

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

**FIJACIÓN EN LISTA
EXCEPCIONES DE MÉRITO**

ARTÍCULOS 370 Y 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

CLASE: VERBAL – PERTENENCIA

RADICADO: 170013103006-2016-00062-00

DEMANDANTE: ESTELA CARDONA IDÁRRAGA

DEMANDADO: HEREDEROS DETERMINADOS E
INDETERMINADOS DE GUSTAVO CÁRDENAS
ARBOLEDA Y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON
DERECHO SOBRE EL BIEN

ESCRITO: EXCEPCIONES DE MÉRITO

SE FIJA: HOY MIÉRCOLES VEINTITRÉS (23) DE
SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE (2020) A LAS
7:30 A.M.

**JUAN FELIPE GIRALDO JIMÉNEZ
SECRETARIO**

TRASLADO: CINCO DÍAS: 24, 25, 28, 29 Y 30 DE
SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTE (2020)

**JUAN FELIPE GIRALDO JIMÉNEZ
SECRETARIO**

Señor
JUEZ SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Manizales

Forley 13f + 100
CSJUD-22 NOV 16 16:48

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

REFERENCIA: DEMANDA DE DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR
PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE
DOMINIO

DEMANDANTE: ESTELA CARDONA IDARRAGA

DEMANDADOS: HEREDEROS DE GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA, AURA
ROSA MONTES VALENCIA Y PERSONAS
INDETERMINADAS.

RADICADO: 2016-00062

LEONARDO PRIETO MARÍN, abogado titulado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 167.268 de C.S de la J. identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.449.021, actuando en calidad de apoderado judicial del señor ALBERTO MONTES VALENCIA, mayor de edad domiciliado en el municipio de Villamaría, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.308.718 de Manizales, quien actúa en nombre propio y en su calidad de hermano y heredero testamentario de la señora AURA ROSA MONTES VALENCIA (qepd) esposa del señor GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA (qepd), propietario del inmueble objeto de este proceso, según poder especial a mi otorgado, que obra en el expediente. Por medio del presente escrito presentamos dentro del término legal, contestación de la demanda, formulando excepciones de fondo, basado en lo siguiente:

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DE MI REPRESENTADO:

Si bien mi representado no figura como demandado dentro del presente proceso, los documentos que acompañan el poder especial obrantes en el expediente tales como: Registro civil de matrimonio GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA y AURA ROSA MONTES VALENCIA, registro civil de nacimiento de AURA ROSA MONTES, registro civil de nacimiento de ALBERTO MONTES VALENCIA, copia de testamento otorgado por AURA ROSA MONTES a favor de su hermano ALBERTO MONTES asignándole sus derechos respecto del inmueble objeto de este proceso. Certifican su calidad de hermano de la fallecida señora AURA ROSA MONTES VALENCIA quien a su vez era la esposa del fallecido señor GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA, facultándolo a intervenir como heredero testamentario, con interés legítimo sobre la titularidad del predio debatido dentro del presente trámite.

Por lo anterior, es claro que mi representado se encuentran legitimado en la causa por pasiva para contestar la presente demanda:

FRENTE A LOS HECHOS:

PRIMERO: No le consta a mi representado, no entiende el motivo por el cual la aquí demandante ESTELA CARDONA IDARRAGA se encuentra en este grupo de titulares del derecho, si no existe prueba que ella sea heredera de la señora CESARFINA ARBOLEDA DE CARDENAS (qepd).

SEGUNDO: Es cierto.

TERCERO: Es cierto.

CUARTO: Es cierto que se efectuaron ventas parciales, no nos consta cuantas fueron, nos atenemos a lo probado en el proceso.

QUINTO: Es cierto.

SEXTO: No es cierto. Todo es falso, nada del hecho es verdad. La realidad es que el señor GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA si vivió en dicho inmueble, junto con la hermana de mi representado AURA ROSA MONTES VALENCIA. De hecho mi representado fue quién construyó ese inmueble en el año 1964 para que viviera allí la pareja que conformaba su hermana con el señor CARDENAS ARBOLEDA. Una de las habitaciones del inmueble era ocupada por mi representado. En el momento en que el señor GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA y la hermana de mi representado decidieron trasladarse de vivienda a unos 100 metros de distancia, dentro del mismo predio de mayor extensión para esa época, a fin de lograr atender con mayor facilidad a sus Padres y suegros respectivamente en su enfermedad, instalaron su residencia en la casa de los suegros CESARFINA ARBOLEDA DE CARDENAS y del señor ALEJANDRO CARDENAS GUTIERREZ; en ese momento, el inmueble objeto del proceso las "araucarias" fue alquilado inicialmente por el señor GUSTAVO CARDENAS a los integrantes del grupo musical "los hijos de la tierra" — posteriormente a familiares del señor Federico Ocampo y a la familia del señor Silvio Muñoz. Durante todo ese tiempo mi representado siempre conservó el cuarto donde poseía algunos de sus bienes personales, pues siempre se alquiló la casa preservando para él dicho cuarto hasta 1992 aproximadamente. Además en el lote de terreno siempre existieron animales, vacas de ordeño, propiedad de AURA ROSA MONTES y de mi representado ALBERTO MONTES, quien explotaba públicamente dicho inmueble con animales hasta el año 2011.

SEPTIMO: Es cierto

OCTAVO: No es cierto, FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA para esa fecha (1985) no vivía en este inmueble "las araucarias", tampoco ejercía ninguna tipo de dominio sobre él. Como se señaló anteriormente en 1964 mi representado terminó de construir la casa para que viviera la pareja conformada por su hermana AURA ROSA MONTES y el señor GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA, quienes habían contraído matrimonio en 1960, y quienes al trasladarse de allí, alquilaron el inmueble a las personas señaladas en la respuesta al hecho sexto. Además para esa fecha FRANCISCO JOSE MONTES vivía en el predio el silencio en compañía de sus padres y posteriormente debió salir del país, se radicó en los Estados Unidos de America, allí se caso y posteriormente tras seis años aproximadamente regreso a Colombia. Por lo tanto, es falsa la afirmación de su posesión, o dominio sobre el inmueble.

NOVENO: No es cierto. cuando FRANCISCO JOSE MONTES y su nueva esposa la demandante ESTELA CARDONA IDARRAGA llegaron a Colombia no tenían donde vivir, desde ese momento su modo de vivir fue intentando posesionarse de bienes de su familia a la fuerza. inicialmente a la fuerza se pasaron a vivir en una casa del barrio Lusitania haciendo uso de la violencia, por que dicho inmueble propiedad de su hermana AURA ROSA MONTES VALENCIA se encontraba arrendado a la señora MARIA DE LOS ANGELES CASTRO quien vivía allí con su marido y siete hijos, quienes debieron soportar a FRANCISCO JOSE MONTES Y A SU SEGUNDA ESPOSA quienes se metieron a la fuerza y con colchones en el suelo se hacinaron hasta que la autoridad judicial los obligó a salir de allí.

Posteriormente ante el primer fracaso de presionasen de ese inmueble se fueron a vivir en la casa de "las Araucarias" objeto de este debate, bajo el permiso de su propietario GUSTAVO CARDENAS quienes le dieron esa oportunidad, allí vivieron entre ocho (8) o nueve (9) meses como máximo únicamente, hasta que tuvieron nuevamente un altercado por cuanto FRANCISCO JOSE MONTES le realizó una entrada al patio de la casa en retal de tablonos, ante lo cual GUSTAVO CARDONA ARBOLEDA le requirió a FRANCISCO JOSE para que no le realizara mejoras ni modificaciones a la casa, ni al lote, por cuanto conocía ya su manera de proceder. Motivo por el cual terminaron discutiendo y FRANCISCO JOSE MONTES no dejaba entrar a GUSTAVO CARDENAS a su propio inmueble.

DECIMO: No es cierto, Este hecho es diametralmente falso, si existió posesión fue únicamente de ocho (8) meses, hasta que GUSTAVO CARDENAS los saco del inmueble, para lo cual instauró una demanda reivindicatoria en contra de FRANCISCO JOSE MONTES, ante el Juzgado Tercero Civil de Circuito de Manizales. En ese momento FRANCISCO JOSE MONTES Y SU ESPOSA ESTELA IDARRAGA abandonaron el inmueble. Por lo tanto, no existió posesión, mucho menos puede alegarse que de existir fue quieta y menos pacífica o tranquila.

DECIMO PRIMERO: No es cierto, Todo el lapso de tiempo del que se viene hablando y hasta el año 2008 mi representado ALBERTO MONTES, tuvo ganado lechero en ese predio y ante la salida de FRANCISCO MONTES Y ESPOSA, el inmueble fue arrendado por GUSTAVO CARDENAS Y AURA ROSA MONTES a la

señora LUZ AMPARO FLOREZ y su esposo JESUS MARIA ARIAS, quienes acordaron cancelarle la suma de cincuenta mil pesos (\$50.000) mensuales. Tras la muerte de GUSTAVO CARDENAS, FRANCISCO MONTES regreso con la intención de apoderarse nuevamente del inmueble objeto del proceso de manera fraudulenta, pretendiendo abusar de su hermana la viuda AURA ROSA MONTES. para lo cual FRANCISCO JOSE MONTES realizó dos actos fraudulentos, de los que ahora quiere sacar provecho su esposa ESTELA IDARRAGA 1) visitó a los inquilinos y les dijo que ellos debían salir del predio por que él era el dueño del inmueble, y que los sacaría de allí, a no ser que le pagaran a él otros cincuenta mil pesos (\$50.000) mensuales, y los obligó a suscribir un acuerdo que le ordenaba impedir el ingreso a la señora AURA ROSA MONTES y a mi representado ALBERTO MONTES, pretendiendo posesionarse por interpuesta persona a la fuerza del inmueble. 2) Impulsó y continuó el tramite del proceso reivindicatorio que le había formulado GUSTAVO CARDONA en el año 2003, aprovechando su muerte en el año 2004, impulso dicho tramite, nunca reportó la muerte de su contendor, practicó pruebas y obtuvo sentencia favorable, ante la imposibilidad de oposición.

