndose de ello, entonces, que recibida del mentado auxiliar la tenencia física por parte de quien venía poseyendo con anterioridad, la respectiva situación posesoria se reputa subsistente durante todo el tiempo en que la medida tuvo efectiva vigencia, habida cuenta que en esas condiciones, en ausencia de prueba positiva en contrario y por mandato de los artículos 792 y 2523 del Código Civil según se apuntó con anterioridad, la posesión debe juzgarse legalmente recobrada y por lo tanto continuada sin interrupción”.

Por lo indicado, el hecho que se haya practicado la medida de embargo y secuestro dentro del proceso ejecutivo por obligación de hacer, que hace referencia al

---

<sup>34</sup> Artículos 2523 y 2524 del Código Civil...” (G.J. T. XXII, pág. 376).

<sup>35</sup> (cfr. Tomo XXII, pág. 372, XL, pág. 180 y CIII pág. 105-106)” (Cas. Civ., sentencia del 22 de enero de 1993, expediente No. 3524; se subraya).

inmueble objeto de este proceso; lo cierto es que, no logró interrumpir la coposesión ejercida entre el señor JAIME RAIAN SALINAS junto con sus hermanos y madre; y, no tiene incidencia alguna en la posesión que ha ejercido el señor JAIME RAIAN SALINAS con posterioridad al 31 de octubre de 2011.

Se concluye entonces que, se negarán las pretensiones principales de la demanda de reconvención, por cuanto no se logró comprobar que el señor JAIME RAIAN SALINAS ha ejercido la posesión en el inmueble por el tiempo previsto en la norma que corresponde a 10 años; así mismo, se declararán no probadas las excepciones de mérito propuestas por el demandado JAIME RAIAN SALINAS denominadas “PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO”, “RECONOCIMIENTO EXPRESO DE LA DEMANDANTE A MI REPRESENTADO, JAIME RAIAN SALINAS”, “FALTA DE VERACIDAD”, “IMPOSIBILIDAD JURÍDICA Y FÁCTICA QUE PUEDAN PERMITIR SE ACCEDA A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS QUE ELEVA EL ACTOR”. No debe pasarse por alto que se dio cada uno de los requisitos para que prospere la acción reivindicatoria, tal como se expuso en el caso concreto de esta providencia; el reconocimiento de la calidad de poseedor del demandado principal no solo es presupuesto de esta acción y no implica de ninguna manera renuncia al derecho invocado por la demandante o desconocimiento de este.

Igual suerte corren las excepciones de mérito planteadas por ANDRÉS DAVID RAIAN CONTRERAS denominadas “FALTA DE FUNDAMENTOS Y PRESUPUESTOS LEGALES” , ”FALTA DE VERACIDAD”, “RECONOCIMIENTO EXPRESO EN CABEZA DIFERENTE A LA DEMANDANTE”, “IMPOSIBILIDAD JURÍDICA Y FÁCTICA QUE PUEDAN PERMITIR SE ACCEDA A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS QUE ELEVA EL ACTOR”, conforme a lo indicado con antelación.

En cuanto a la excepción de mérito “INEXISTENCIA DE MALA FE”, propuesta por los demandados principales se declarará su prosperidad en el entendido que no se comprobó lo contrario. Por otra parte, la posesión no fue clandestina como lo adujo el apoderado de la demandante principal, pues se hizo entrega del bien, por parte de quien lo cuidó, es decir; del señor ORLANDO MALAVER, sin engaño o problema alguno; o por lo menos ello no quedó comprobado. Aunado a lo anterior, la

posesión fue pública, ya que según los testigos de la parte demandada indicaron que reconocían al señor JAIME RAIAN SALINAS como propietario del inmueble.

Por otra parte, no se logró comprobar alguna situación que dé lugar a declarar la EXCEPCIÓN GENÉRICA O INNOMINADA.

De las excepciones de mérito planteadas por el demandado en reconvención están llamadas a prosperar la “INEXISTENCIA DE REQUISITOS O CONDICIONES LEGALES PARA INVOCAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” e "INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN".