Adicionalmente, observese que FRANCISCO JOSE MONTES y su esposa ESTELA IDARRAGA aquí demandante, nunca administraron el inmueble, de ves en cuando por que no era constante cobraban la vacuna de cincuenta mil pesos (\$50.000) que le impusieron a los inquilinos, no existe prueba de que hubiese efectuado incremento del canon y todos los pagos de facturas gastos e impuestos del inmueble se realizaron siempre con el dinero de GUSTAVO CARDENAS Y/O DE AURA ROSA MONTES. Incluso FRANCISCO JOSE se ofrecía ir a pagar las facturas de los impuestos pero le pedía el dinero a AURA ROSA MONTES, prueba de ello es que desde la muerte de GUSTAVO CARDENAS y posterior de AURA ROSA MONTES, nunca más se volvió a efectuar el pago de los impuestos, tal cual lo prueban las anotaciones 24 y 25 del certificado de tradición del inmueble donde obran los embargos tanto de la Dian como del Municipio de Villamaria que coinciden con las fechas de fallecimiento de los propietarios.

DECIMO SEGUNDO: No es cierto. como ya se manifestó respecto de JESUS MARIA ARIAS Y LUZ AMPARO FLOREZ OROZCO, dicho contrato de arrendamiento evidencia la disputa que existía entre la demandante y su esposo con la viuda AURA ROSA MONTES y mi poderdante, pues se expresó textualmente y con claridad en el anexo al contrato de arrendamiento que les estaba prohibida la entrada al inmueble a estos últimos. Hecho con el cual se confirma que la demandante conocía la existencia de mi representado.

DECIMO TERCERO: Es Cierto, sin embargo apreciase que para la fecha de las sentencias tanto de primera y segunda instancia (octubre de 2007) el demandante señor GUSTAVO CARDENAS ya se encontraba fallecido (abril de 2014), por evidente error procesal el mismo mes de abril de 2014 se abrió el proceso a pruebas, el tramite nunca fue suspendido por muerte del demandante para continuar con sus herederos, el proceso se continuó sin la defensa adecuada, sin la posibilidad del apoderado de sustentar su posición e incluso el

recurso de apelación por falta de la información necesaria. La sentencia de esta acción reivindicatoria esta afectada de nulidad.

DECIMO CUARTO: Es cierto, sin embargo al igual que la respuesta del hecho anterior debe apreciarse que la sentencia es inoponible, pues para la fecha de la sentencia tanto de primera y segunda instancia (octubre de 2007) el demandante señor GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA ya se encontraba fallecido (abril de 2014), por evidente error procesal el tramite nunca fue suspendido por muerte del demandante para continuar el tramite con sus herederos, el proceso se continuó sin la defensa adecuada, sin la posibilidad del apoderado de sustentar su posición e incluso el recurso de apelación por falta de la información necesaria. La sentencia de esta acción reivindicatoria está afectada de nulidad por la causal de indebida notificación o emplazamiento de los herederos que debieron ser citados a ese proceso.

DECIMO QUINTO: Es cierto.

DECIMO SEXTO: Es cierto, según se desprende de las escritura aportadas al expediente.

DECIMO SEPTIMO: Es cierto.

DECIMO OCTAVO: Es cierto, sin embargo mi representado en calidad de hermano de la fallecida AURA ROSA MONTES VALENCIA nunca fue citado en dicho juicio de sucesión a pesar de que siempre vivió con ella, como tampoco fue citado en este proceso de prescripción por ESTELA CARDONA IDARRAGA. Lo cual evidencia el interés por no reconocer la posesión que efectivamente ha ejercido mi poderdante y que ha impedido que la aquí demandante ejerza libremente. Además probablemente desconoce la existencia del testamento otorgado por la señora AURA ROSA MONTES VALENCIA, que respecto del inmueble objeto de este litigio señalo: " 1) lego a los señores Sandra Milena Arboleda Vergara, ALBERTO MONTES VALENCIA y Humberto Montes Valencia (qepd) los derechos que me correspondan o puedan corresponder en el tramite de sucesión que actualmente se tramita en el Juzgado Segundo de Familia, con radicado número 0254-2004 y cuyo demandante es la señora MARIA CARDENAS DE BOTERO" (refiriéndose al tramite de sucesión del esposo GUSTAVO CARDENAS VALENCIA)

DECIMO NOVENO: Es cierto.

VIGESIMO: No es cierto, el predio no está compuesto por dos "porciones colindantes", el predio siempre ha sido uno solo, no existe desenglobe o desmembración que lo defina jurídicamente de esta manera. Esta invención de la demandante no tiene fundamento alguno. En gracia de discusión los efectos de la sentencia proferida en el Juzgado Tercero del Circuito de Manizales en proceso reivindicatorio, como se señaló, sus efectos son totalmente inoponibles.

VIGESIMO PRIMERO: No es cierto, por los mismos hechos señalados en la contestación al hecho vigésimo.

VIGESIMO SEGUNDO: No es cierto, es totalmente falso, La señora ESTELA CARDONA IDARRAGA después de la muerte de FRANCISCO JOSE MONTES, nunca vivió ni ha vivido en dicho inmueble, pues desde antes del año 2004 el inmueble estaba ocupado por los inquilinos de AURA ROSA MONTES (LUZ AMPARO FLORES ARIAS y su familia) y mi representado era quien se encargaba de cobrar el arriendo y de mantener en pie la casa que el mismo contruyó y del que utilizaba los potreros con animales de su propiedad. A mediados del año 2009, mi poderdante seguía ejerciendo posesión y usufructuando el predio con unos caballos de su propiedad, los cuales fueron expulsados por ESTELA CARDONA IDARRAGA, un día que pasó por allí, ella rompió las cercas y los sacó, los caballos se perdieron y a la fecha de hoy no los ha pagado, acto violento que volvió a repetir en el año 2011, pues para esta fecha mi representado le autorizó a un vecino quien le solicitó le alquilara parte del terreno para tener allí unos caballos de paso fino; sin embargo LUZ ESTELA CARDONA repitió el acto de romper la cerca y expulsar los animales, en esta ocasión generó un accidente a causa de uno de los caballos que golpeó contra un vehículo, en esta oportunidad tuvo una gran discusión con el dueño de los animales señor DARIO SALAZAR y su hijo, tampoco LUZ ESTELA CARDONA reparó los daños causados.

Como se manifestó anteriormente, desde la muerte de AURA ROSA MONTES, mi representado es quien se ha encargado por completo de administrar el bien, pues ESTELA CARDONA nunca realizó dichas actividades, solo asistía de vez en cuando a ejercer actos de violencia. A finales del año 2015, mi representado se encontraba tapando unas goteras y pintando la casa, por solicitud de la inquilina LUZ AMPARO FLORES ARIAS, momento en el cual llegó ESTELA CARDONA IDARRAGA con actitud violenta y empezó a insultar a los ocupantes del inmueble, regó toda la pintura y los materiales de los arreglos en la calle y los saco a la fuerza de la casa amenazandolos con sacarlos a "plomo" si regresaban a esa casa.

VIGESIMO TERCERO: No le consta a mi representado, pero de ser cierto este hecho debe tenerse en cuenta que sucedió recientemente como causal para motivar esta demanda, por que nunca antes asumió la demandante el pago de alguna de las obligaciones del inmueble; de hecho en el certificado de tradición reciente del inmueble aun aparecen las anotaciones del embargo del municipio de Villamaría.

VIGESIMO CUARTO: Es cierto, como se señaló anteriormente tanto el señor FRANCISCO JOSE MONTES como su esposa ESTELA CARDONA IDARRAGA aquí demandante se han especializado en abusar de personas de la tercera edad, para desconocer sus derechos y obtener provecho. En este caso demandó la restitución por la mora del canon de arrendamiento, que como se señaló era más una vacuna. ESTELA CARDONA alegó mora en el pago de un canon mensual de \$150.000, monto de canon respecto del cual no existió prueba de dicho incremento, los inquilinos nunca supieron que existía ese precio del canon, como

tampoco en realidad a quien debían pagar el arriendo, de hecho para la fecha del lanzamiento, el arriendo lo recibía mi representado de manera puntual. El inquilino para la fecha de la demanda de restitución finales de 2015 estaba en su lecho de muerte, a la fecha ya se encuentra fallecido. Obviamente los inquilinos guardaron silencio, pues no podían demostrar el pago de los supuestos cánones adeudados y por tanto nunca pudieron ser escuchados y evidentemente la acción de tutela nunca prosperó.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos absolutamente a la prosperidad de las todas las pretensiones, especialmente a la PRIMERA Y CUARTA por cuanto no puede declararse la prescripción adquisitiva de dominio del inmueble en cuestión. pues la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA no cumple con ninguno de los requisitos para hacerse con la titularidad del inmueble que exige nuestra legislación.