Se declararán imprósperas las excepciones de mérito “NO EXISTE LA PRUEBA FEHACIENTE DE LA INTERVERSIÓN DE TÍTULO”, “LA PARTE DEMANDANTE NO ES POSEEDORA DEL PREDIO QUE PRETENDE USUCAPIR, DADO QUE SÓLO OSTENTA LA SIMPLE Y MERA TENENCIA”, “LA POSESIÓN EJERCIDA POR JAIME RAIAN SALINAS ES DE MALA FE POR CARECER DE TÍTULO QUE LA JUSTIFIQUE .“

Parcialmente probada la excepción de mérito “LA POSESIÓN INVOCADA POR EL ACTOR EN LA DECLARACIÓN DE PERTENENCIA NO FUE EXCLUSIVA”. Por cuanto en principio la posesión del señor JAIME RAIAN SALINAS fue ejercida junto con sus demás hermanos y madre; lo cierto, es que el apoderado de la parte demandada en reconvención no comprobó de manera fehaciente que dicha posesión continuó en esos términos. Además, planteó la demanda en contra del señor JAIME RAIAN SALINAS y su hijo ANDRÉS DAVID RAIAN CONTRERAS, sin vincular otra persona con igual derecho; por otra parte, no tuvo claridad en el planteamiento hecho ya que en unos apartes de la demanda indicó que el señor JAIME RAIAN SALINAS, no era poseedor y en otros indicó que fue solo tenedor.

Se declara entonces que pertenece el dominio pleno y absoluto del 75% del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-692787 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del Sur ubicado en la calle 27 sur No. 10 B-31 de la ciudad de Bogotá a la señora FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ,

cuya cabida y linderos se encuentran establecidos en las escrituras públicas No. 5924 del 4 de diciembre de 1969 y 63 del 27 de enero de 2017.

En consecuencia, ordenar al demandado JAIME RAIRAN SALINAS en su calidad de poseedor que proceda a restituir el bien a la demandante principal.

### **PRESTACIONES MUTUAS**

En este orden de ideas y ante la prosperidad de la acción reivindicatoria, conforme quedó zanjado en párrafos precedentes, se sigue como paso obligado en este asunto, el análisis de las prestaciones mutuas como quiera que los demandados se opusieron a las pretensiones de la reivindicación.

Para efectos de determinar si el poseedor vencido está obligado a restituir los frutos civiles y/o naturales que hubiere podido producir el bien con mediana inteligencia y cuidado durante el tiempo que tuvo la cosa en su poder, debe examinarse la buena o mala fe con que la haya poseído (Art. 964 C.C.)

Refiere el artículo 768 del Código Civil, que la buena fe es “La conciencia de haber adquirido el dominio del bien por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio (...)”. Por su parte, el artículo 769 ibídem establece que: “La buena fe se presume, excepto en las cosas en que la ley establece la presunción contraria”.

Igualmente, este es un principio de rango constitucional, como lo dispone el artículo 83 de la Constitución Política, que dice: “Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.”.

Acorde con las anteriores disposiciones, claro resultó en el proceso que la mala fe alegada por el demandante principal respecto del señor JAIME RAIRAN SALINAS no quedó comprobada, no hay prueba alguna de dolo o acción fraudulenta que este haya generado, en su calidad de poseedor, solo quedó en afirmaciones sin sustento alguno.

Aclarada esa circunstancia, se debe precisar que el artículo 964 del Código Civil, sienta como un principio general: “El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores”.

Sobre este particular, ha precisado la Corte Suprema de Justicia que, “La ley protege al poseedor de buena fe, teniendo en cuenta, por una parte, su conducta exenta de culpa, originada por un error excusable, y por otra parte, la diligencia o cuidado del dueño de la cosa que ha debido evitar esa posesión. Generalmente al poseedor de buena fe no puede reprochársele falta o imprudencia, mientras que al contrario, al reivindicante victorioso puede imputársele su actitud negligente en la vigilancia de sus intereses.”

“En cambio, el poseedor de mala fe se considera generalmente como un usurpador en razón de dolo o culpa que impone obligaciones indemnizatorias en frente del propietario de la cosa.”