EXCEPCIONES

EXCEPCIÓN DENOMINADA FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA

Esta excepción se fundamenta en que efectivamente la demandante no ha ejercido la actividad de poseedora sobre el inmueble objeto del proceso, como se ha señalado de manera precedente, cuando la demandante ESTELA CARDONA IDARRAGA vivió en el inmueble lo realizó únicamente por un periodo de ocho (8) meses aproximadamente, en compañía de su esposo FRANCISCO JOSE MONTES, tiempo en el cual ella reconoce la posesión que pudiera ejercer por su esposo. Sin embargo este tiempo no configura ningún derecho a su favor.

Igualmente, como se analizará la demandante carece de los elementos denominados *ánimus* y *corpus*, cuya falta le impiden constituirse en una poseedora con virtual pretensión del derecho de dominio; no sólo no cumple los requisitos de tiempo si no que además en la esencia de la acción no logra configurar actos de señor y dueño sobre el predio. Como se precisará al no existir Buena Fe en el ejercicio de la supuesta posesión, es imposible que aquella se califique pacífica y tranquila.

Por todo lo anterior, se convierte la señora ESTELA CARDONA IDARRRAGA en un sujeto procesal inerte, puesto que no reúne ninguno de los requisitos suficientes para que la acción instaurada pueda prosperar a su favor.

EXCEPCIÓN DENOMINADA INDEBIDA CITACIÓN PARA NOTIFICACIÓN DE LOS INTERESADOS EN EL PROCESO

Resulta evidente en el trámite del presente proceso, que la demandante señora ESTELA CARDONA IDARRAGA, conocía la existencia de mi representado ALBERTO MONTES VALENCIA; en las respuestas a los hechos de la demanda se señaló las oportunidades que la demanda y mi representado tuvieron altercados precisamente por los intentos violentos de posesión de la demandante; por lo menos así se desprende del momento narrado en la contestación a los hechos, cuando la señora ESTELA CARDONA asiste al inmueble objeto ese proceso, donde mi mandante se encontraba realizando reparaciones locativas, de donde fue expulsado violentamente y amenazado para que no regresara al lugar.

Igualmente, obra prueba documental, - contrato de arrendamiento- celebrado supuestamente por la demandante y su esposo, en donde le prohíbe a los virtuales inquilinos, dejar ingresar al inmueble a mi representado ALBERTO MONTES VALENCIA y a su hermana AURA ROSA MONTES.

Por lo anterior, la demandante conocía la existencia de mi representado, quien además era el hermano de su fallecido esposo, no existe explicación que pueda soportar el olvido en que incurrió al formular la demanda, precisamente de aquella persona quien se ha opuesto a la posesión clandestina y forzada que ha intentado imponer la demandante.

EXCEPCIÓN DENOMINADA CARENCIA DE LOS REQUISITOS PARA OBTENER LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

La demandante no cumple con los requisitos exigidos por nuestra legislación, para hacerse con el derecho de dominio que persigue en el presente proceso.

“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas [...] por haberse poseído las cosas [...] durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales Art. 2512 C.C

Cuando un sujeto cree apoderarse de un bien considerándose dueño sin serlo, podrá obtener ventajas siempre y cuando continúe con la tenencia material por determinado lapso de tiempo y su convicción de propietario la ejerza de buena fe, acompañado de los elementos del animus y del corpus; Además que no existan terceros, como el verdadero dueño o sus herederos que ejerciten su derecho de persecución e impidan que la posesión sea quieta y pacífica.

En el presente caso la posesión que dice haber ejercido la demandada no ha permanecido en el tiempo de manera ostensible. Además su posesión ha generado discusiones que ha afrontado la demandante, y de las cuales existen pruebas. Esta posesión aquí alegada nunca ha sido estable y como no fue la

voluntad del legislador defender a esta clase de usurpadores, la demandante no tiene derecho a reconocérsele poseedora.

La demandante no poseía el "Corpus" entendida como la ocupación material y actual de la cosa, de hecho en los últimos diez años la demandante no ha vivido en el inmueble, tampoco ejercitó apoderamiento, para disponer de ella en forma directa, inmediata y absoluta. Como se observará con el descubrimiento probatorio, nunca existieron los supuestos contratos de arrendamiento en los términos señalados en la demanda, nunca nadie reconoció a la demandante como propietaria, dueña o poseedora del inmueble de manera exclusiva.

Tampoco el elemento del "Animus" hace presencia en este caso, pues entendido como la voluntad especial del que pretende poseer para servirse de la cosa para sus necesidades. En el presente caso, como se mencionó la demandante nunca se sirvió del inmueble de manera consolidada, en los últimos diez años no habitó el inmueble, no lo explotó económicamente de manera solida, nunca invirtió en el inmueble, ni en el lote de terreno, como se supone lo debe hacer quien obrar como dueño material de cosa.

A los actos concretos a que nos referimos que no realizó la demandante son por ejemplo que durante todo el termino exigido por la ley le hubiese efectuado mantenimiento al inmueble, hecho que nunca se realizó, dichas obras siempre estuvieron a cargo de mi representado. tampoco nunca realizó un evidente aprovechamiento de terreno con cultivos agrícolas o producción ganadera o de pastoreo, tampoco nunca utilizó el inmueble para el sustento familiar o para vivienda junto con su familia. Los inquilinos que vivían en el inmueble no la reconocen como titular de ningún dominio. Nunca efectuó pagos de los impuestos y deudas producidas por el inmueble. Nunca canceló las facturas de servicios públicos del inmueble durante el tiempo que alega fue poseedora.

LA DEMANDANTE NO HA CUMPLIDO CON EL PLAZO DE TIEMPO PARA DEMANDAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Los plazos que hoy la ley exige se encuentran señalados en el inciso 1° del artículo 6° de la Ley 791 de 2002, para la prescripción extraordinaria: El tiempo necesario, es de diez (10) años, respecto de inmuebles con posesión irregular, es decir en aquellos casos en que no existe justo título para ejercer la posesión. este término cuenta contra toda persona y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2530.

Para la prescripción extraordinaria se establecen las siguientes condiciones: 1. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno. 2. Se presume en ella de derecho la buena fe a pesar de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3. La existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción.

Así las cosas, obsérvese que ante la carencia de la demandante de un justo título para ejercer la posesión del inmueble, deberá esta probar por lo menos una posesión de DIEZ (10) AÑOS, Los cuales como se evidencia en este proceso no han ocurrido. los tiempos en que ella señala haber efectuado posesión son interrumpidos y en su mayoría en cabeza de su Esposo quien por demás tampoco cumplió con los requisitos requeridos para el efecto.

LA DEMANDANTE HA EJERCIDO LA POSESIÓN MEDIANTE USURPACIÓN Y VIOLENCIA.

Las contadas ocasiones en que la demandante ha realizado algún tipo de actividad a fin de aparentar ejercer actos de posesión, los ha realizado mediante actos fraudulentos y violentos. Como se señaló la demandante recientemente no ha vivido en dicho inmueble, pues desde antes del año 2004 el inmueble estaba ocupado por los inquilinos de AURA ROSA MONTES VALENCIA (LUZ AMPARO FLORES ARIAS y su familia) y mi representado era quien se encargaba de cobrar el arriendo y de mantener en pie la casa que el mismo contruyó y utilizaba los potreros con animales de su propiedad. A mediados del año 2009, mi poderdante seguía ejerciendo posesión y usufructuando el predio con unos caballos de su propiedad. Desde dicho momento ESTELA CARDONA empieza a visitar el inmueble ocasionalmente para ejercer actos de señorío expulsado los animales que existían en el predio, ya señalamos como en alguna ocasión rompió las cercas y sacó los caballos existentes. Posteriormente, repitió su agresiva hazaña cuando mi representado le alquiló a un vecino parte del terreno para tener allí otros caballos; sin embargo LUZ ESTELA CARDONA nuevamente rompió las cercas y expulsó los animales, en esta ocasión generó un accidente a causa de uno de los caballos que colisión contra un vehículo. Posteriormente, con amenazas de muerte e insultos expulsó a mi representado cuando se encontraba efectuando arreglos locativos. Obsérvese que estos actos agresivos los realizaba cuando ocasionalmente pasaba por la casa, pero no por que ejerciera cuidado y control continuo sobre el bien.

LA DEMANDANTE PRETENDE INVERTIR EL TITULO YA OBTENIDO DE TENEDORA COMO COMUNERA AL DE POSEEDORA.

La aquí demandante, hizo parte del tramite de sucesión de su esposo el señor FRANCISCO JOSE MONTES, en donde debió ser reconocida como conyugue y en virtud de ello se le debió asignar cuando menos el 50% de los bienes propiedad del fallecido. Como quedó demostrado el señor FRANCISCO JOSE MONTES había adquirido algunos derechos herenciales de algunos de los herederos de la señor GUSTAVO CARDENAS, legitimo propietario del inmueble. Solo en tal virtud, podría inferirse que parte de los derechos sobre el inmueble

pudiera entrar en la masa sucesoral del causante FRANCISCO JOSE MONTES y por ende su esposa ejercitó respecto de ese bien, su calidad de comunera y se reconoció como tal y aceptó las designaciones impuestas en dicho proceso judicial. Sin embargo lo que pretende hacer la demandante es invertir el título de comunera ya reconocido y aceptado en sucesión, por el de una poseedora, para excluir de derechos a los demás herederos. Sin advertir que no puede sumar el tiempo que ha durado como tenedora para ser computado como poseedora. Hecho que adicionalmente suma a la larga lista de actos que evidencian su mala fe.

EXCEPCIÓN DENOMINADA MALA FE DE LA DEMANDANTE

Existe mala fe de la demandante en primer lugar al procurar conformar indebidamente la parte pasiva de la demanda a fin de evitar oposiciones a sus pretensiones, excluyendo a personas que conocía y sabía que podrían oponerse a sus objetivos.

Igualmente obra de mala fe la demandante, cuando tras haber sido reconocida dentro de un proceso de sucesión al que se sometió a fin de obtener el reconocimiento correspondiente en calidad de cónyuge, proceda a buscar obtener la titulación a su favor excluyendo a cualquier otro comunero, sobre la totalidad del inmueble objeto de este proceso.

Tal como se evidenciará en el trámite de este proceso con el material probatorio solicitado, la demandante ESTELA CARDONA IDARRAGA ha procedido reiteradamente de mala fe, siempre con la intención de sobrepasar los derechos de los demás, procurando sin ningún tipo de escrúpulos, desconocer los derechos de terceros para obtener beneficios propios; pues de esa manera se narró como en ocasión anterior, la demandante y su marido FRANCISCO MONTES, habían procurado posesionarse de otro inmueble, ubicado en el barrio Lusitania la ciudad de Manizales, propiedad de su hermana ROSA MONTES VALENCIA. Lo que denota una tendencia corrupta y guiada por la mala fe, como antecedente que permite concluir la verdadera intención de la demandante.

La demandante, bajo argumentos falsos se hizo ver ante los inquilinos como la dueña del inmueble, abusó constantemente de esa posición, nunca retribuyó en inversión al inmueble el dinero que pudo cobrarles a los inquilinos. Nunca explotó eficientemente el predio y únicamente un algunos actos violentos procuraba demostrar su autoridad sobre el bien.

PRUEBAS

DOCUMENTALES

- Copia del registro civil de nacimiento de mi representado ALBERTO MONTES VALENCIA (obra en el expediente)
- Copia del registro civil de nacimiento de AURA ROSA MONTES (obra en el expediente)
- Copia de la escritura de matrimonio de GUSTAVO CARDENAS y AURA ROSA MONTES (obra en el expediente)
- Copia del testamento otorgado por AURA ROSA MONTES VALENCIA (obra en el expediente)

INTERROGATORIO DE PARTE:

Comendidamente me permito solicitarle me permita efectuarle interrogatorio de parte que personalmente le formulare a la demandante señora ESTELA CARDONA IDARRAGA.

TESTIGOS:

Comendidamente solicito se decreten y recepciones los testimonios de las siguientes personas quienes tienen conocimiento de cada uno de los hechos en que se han soportado las excepciones y que sirve de fundamento para contradecir los hechos de la demanda.

- Federico Ocampo c.c. 9.972.005 de Villamaría, quien se localiza en la Carrera 23 No. 67A-57 de Manizales.
- Gilberto Henao Salzar C.C. No. 15.905.288 de Chinchiná, quien se localiza en la Carrera 1 No. 65-67 de la Florida en Villamaría
- Luz Amparo Flores de Arias c.c. 25.231.742 quien se localiza en la carrera 6 No. 18D-117 Villamaría
- Gloria Arias Flores c.c. 25.235.385 quien se localiza en la carrera 6 No. 18D-117 en Villamaría
- Dario Salazar Saffon C.C. en la Carrera 1 No. 64-78 de la Florida en Villamaria.

- James Cardona Narváez C.C. 16.651.708 de Pacora, quien se localiza en la calle 51 F No. 11-45 de Manizales.
- Holmes Cardona Narváez C.C. 10.136.297 de Pereira, quien se localiza en el Conjunto cerrado Quintas de la Florida casa 9. de Villamaría
- Maria de los Angeles Castro C.C. 24.302.380 de Manizales, quien se localiza en la Calle 52 carera 6 C No. 08 barrio el Solferino de Manizales.
- Carlos Alberto Henao Castro C.C. 16.072.540, quien se localiza en la carrera 6 C No. 49B-34 Barrio Union de Manizales.
- Aurelio Henao Torres c.c. 10.215.222 de Manizales, quien se localiza en la Calle 52 carera 6 C No. 08 barrio el Solferino de Manizales.

ANEXOS

Anexo la contestación de la demanda en mensaje de datos para los efectos respectivos.

NOTIFICACIONES:

Mi representado ALBERTO MONTES VALENCIA en el Conjunto cerrado Quintas de la Florida casa 9. de Villamaría, EMAIL: No posee correo electrónico. 3116337411

El suscrito abogado: en la calle 20 No. 22-27 oficina 802 de la Ciudad de Manizales, teléfono 884 44 47 EMAIL: leonardo.prieto@infojudicial.com.

Señor Juez, atentamente.


LEONARDO PRIETO MARÍN
C.C. 11.449.021 de Facatativá
T.P. 167.268 del C.S de la J.

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA
RADICADO: 2016 - 0062

ANGEL RAFAEL ÑAÑEZ SÁENZ, abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 196.627 del Consejo Superior de la Judicatura e identificado con la C.C. No. 1.083.869.062 de Pitalito (Huila), actuando en representación de la señora GLORIA PATRICIA MONTES GARCIA mayor de edad y con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.000.535 de Villamaria, por medio del presente presentamos dentro del término legal CONTESTACION DE DEMANDA dentro del proceso de la referencia, donde mi poderdante ostenta la calidad de demandada.

I. FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: No me consta, se tiene que probar en desarrollo del presente proceso.

SEGUNDO: No me consta, se tiene que probar en desarrollo del proceso.

TERCERO. Es cierto.

CUARTO: No me consta, que se pruebe en desarrollo del proceso.

QUINTO: No me consta, debe probarse en el transcurso del proceso.

SEXTO: Parcialmente cierto, olvida mencionarse por la parte actora, que los actos de señor y dueño fueron ejercidos por el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D.) tal como quedó debidamente probado en desarrollo del proceso reivindicatorio adelantado por el señor GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA Q.E.P.D. en contra del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) en el Juzgado 3 Civil del Circuito de Manizales proceso con radicado No. 2003 – 005, en sentencia de 19 de octubre de 2007, proferida por la Jueza, doctora ANGELA MARIA PUERTA CARDENAS. Ya que en dicho proceso la Juez 3 del Circuito de Manizales consideró que se reunían todos los requisitos para declarar la prescripción adquisitiva como excepción. Adicionalmente, existe justo título para que el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D), sea declarado dueño en la medida que compró los derechos sucesorales del señor GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA q.e.p.d.

SEPTIMO: No me consta, que se pruebe en desarrollo del proceso.

OCTAVO: Parcialmente cierto, los actos de señor y dueño se ejercieron de manera exclusiva por el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D.) hasta el momento de su muerte, tal y como se decretó por parte del Juzgado 3 Civil del circuito de Manizales en proceso con radicado No. 2003 – 005, en sentencia de 19 de octubre de 2007. Esta situación es reconocida por parte de la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA, pues en el mismo

300

proceso del Juzgado 3 civil del Circuito pide en representación del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D.) que libren oficio a la oficina de registro para inscribir la sentencia que en términos de la peticionaria declaró al señor MONTES como propietario. No comprendemos entonces por qué a través del presente proceso pretende que la declaren propietaria solamente a ella, desconociendo abiertamente los derechos sucesorales de los herederos del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D.).

NOVENO: No es cierto, dicha situación jamás fue alegada en el Juzgado 03 Civil del Circuito, en el cual se declaró que hasta el año 2007 los actos de señor y dueño fueron ejercidos de manera exclusiva por parte del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D.). Esta situación, fue reconocida y aceptada por ESTELA CARDONA IDARRAGA, pues en el mismo proceso del Juzgado 3 Civil del Circuito pide en representación del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D.) que libren oficio a la oficina de registro para inscribir la sentencia que en términos de la peticionaria declaró al señor MONTES como propietario. Ahora bien, esta situación también fue ampliamente debatida en el proceso de sucesión adelantado en el Juzgado 6 de Familia de Manizales con radicado No. 2007 - 0763, donde figura como causante el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D.). En dicho proceso la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA se hizo parte y tuvo participación activa, tan así que reconoció nuevamente que el inmueble debatido en la presente pertenencia había sido adjudicado al señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D.). En sentencia proferida en el proceso de sucesión, se la adjudica parte del inmueble discutido en esta pertenencia a la señora ESTELA CARDONA, en su calidad de cónyuge sobreviviente del causante, a pesar de todo esto, decide en primer lugar adelantar un proceso de pertenencia para que la declaren dueña de un bien que reconoce fue de su cónyuge difunto, que le fue adjudicado en su mayor parte en el proceso de sucesión, y a pesar de todo esto, en el presente proceso ni siquiera menciona los herederos del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D.), respecto de quienes tiene total conocimiento pues ella fue parte del proceso de sucesión.

DECIMO: NO ES CIERTO, ya existen dos sentencias debidamente ejecutoriadas que conocen que la posesión fue ejercida de manera exclusiva por el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D.): La sentencia proferida y ejecutoriada dentro del proceso de sucesión adelantado en el Juzgado 6 de Familia de Manizales, y la proferida por el Juzgado 3 Civil del Circuito de Manizales, antes mencionadas, en ambos procesos se hizo parte la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA y en ninguno de ellos manifestó su oposición, todo lo contrario, avaló y apoyó para que en todo momento se declarara al señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D.) como único propietario.