“En lo tocante a restitución de frutos y derecho a mejoras, el tratamiento al poseedor de buena fe vencido en el juicio, cambia fundamentalmente a partir de la notificación de la demanda. Esto se explica porque si el poseedor ha resistido a la demanda después de conocer los títulos y razones invocados por el reivindicador, ya no podrá alegar que subsiste su honrada creencia de hallarse poseyendo como dueño, y aun cuando en realidad pudiera afirmar que tenía motivos serios para seguir considerándose como legítimo propietario durante el curso del juicio, los efectos declarativos de la sentencia que reconoce el derecho del actor y niega la oposición del reo, dejan sin base tal alegación, pues el fallo retrotrae la situación jurídico de las partes al momento de la demanda.<sup>36</sup>”

Es decir, que el extremo demandado debe reintegrar el inmueble más el valor de los frutos civiles y naturales percibidos con posterioridad a la contestación de la demanda. Sobre este particular, encuentra el despacho que no se probaron los frutos civiles o naturales solicitados por la parte demandante principal, con posterioridad a la demanda, si bien se indicó en el interrogatorio realizado a ANDRÉS DAVID RAIAN CONTRERAS, que su padre le cobró arriendo, durante muchos años, y el primer arriendo fue de \$350.000 mil pesos ; lo cierto es que después no pudo pagar; sin embargo, no se estableció el tiempo en que se cancelaron dichos cánones y cuál fue el último percibido; o si en la actualidad se estaban pagando cánones de arrendamiento. En todo caso en el dictamen pericial se estableció que el inmueble hasta la fecha de su realización, su uso estaba destinado a vivienda familiar.

---

<sup>36</sup> *Cas. Civ. de 3 de junio de 1955, LXXVII, 768; 19 de octubre de 1955, LXXXI, 445).*

Por otra parte, en cuanto a las suma por lucro cesante contenida en el juramento estimatorio presentada dentro de la demanda principal, no hay lugar a su reconocimiento, pues no basta con que se estime razonadamente la cuantía del perjuicio que se reclama, y discriminarlo, sino que, además, debe ser probado y ello no sucedió; es decir, que no se dio cabal cumplimiento a lo establecido en el artículo 206 del C.G.P<sup>37</sup>. Por lo anterior, la objeción planteada está llamada a prosperar.

En cuanto a las mejoras solicitadas por el demandante en reconvención es preciso hacer mención que una mejora puede entenderse como la medra, adelantamiento o aumento de una cosa, los gastos útiles y reproductivos que realiza una persona sobre una propiedad ajena, quien tiene respecto de ella un derecho similar o limitativo del dominio, como la posesión, el usufructo, el arrendamiento (diccionario RAE).

El legislador ha clasificado las mejoras en tres clases, a saber: i) necesarias, que son aquellas que se hacen en la cosa para impedir su pérdida o deterioro, como las reparaciones que se le hacen a un edificio cuando amenaza ruina (artículo 965 del Código Civil); ii); útiles, que son las que a pesar de no servir para conservar la cosa, incrementan su valor, como plantar árboles frutales etc. (artículo 966 del Código Civil); y iii) voluptuarias, que son las que no contribuyen a la conservación de la cosa, tampoco aumentan su valor o renta, sólo sirven para adornarla (artículo 967 ibídem).

Pasando al tema puntual del reconocimiento de mejoras y frutos, recíprocamente, sabido es que el dueño del predio adquiere el derecho de dominio sobre las mejoras implantadas por el modo de la accesión, a tenor de lo dispuesto en los artículos 713 y 728 del Código Civil, pues ha de recordarse que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, entendido esto último como todo aquello que puede subsistir en forma separada, mientras que lo accesorio, no puede hacerlo de manera independiente.

---

<sup>37</sup> **ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO.** *Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*

En esa medida, el artículo 739 de la citada codificación preceptúa que “ el dueño del terreno en que otra persona, sin su consentimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho a hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el Título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.

Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera”.

De acuerdo a lo indicado alude el demandante en reconvención que se hizo mejoras al bien inmueble por la suma de \$120.000.000 millones de pesos; sin embargo, estas no fueron probadas en el curso del proceso. Dentro del avalúo comercial realizado al predio ubicado en la calle 27 sur No. 10 B-31 y carrera 10 C No. 27-06<sup>38</sup> se indicó que el inmueble se encuentra en regular estado de conservación y que las mejoras corresponden a la suma de \$40.000.000 millones de pesos, sin indicar si son útiles, necesarias o voluptuarias, para llegar a determinar su reconocimiento.

Por otra parte, no hay lugar al reconocimiento del mayor valor adquirido por el bien inmueble objeto de este proceso, pretendido por el demandante en reconvención, en razón a que no se comprobó que las mejoras realizadas al inmueble hayan conllevado a su mayor valor; no se comprobó, que se hayan realizado por el valor solicitado; además, el mayor valor adquirido por un inmueble no constituye en sí mismo una mejora, pues se escapa de este concepto.