DECIMO PRIMERO: NO ES CIERTO, tal como se ha mencionado con anterioridad, los actos de posesión y señor y dueño, solo pueden ser atribuidos al señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D.).

DECIMO SEGUNDO. PARCIALMENTE CIERTO, en el sentido que el ejercicio de la posesión solamente podría ser atribuido al señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D.). Además, es un hecho contradictorio el hecho que se diga en el escrito de la demanda de manera reiterada que la posesión la ejercía tanto la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA como el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D.) y con esta demanda, sin guardar lógica jurídica, solo se pretenda declarar la propiedad a favor de la señora ESTELA CARDONA.

DECIMO TERCERO: Parcialmente cierto, toda vez que la acción reivindicatoria se ejerció

sobre todo el lote denominado "Araucillas", y respecto del mismo lote, el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) opuso la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, la cual se decretó probada por parte del Juzgado 03 Civil del Circuito dentro del proceso No. 2003 - 005, en sentencia de 19 de octubre de 2007.

DECIMO CUARTO: Parcialmente cierto, olvida la parte demandante decir que la sentencia de 19 de octubre de 2007 declaró probada la excepción de prescripción adquisitiva a favor exclusivamente del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D), en ningún momento la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA hizo parte de este proceso para alegar su calidad de poseedora, lo único que hizo en el año 2014 fue pedir que se oticara a la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad de Manizales para registrar la propiedad a nombre exclusivamente del señor MONTES VALENCIA. Tampoco alegó su posesión en el proceso de sucesión del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D), sino que de manera oculta y sin vincular a los herederos de este último, decide pedir que se le declare como propietaria exclusiva en un proceso diferente y respecto de un lote frente al cual existen dos pronunciamientos judiciales ejecutoriados.

DECIMO QUINTO: No me consta, que se pruebe en el desarrollo del proceso.

DECIMO SEXTO: Es cierto.

DECIMO SEPTIMO: No me consta, debe probarse en desarrollo del proceso.

DECIMO OCTAVO: No me consta, que se pruebe en desarrollo del proceso.

DECIMO NOVENO: No me consta, debe probarse en desarrollo del proceso por la parte demandante.

VIGESIMA: Parcialmente cierto, es propio advertir que el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) de conformidad con la sentencia proferida por el Juzgado 3 Civil del Circuito de Manizales y las escrituras públicas de venta de los derechos sucesorales, se le debe declarar como propietario de la totalidad del predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 100 - 92257, comprendido en 2457 m2.

VIGESIMO PRIMERA: Parcialmente cierto, pues si bien la porción de terreno que se describe no hizo parte de la demanda reivindicatoria instaurada por el señor GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA (Q.E.P), le corresponden también y exclusivamente al señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D), en virtud de la compra de derechos herenciales de que habla el hecho DECIMO SEXTO de la demanda, efectuada a través de la Escrituras Públicas Nos. 4135, 4257, 4419, 4592, 4750, 4581. Por tanto, de conformidad con la sentencia proferida por el Juzgado 3 civil del Circuito de Manizales y las escrituras públicas de venta de los derechos sucesorales, se debe declarar como propietario al señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) de la totalidad del predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 100 - 92257, comprendido en 2457 m2.

VIGESIMA SEGUNDA: Parcialmente cierto, si la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA venía poseyendo el inmueble en conjunto con el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D), no entendemos por que con esta demanda solo pretende que se declare propietaria a ella. Adicionalmente, el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA

305
1

(Q.E.P.D) compró los derechos herenciales de todos los herederos del señor GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA, estos dos hechos, debidamente probados son desconocidos por la parte demandante. El hecho que se declare la propiedad de los mencionados lotes a favor del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) no implica que la señora ESTELA CARDONA no tenga participación de la misma, pues de conformidad con la sentencia proferida en el Juzgado Sexto de Familia con Radicado 2007 – 0763, en virtud de la liquidación de la sociedad conyugal, le correspondería la mayor parte de dicho lote en virtud de la liquidación de la sociedad conyugal.

VIGESIMO TERCERO: No es cierto, observado el Certificado de Libertad y Tradición del inmueble No. 100 – 92257, aún se encuentra vigente la medida de embargo por jurisdicción coactiva efectuada por parte de la Tesorería Municipal de Villamaría visible en la Anotación No. 26. Adicionalmente, se encuentra vigente la medida cautelar de embargo efectuada por el Juzgado Segundo de Familia visible en la anotación No. 24.

VIGESIMO CUARTO: No me consta, que se pruebe en desarrollo del proceso.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Frente a las pretensiones SEGUNDA Y TERCERA, consideramos que no se trata de pretensiones que deban decretarse en sentencia judicial.

En consecuencia, Nos OPONEMOS a la PRETENSION PRIMERA Y CUARTA, en el sentido que no compartimos que se declare de manera exclusiva a favor de la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA la propiedad por prescripción adquisitiva del inmueble en cuestión, pues las condiciones para adquirir las tiene de manera exclusiva el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) a través de sus herederos, tal como se consignó en la sentencia del Juzgado 06 de Familia de Manizales en proceso con radicado No.2007 – 0763.

Finalmente, frente a las costas nos oponemos, en el sentido que la parte condenada a pagarlas debe ser la demandante.

III. FRENTE A LAS PRUEBAS APORTADAS CON LA DEMANDA

Frente a la prueba evidenciada en el numeral 2.7 de la demanda, pretendemos hacer ver que existen memoriales allegados por la señora ESTELA CARDONA donde advierte que se le debe declarar como propietario exclusivo del inmueble las "Araucitas" al señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D).

Frente a las pruebas relacionadas en el numeral 2.19, se evidencia que el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) compró todos los derechos herenciales del señor GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA, por tanto, además de la sentencia del Juzgado 03 Civil del Circuito de Manizales dichas escrituras públicas de derechos herenciales demuestran que es el señor MONTES VALENCIA a través de sus herederos quien tiene derecho a que se le declare como propietario de la totalidad del inmueble "Las Araucitas".

3-
2

Frente a la prueba allegada en el numeral 2.7, que se refiere al proceso reivindicatorio iniciado por el señor GUSTAVO CARDENAS Q.E.P.D. en contra del señor MONTES VALENCIA Q.E.P.D. y junto con las escrituras públicas de compra de derechos herenciales, se evidencia claramente que el justo título, la buena fe y la posesión material, sobre el predio en cuestión dentro del presente proceso, los reúne exclusivamente el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D).

Frente a la prueba relacionada en el numeral 2.27, con los contratos de arrendamiento suscritos tanto por el señor FRANCISCO MONTES Q.E.P.D como por la señora ESTELA CARDONA evidencia que la posesión no solamente era ejercida por la señora demandante, sino también por el señor FRANCISCO MONTES Q.E.P.D, y actualmente se sigue ejerciendo por éste último a través de sus herederos.

Frente a la prueba relacionada en el numeral 2.28, este registro demuestra que la parte actora contrajo matrimonio con el señor FRANCISCO MONTES Q.E.P.D., esta circunstancia también se ventiló en el proceso de sucesión del mencionado señor adelantado en el Juzgado 06 de Familia, y a pesar de eso, olvidó que todo lo relacionado con la posesión ejercida por ella o por su difunto esposo, debía relacionarse en el proceso de sucesión a efectos de liquidar la sociedad conyugal.

IV. EXCEPCIONES

- PREVIAS

I. FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA

En el presente proceso, la parte actora menciona en los hechos de la demanda y allega pruebas suficientes que evidencian claramente que la posesión la ejerció únicamente el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D), su esposo, o en el mejor de los casos para la demandante, fue ejercida por ambos.

Sin embargo, la demanda la presenta únicamente la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA, en la cual pretende que se declare como única dueña del predio en mención. Esto contradice abiertamente los elementos probatorios obrantes en el proceso y allegados por ella misma. Asimismo, contradice la relación de hechos que trae la demanda.

En efecto, la presente demanda carece de legitimidad por activa, toda vez, que para entenderse bien interpuesta, junto con lo señora ESTELA CARDONA IDARRAGA debía integrar también la parte actora el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) a través de sus herederos, pues tanto la señora ESTELA CARDONA como el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D), en los términos de la demanda y de las pruebas allegadas constituyen un litisconsorcio necesario, en los términos del artículo 61 del Código General del Proceso:

"Art. 61. Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas..."

(subrayado fuera del texto original).

En el presente caso, es claro que no se integró la parte activa debidamente, es decir, no están demandando todas las personas que deberían demandar.

Ahora bien, se evidencia en el proceso de sucesión adelantado en el Juzgado 6 de Familia de Manizales Radicado 2007 – 0763, que la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA tenía total conocimiento y comunicación con los herederos del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D), y a pesar de eso, sin contar con el visto bueno de ellos o tan siquiera comentarles de la situación, de manera oculta, decide presentar esta demanda individual, olvidando, que al estar declarando y probando que la posesión la ejerció con su esposo el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D), éste último también debía integrar la parte demandante a través de sus herederos.

En la demanda se menciona al señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D), en reiteradas ocasiones, como una persona quien ejerció la posesión sobre el inmueble en cuestión. Sin embargo, sin explicación alguna se ubica al señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) como un demandado, respecto de quien no se discrimina quienes son sus herederos a pesar que la demandante tenía pleno conocimiento de ello. Es decir, se trata al señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) como un demandado, cuando debía integrar la parte demandante, de conformidad como se encuentra proyectada la demanda.

En ese orden de ideas, se configura la excepción previa regulada en el numeral 9 artículo 100 del Código General del Proceso.

II. INDEBIDA NOTIFICACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

De conformidad con el escrito de la demanda, se relaciona como uno de los demandados a "HEREDEROS Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS del sr. FRANCISCO JOSEMONTES VALENCIA (Q.E.P.D.), hermano de la sra. Aura Rosa Montes Valencia – esta a su vez esposa del señor GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA – y subrogatario de los derechos los derechos (sic) herenciales antes mencionados".

Ahora bien, frente a la dirección de los "CODEMANDADOS" como se denomina en el escrito de la demanda, se manifiesta en el escrito de la demanda correspondiente al título DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: "Puesto que tanto mi poderdante, así como también el suscrito apoderado, ignoran la dirección y el domicilio donde pueden ser notificados - afirmación que se hace bajo juramento - resulta entonces procedente - para efectos de la notificación - ordenarse el consiguiente EMPLAZAMIENTO, conforme lo establece el Art. 318 del C. P. Civil".

Esta afirmación falta a la verdad, por las siguientes razones:

1. La señora ESTELA CARDONA IDARRAGA se hizo parte desde el inicio del proceso de sucesión del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) adelantado en el Juzgado 06 de Familia de Manizales con radicado No. 2007 – 0763.
2. Desde el inicio del proceso conoció a todos los herederos del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D).
3. En el mencionado proceso de sucesión estaba claro cuáles eran las direcciones de notificación personal de los herederos del señor FRANCISCO JOSE MONTES

300 2
VALENCIA (Q.E.P.D).

4. Si la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA no se acordaba de las direcciones de los herederos perfectamente hubiere podido obtenerlas del expediente del proceso de sucesión y aportarlas a su proceso, o en su defecto pedir que se oficiara al Juzgado Sexto de Familia.

A pesar de lo anterior, en el escrito de la demanda se manifiesta bajo la gravedad de juramento que se conocen las direcciones de notificaciones de los herederos del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D).

La anterior afirmación falta a la verdad a pesar de la gravedad de juramento, pues en virtud de que la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA hizo parte del proceso de sucesión radicado No. 2007 - 0763 conocía la dirección de notificaciones de los herederos del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) y no lo manifestó dentro del presente proceso.

Con lo anterior se evidencia claramente, que la parte actora pretendía adelantar este proceso de pertenencia de manera oculta y a espaldas de los herederos del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D)., quienes tienen toda la legitimidad en la causa para intervenir en el presente proceso, pues a pesar de que la señora CARDONA IDARRAGA conocía la dirección de notificación de los herederos del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D)., o en su defecto tenía acceso a ellas fácilmente, no sólo no las aportó al presente proceso, sino que manifiesta bajo la gravedad de juramento que las desconoce, para de esa manera evitar las notificaciones personales y por aviso de los herederos del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D).

En ese orden de ideas, se configura la indebida notificación de los herederos del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D), pues a pesar de que la parte demandante conocía la dirección de notificación de dichos demandados, manifestó faltando a la verdad que las desconocía, y en ese sentido hizo que se ordenara por parte del Juzgado 6 Civil del Circuito la notificación por emplazamiento, cuando lo que se debía hacer era la notificación personal y si esta fallaba, la notificación por aviso.

En consecuencia, este hecho configura una causal de nulidad consagrada en el numeral 8) del Artículo 133 del Código General del Proceso, que expresa a su tenor literal:

"El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

(...)

8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado".

• EXCEPCIONES DE MERITO

I. CARENCIA REQUISITOS PARA DEMANDAR LA PERTENENCIA.

309 2

De conformidad con el Código Civil en su artículo 2512 se define la prescripción de la siguiente manera:

“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción”.

Ahora bien, el artículo 2518 se refiere en especial a prescripción adquisitiva, advirtiendo que se *“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”.*

En ese sentido, se deduce el primer requisito para adquirir por medio de la prescripción adquisitiva, cual es la posesión bajo las condiciones legales.

En el presente caso nos centramos en la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, cuyas condiciones para su operancia son reguladas por el artículo 2531 del Código Civil así:

“El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1a.) Modificado por el art. 5, Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente: Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

1.1 POSESION EN LAS CONDICIONES LEGALES

El primer requisito que se debe cumplir para alegar la prescripción adquisitiva extraordinaria, es haber ejercido la posesión en los términos legales, esto es, de manera ininterrumpida, pacífica, sin clandestinidad y violencia y ejerciendo actos de señor y dueño, por el término de 10 años de conformidad con el artículo 2533 del Código Civil.

En los términos del Código Civil, la posesión se define de la siguiente manera:

“ARTÍCULO 762. 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”.

En el artículo 764 se clasifican los tipos de posesión en regular e irregular, entendiéndose la primera como aquella que se ejerce con justo título y ha sido adquirida de buena fe. La posesión irregular es cuando no se tiene alguno de los anteriores elementos pero si se cuenta con el otro (justo título o buena fe).

Ahora bien, en primer lugar, se evidencia el justo título, pero en cabeza del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D), toda vez que venía ejerciendo la

310 2

posesión frente al inmueble en cuestión antes de su fallecimiento, la cual se continúa por sus herederos, con fundamento en la sentencia proferida por el Juzgado 3 Civil del Circuito de Manizales y las escrituras públicas de compra de los derechos herenciales del señor GUSTAVO CARDENAS Q.E.P.D.

Aclarado lo anterior, en el presente caso la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA, pretende que se declare dueña en virtud de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, esto es, porque carece de justo título o de buena fe (Artículo 770 del Código Civil).

Del escrito de la demanda, se evidencia que la posesión alegada por la señora ESTELA CARDONA carece de justo título, por eso su pretensión.

Sin embargo, los hechos que arguye como constitutivos del ejercicio de su posesión no son suficientes para considerar que ella sea declarada como propietaria exclusiva, veamos:

En el hecho DÉCIMO del escrito de la demanda, se reconoce abiertamente que la posesión también ha sido ejercida por el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D), y en el hecho DECIMO PRIMERO se manifiesta que los hechos de posesión han sido los que se pasan a describir, que por la lógica de la demanda se entiende que han sido ejercidos por ambas partes, veamos:

- a. *"Utilizar dicho terreno para pastoreo y para levante de ganado.*
- b. *Entregarlo a terceros en arrendamiento, incluyéndose para que también hiciese parte de dicho contrato, una porción de la vivienda existente en el predio de mayor extensión.*
- c. *Llevar a cabo una vigilancia permanente y efectiva para evitar con ello que terceros lo invadan.*
- d. *Conservar en buen estado los cercos que le sirven de lindero al inmueble.*
- e. *Mantener desmalezado el terreno".*

Frente al literal a), en el proceso adelantado en el Juzgado 3 Civil del Circuito de Manizales quedó demostrado que el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) ha utilizado terreno para pastoreo y levante de ganado, asimismo, quedó probado que el mencionado señor realizó actividades mantenimiento y cuidado del predio (literal c, d y e). Frente al literal b) los contratos aportados al presente proceso evidencian que se firmaron tanto por el señor MONTES VALENCIA como por la señora ESTELA CARDONA. Adicionalmente existen y fueron aportadas al proceso las escrituras públicas a través de las cuales el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) compró todos los derechos herenciales que el señor GUSTAVO CARDENAS Q.E.P.D. tenía sobre el predio en discusión.

En consecuencia, del relato de los hechos y de las pruebas obrantes en el proceso NO DEMUESTRAN UNA POSESION EXCLUSIVA en cabeza de la señora ESTELA CARDONA, todo lo contrario, en la casi todos los casos se evidencia que la posesión ha sido ejercida casi exclusivamente por el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) y en la actualidad sigue ejerciéndose por éste último a través de sus herederos, o a la sumo dicha posesión se ejerció por ambos; en todo caso, ni los hechos descritos en la demanda ni las pruebas relacionadas como anexos acreditan que la posesión haya sido exclusivamente ejercida por la señora DEMANDANTE.

Finalmente, la posesión que afirma ostenta la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA ha sido ejercida de manera clandestina en los términos del artículo 774: "*Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella*". En este caso, la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA pretende ejercer la posesión ocultándola de quienes tienen derecho a oponerse a su ejercicio, que son los herederos del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D). Tan es así, que a pesar de que la señora ESTELA CARDONA conocía la dirección de los herederos del señor MONTES VALENCIA, pues hizo parte del proceso de sucesión de éste último y tuvo la oportunidad de conocer todos los herederos y tenía acceso a toda la información de ellos. A pesar de ello, manifestó bajo la gravedad de juramento que desconocía la dirección de los mismos, para de ese modo evitar la notificación personal de los herederos del señor MONTES VALENCIA, lo cual da a relucir una posesión clandestina que pretende ejercer y hacer valer a través del presente proceso la parte demandante.

1.2 BUENA FE

Cuando no existe justo título para adquirir a través de la prescripción adquisitiva, como se deduce de la demanda de la señora ESTELA CARDONA, debe existir la buena fe, de conformidad con los artículos 770 y 764 del Código Civil.

La buena fe se define en artículo 768 de la siguiente manera:

"ARTICULO 768. BUENA FE EN LA POSESION. La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio.

Así, en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

Un justo error en materia de hecho, no se opone a la buena fe.

Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario".