Con base en lo indicado, no hay lugar a conceder el derecho de retención solicitado por el demandante en reconvención.

Condénese en costas a la parte demandante en reconvención.

---

<sup>38</sup> Archivo “05AvaluoComercial”

## **VI. DECISIÓN**

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO TRECE (13) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** que le pertenece a **FRANCISCA FAJARDO RODRÍGUEZ** el dominio pleno y absoluto del 75 % del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-692787 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, cuya cabida y linderos se encuentran establecidos en las escrituras públicas No. pública No. 5924 de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Bogotá, el 4 de diciembre de 1969, conforme a lo expuesto.

**SEGUNDO:CONDENAR** al demandado JAIME RAIRAN SALINAS a restituir dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia el inmueble determinado en el numeral anterior.

**TERCERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda de reconvención de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio planteada por el señor JAIME RAIRAN SALINAS, por no haber comprobado que estuvo en posesión del inmueble por el tiempo exigido en la Ley 791 de 2002, conforme a lo expuesto en esta providencia.

**CUARTO: DECLARAR** no probadas las excepciones de mérito propuestas por el demandado JAIME RAIRAN SALINAS denominadas “PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO”, “RECONOCIMIENTO EXPRESO DE LA DEMANDANTE A MI REPRESENTADO, JAIME RAIRAN SALINAS”, “FALTA DE VERACIDAD”, “IMPOSIBILIDAD JURÍDICA Y FÁCTICA QUE PUEDAN PERMITIR SE ACCEDA A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS QUE ELEVA EL ACTOR”, conforme a lo expuesto en esta providencia.

**QUINTO: DECLARAR** no probadas las excepciones de mérito propuestas por ANDRÉS DAVID RAIAN CONTRERAS denominadas “FALTA DE FUNDAMENTOS Y PRESUPUESTOS LEGALES”, “FALTA DE VERACIDAD”, “RECONOCIMIENTO EXPRESO EN CABEZA DIFERENTE A LA DEMANDANTE”, “IMPOSIBILIDAD JURÍDICA Y FÁCTICA QUE PUEDAN PERMITIR SE ACCEDA A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS QUE ELEVA EL ACTOR”, conforme a lo expuesto en esta providencia.

**SEXTO: DECLARAR** probada la excepción de mérito “INEXISTENCIA DE MALA FE”, propuesta por los demandados principales, conforme a lo expuesto en esta providencia.

**SÉPTIMO: DECLARAR** probadas las excepciones de mérito planteadas por la demandada en reconvención “INEXISTENCIA DE REQUISITOS O CONDICIONES LEGALES PARA INVOCAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” e “INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN”, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

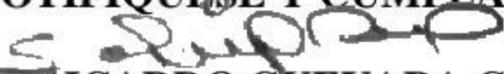
**OCTAVO: DECLARAR** imprósperas las excepciones de mérito “NO EXISTE LA PRUEBA FEHACIENTE DE LA INTERVERSIÓN DE TÍTULO”, “LA PARTE DEMANDANTE NO ES POSEEDORA DEL PREDIO QUE PRETENDE USUCAPIR, DADO QUE SÓLO OSTENTA LA SIMPLE Y MERA TENENCIA”, “LA POSESIÓN EJERCIDA POR JAIME RAIAN SALINAS ES DE MALA FE POR CARECER DE TÍTULO QUE LA JUSTIFIQUE “, por lo expuesto en esta providencia.

**NOVENO: DECLARAR** Parcialmente probada la excepción de mérito “LA POSESIÓN INVOCADA POR EL ACTOR EN LA DECLARACIÓN DE PERTENENCIA NO FUE EXCLUSIVA”, conforme a lo expuesto en esta providencia.

**DÉCIMO: NEGAR** el reconocimiento de mejoras solicitadas por el demandante en reconvención, por lo expuesto en esta providencia.

**DÉCIMO PRIMERO: DECLARAR** prospera la objeción planteada al juramento estimatorio, por lo expuesto en la parte motiva, razón por la cual, no hay lugar al reconocimiento de las sumas de dinero solicitadas como daño emergente.

**DÉCIMO SEGUNDO: CONDENAR** en costas a la parte demandada y demandante en reconvención. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$6.000.000 M/cte.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**  
  
**GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO**  
**Juez**