En el presente proceso, se puede probar que no existe buena fe en el ejercicio de la posesión por parte de la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA, por las siguientes razones:

1. En el escrito de la demanda advierte que en su mayoría de tiempo la posesión ha sido ejercida tanto por la demandante como por el señor MONTES VALENCIA. Que el señor MONTES VALENCIA ha ejercido de manera exclusiva la posesión. Sin embargo, de manera sorpresiva solicita la señora CARDONA IDARRAGA que se le declare solamente a ella como propietaria.
2. La parte demandante no vinculó debidamente a los herederos del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D), para que estos pudieran efectivamente reclamar los derechos derivados de la posesión del causante, con esto se deduce, que la parte demandante pretendía adelantar este proceso de manera oculta en desconocimiento de los derechos de los herederos del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D).
3. A pesar de que la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA, hizo parte del proceso de sucesión del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) adelantado en el Juzgado 6 de Familia de Bogotá, no declaró en dicho proceso los derechos que tenía frente a el inmueble objeto de este proceso de pertenencia, para que hiciera parte de la liquidación de la sucesión del mencionado señor. De esa manera, la señora

57

ESTELA CARDONA no solo, no declaró este derecho en la sucesión del señor MONTES VALENCIA, sino que esperó a que acabara la sucesión de éste último para adelantar el proceso de pertenencia, buscando que la declaren como única dueña de dicho predio, desconociendo así, los derechos del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) y en consecuencia de sus herederos. En otros términos, esta actuación constituye un ocultamiento de un bien que hubiere hecho parte de la liquidación de la sociedad conyugal dentro del proceso de sucesión adelantado en el Juzgado 6 de Familia, así mismo, afecta los derechos herenciales de los herederos del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D).

En consecuencia, como puede verse, el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) compró los derechos herenciales del señor GUSTAVO CARDENAS Q.E.P.D, quien figura como propietario del lote objeto del presente proceso, adicionalmente, ha poseído ese inmueble de conformidad con los contratos de arrendamiento que se allegan con la demanda y demás actos posesorios, y dicha posesión continúa ejerciéndose a través de sus herederos de conformidad con el inciso 2 del artículo 2521 del Código Civil, por tanto, es él quien tenía *"la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio"*, situación abiertamente conocida por la señora ESTELA CARDONA de conformidad con los hechos y pruebas de la demanda. Por tanto, la buena fe se puede predicar exclusivamente del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA (Q.E.P.D) y no de la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA como se pretende en su demanda. En consecuencia, no se puede predicar buena fe de la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA como requisito indispensable para adquirir el lote objeto del proceso a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

En consecuencia, la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA no cuenta ni con justo título ni su posesión es ejercida de buena fe, además los actos de señor y dueño son ejercidos en su mayoría casi de manera exclusiva por el señor FRANCISCO MONTES VALENCIA (Q.E.P.D.). En consecuencia, la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA no reúne ninguno de los requisitos legales para que la declaren como propietaria a través del modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

1.3 FALTA DEL TIEMPO SUFICIENTE DE LA POSESIÓN

De conformidad con el artículo 2532 del Código Civil, el tiempo de posesión para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es de 10 años, veamos:

"ARTICULO 2532. TIEMPO PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA. Modificado por el art. 6, Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente: El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo 2530".

Ahora bien, de conformidad con el artículo 94 del Código General del Proceso, con la presentación de la demanda se interrumpe el término de la prescripción.

Con fundamento en lo anterior, se puede entender que con la presentación de la demanda correspondiente al proceso de la referencia se interrumpió el término de la presunta prescripción de la señora ESTELA CARDONA.

En consecuencia, tenemos que la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA, afirma que sólo a partir del 29 de julio de 2006 comenzó a poseer sola el predio en cuestión. En consecuencia, siguiendo los términos de la demanda, si el escrito de la demanda se radicó el día 01 de abril de 2016, en esa fecha se interrumpe el término de la prescripción por el término del proceso judicial. Por tanto, si la señora supuestamente comenzó a poseer sola el 29 de julio de 2006 el predio en cuestión, cuando presentó la demanda (01 de abril de 2016), no se había cumplido aún el término de 10 años que exige el Código Civil para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, pues el mismo se cumplía el día 29 de Julio de 2016, pero no se puede sumar dicho periodo teniendo en cuenta que cuando se presentó la demanda no se contaba con los diez años de posesión y como se interrumpió el término de prescripción no podía seguirse contando el mismo.

En consecuencia, como si fuera poco, la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA tampoco reúne el requisito del tiempo suficiente de posesión para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de conformidad con el artículo 2532 del Código Civil.

V. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Los anteriores argumentos jurídicos expuestos los basamos en las normas jurídicas que pasamos a relacionar: Artículos 61, 100, 133 del Código General del Proceso, Artículos 762, 764, 768, 770, 774 2511, 2518, 2521 2531, 2532 del Código Civil.

VI. PETICION

De manera respetuosa, le solicitamos al despacho se sirva decretar lo siguiente:

- a. Desestimar todas y cada una de las pretensiones alegadas en la demanda por las razones expuestas.
- b. Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante.
- c. Adicionalmente, solicitamos de manera respetuosa se sirva notificar debidamente a los herederos del señor FRANCISCO MONTES VALENCIA Q.E.P.D. y personas que hicieron parte en su proceso de sucesión, para que integren uno de los demandados como litisconsortes necesarios, a las siguientes personas:
 - YEFERSON FRANCISCO MONTES CARDONA, menor de edad, inscrito en la notaría única de Villamaría – Caldas, bajo el indicativo serial No. 23082268, en su calidad de hijo y heredero del causante.
 - FRANCISCO JAVIER MONTES DELGADO, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.564.311, en su calidad de hijo y heredero del causante.
 - GLORIA PATRICIA MONTES GARCÍA, mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.000.535, en su calidad de hija y heredera del causante.
 - OLGA LUCÍA MONTES DELGADO, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.017.317 en su calidad de hija y heredera del causante.

VII. PRUEBAS

1. Documentales aportadas.

Con el escrito de la contestación de la demanda, nos permitimos aportar los siguientes elementos probatorios, que de manera respetuosa le solicitamos tener en cuenta:

- a. Sentencia proferida dentro del Proceso de Sucesión adelantado en el Juzgado 6 de Familia de Bogotá radicado No. 2007 – 0763 y trabajo de partición aprobado en el mencionado proceso.
- b. Copia autenticada de la sentencia proferida dentro del Juzgado 3 Civil del Circuito con radicado No. 2003 – 005, acción reivindicatoria ejercida por el señor GUSTAVO CARDENAS Q.E.P.D. en contra del señor FRANCISCO MONTES VALENCIA Q.E.P.D.

2. Pruebas trasladadas de otros procesos.

De manera respetuosa solicitamos al despacho que se sirva ordenar el traslado de las siguientes piezas procesales de conformidad con el artículo 174 del Código General del Proceso, con el propósito de demostrar:

- 1. De la sentencia judicial y del trabajo de partición que aprobó la mencionada sentencia, dentro del proceso de sucesión adelantado en el Juzgado 6 de Familia de Bogotá radicado No. 2007 – 0763 así como todas las actuaciones judiciales y probatorios donde hubiere intervenido la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA.
- 2. Sentencia Judicial y todos los elementos probatorios legalmente practicados dentro del Juzgado 3 Civil del Circuito con radicado No. 2003 – 005, acción reivindicatoria ejercida por el señor GUSTAVO CARDENAS Q.E.P.D. en contra del señor FRANCISCO MONTES VALENCIA Q.E.P.D.

3. Testimonios.

De manera respetuosa, me permito se sirva citar a las siguientes personas que declaren sobre los actos de señor y dueño que ejercía el señor FRANCISCO MONTES VALENCIA Q.E.P.D. de manera pública, pacífica, ininterrumpida. La buena fe en el ejercicio de su posesión:

| <u>NOMBRE</u> | <u>CEDULA</u> | <u>TELÉFONO</u> | <u>DIRECCIÓN</u> |
|--------------------------|---------------|-----------------------|--|
| LUZ TERESA FUENTES GÓMEZ | 24318420 | 3015743115 8729355 | Calle 14 No. 9-11. Mirador de las lomas Villamaría |
| ALBA LUCIA REGADO ALCALÁ | 24300293 | 3113016449 8742903 | La Florida, Puerta de Alcalá. Casa 20. Villamaría |
| BELÉN TAMAYO CARVAJAL | 24302827 | 8785096 | Calle 74 N° 40ª-103, Aranjuez - Manizales |
| MAURICIO GARCÍA TAMAYO | 75070233 | 8785096 3148627168 | Calle 74 N° 40ª-103, Aranjuez - Manizales |

VIII. NOTIFICACIONES

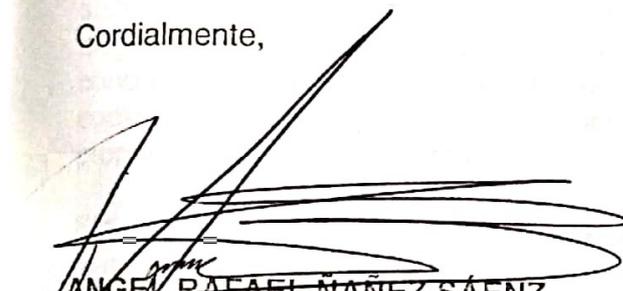
De manera respetuosa, me permito relacionar las direcciones en las cuales recibiremos las respectivas notificaciones:

- Mi poderdante recibirá las notificaciones personales en la siguiente dirección: Calle 27 No. 21 – 41 apto 602 de la ciudad de Manizales, teléfono 8838018, correo electrónico: pttr03@yahoo.es
- La parte demandante recibirá las notificaciones en la dirección relacionada en el escrito de la demanda.
- El suscrito recibirá las notificaciones en la siguiente dirección: Carrera 5 No. 15 – 11 oficina 302 de la ciudad de Bogotá, celular: 320 5413705, correo electrónico: angelrafaelns@hotmail.com.

IX. ANEXOS

1. Poder debidamente conferido.
2. Lo apoderado en documentos como pruebas documentales.
3. Una copia de la contestación.

Cordialmente,



ANGEL RAFAEL NÁNEZ SÁENZ

C.P. 196.627 del Consejo Superior de la Judicatura
C.C. No. 1.083.869.062 de Pitalito (Huila)

JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE MANIZALES CALDAS

Manizales Caldas, diez (10) de septiembre de dos mil quince (2015).

Clase de Proceso: SUCESION INTESTADA
Objeto: SENTENCIA APROBATORIA DE PARTICIÓN N° 266
Causante: FRANCISCO JOSÉ MONTES VALENCIA
Interesados: ESTELA CARDONA IDÁRRAGA,
YEFERSON FRANCISCO MONTES CARDONA,
FRANCISCO JAVIER MONTES DELGADO,
CELMIRA DELGADO CASTAÑO Ó DELGADO DE
MONTÉS,
GLORIA PATRICIA MONTES GARCÍA,
OLGA LUCÍA MONTES DELGADO
Radicado: 170013110006 – 2007 – 00763 - 00

1. ASUNTO

Se procede a resolver en **PRIMERA INSTANCIA** sobre la partición y adjudicación realizada en este proceso de **SUCESION INTESTADA** del causante **FRANCISCO JOSÉ MONTES VALENCIA**.

2. ANTECEDENTES

El proceso de sucesión se declaró abierto y radicado mediante auto del 21 de enero de 2008 a solicitud de Guillermo Alberto Villada Granada y Mario Botero Villada en calidad de acreedores del causante, se ordenó el emplazamiento de los demás interesados, así mismo el de las personas que se consideraran con derecho a intervenir en el proceso, decretando medidas.

Dentro del proceso se reconocieron además como interesados al menor Yeferson Francisco Montes Cardona (fl.173, Francisco Javier Montes Delgado, Gloria Patricia Montes García (fl.179); Estela Cardona Idárraga (fl.194) y a la señora Olga Lucía Montes Delgado (fl.367).

En proceso acumulado procedente del Juzgado Segundo de Familia de Manizales se reconoció interés a Celmira Delgado de Montes, Francisco Javier Montes Delgado y Gloria Patricia Montes García (fl.216 – 251),

El 19 de mayo de 2009 se llevó a cabo la diligencia de inventario y avalúos, en ella los apoderados de manera separada allegaron la relación de los activos y pasivos, sin que fueran aceptados los pasivos. Se dispuso la devolución de los títulos valores aportados por los acreedores del causante, señores Guillermo Alberto Villada Granada, Mario Botero Villada y Elkin Murillo Gallego.

Mediante auto del 21 de mayo de 2009 se corrió traslado del inventario y avalúos, el que fue objetado.

Por auto del 17 de agosto de 2010 visible a folio 224 a 228 del cuaderno de objeciones se accedió a la exclusión de los bienes inmuebles con folios de

matrículas inmobiliarias 100-97282, 100-150130 de cuya matrícula se abrieron los folios números 100-157268 y 100-157277.

Por auto del 28 de abril de 2011 se designó partidor una vez vencidos los tres días concedidos a las partes para que lo nombraran.

Presentado el trabajo de partición (Fls. 373 a 382) con auto del 25 de noviembre de 2011 se dispuso correr traslado a los interesados frente a lo cual ninguno de los interesados hizo pronunciamiento. El 13 de diciembre de 2011 se ordenó oficiar a la Dian para que se allegara paz y salvo, el que fue aportado al proceso el 03 de septiembre de 2015. (fl.537).

3. CONSIDERACIONES

Dice el artículo 611 del Código de Procedimiento Civil en su ordinal 1º:

"El Juez dictará de plano sentencia aprobatoria si los herederos y el cónyuge sobreviviente lo solicitan. En los demás casos conferirá traslado de la partición a todos los interesados por el término de cinco días, dentro del cual podrán formular objeciones con expresión de los hechos que les sirvan de fundamento.

En el caso que nos ocupa, una vez dado traslado del trabajo de partición y adjudicación sin que ninguno de los interesados lo objetaran y revisado el mismo se tiene que se encuentra ceñido a la realidad procesal, especialmente en la relación de bienes inmuebles que no fueron excluidos luego de resolverse la objeción al inventario y avalúos y a las cifras consignadas en la citada diligencia de inventario y avalúos.

Se procederá entonces, a impartir aprobación a dicho trabajo de partición y adjudicación visible a folios 373 a 382 por cuanto se dan a cabalidad los requisitos del ordinal 2º del artículo 611 citado. Además se allegó el correspondiente paz y salvo expedido por la DIAN.

Se cancelarán las medidas cautelares que existen en razón de este proceso y se requerirá a las partes para antes de protocolizarse la partición alleguen el paz y salvo de la Tesorería Municipal de Villamaría correspondiente al impuesto predial del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-133848 que hace parte del folio del inmueble de mayor extensión con folio 100-92255.

4. DECISION

En mérito de lo expuesto, el Juez Sexto de Familia del Circuito de Manizales Caldas, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

SENTENCIA

PRIMERO: APROBAR en todas sus partes el trabajo de partición y adjudicación de los bienes en este proceso de SUCESIÓN INTESTADA del causante FRANCISCO JOSÉ MONTES VALENCIA realizado por el profesional designado para ello, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: La partición y esta sentencia aprobatoria se inscribirán en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales Caldas, lugar este donde se encuentran matriculados todos los bienes inmuebles objeto de partición.

Por la Secretaria del despacho expídanse las copias respectivas para el registro.

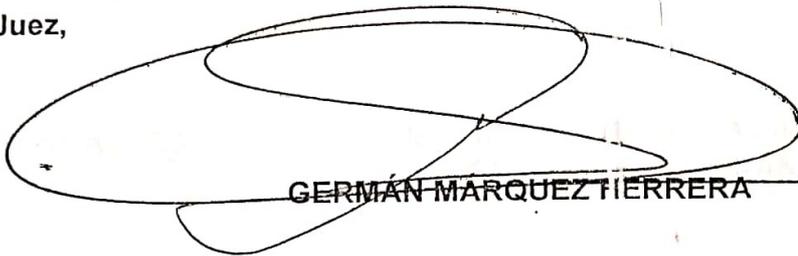
Las fotocopias registradas se agregarán al expediente y este se protocolizará en una de las Notarías de la ciudad, donde se expedirán las copias de las hijuelas a los adjudicatarios para que les sirva de título de propiedad.

TERCERO: CANCELAR las medidas de embargo que existen en razón de este proceso.

CUARTO: REQUERIR a los interesados para que alleguen el paz y salvo de la Tesorería Municipal de Villamaría Caldas, correspondiente al impuesto predial del inmueble con folio 100-133848 que hace parte del folio del inmueble de mayor extensión con folio 100-92255, lo que harán antes del registro de la partición.

COPÍESE NOTIFÍQUESE CÚMPLASE

El Juez,



GERMÁN MARQUEZ TIERRERA

w

RADICACIÓN 170013110006-2007 - 00763 -00

EDICTO

JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE MANIZALES CALDAS

ARTÍCULO 323 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL

| | |
|---|---|
| PROCESO: | SUCESIÓN INTESTADA |
| DEMANDANTES | MARIO BOTERO VILLADA y GUILLERMO ALBERTO VILLADA GRANADA |
| CAUSANTE | FRANCISCO JOSÉ MONTES VALENCIA |
| FECHA DE LA SENTENCIA: | 10 DE SEPTIEMBRE DE 2015 |
| FECHA DE FIJACIÓN DEL EDICTO: | 16 DE SEPTIEMBRE DE 2015 08:00 DE LA MAÑANA |
| FECHA DE DESEFIJACIÓN: EDICTO: | 18 DE SEPTIEMBRE DE 2015 06:00 DE LA TARDE |

Angélica María Valbuena
ANGÉLICA MARÍA VALBUENA HERNÁNDEZ
Secretaria

**Certificado de Tradición en Línea
Original**

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos - Agilizadora

DATOS DEL PAGO

Recibo No: 201607068961
Referencia CUS: 16071883751242122
Fecha: 18 de Julio de 2016 a las 11:17:55 **Valor: 814.800**

**CIRCULO EMISOR: 100
KIOSKO: 50510**

Los certificados se expiden de acuerdo a los datos suministrados

CERTIFICADO GENERADO

PIN 16071883751242122

MATRICULA: 92257

MANIZALES-100

El PIN tiene una vigencia de treinta(30) días a partir de su adquisición. Para verificar este certificado visite www.snrbotondepago.gov.co/certificado/ con el número PIN generado en la Opción Validar Certificado

Puede descargar la Circular del Super Intendente de Notariado y Registro con la validez de este documento en www.certificadoenlinea.com en el menú "Descargar Circular"

CASA ROSADA

323

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.sntm.gov.co/pagina-123456789



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 16071883751242122

Nro Matricula: 100-92257

Pagina 1

Impreso el 18 de Julio de 2016 a las 11:17:27 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL 100 MANIZALES DEPTO CALDAS MUNICIPIO VILLAMARIA VEREDA LA FLORIDA
FECHA APERTURA 27 06 1989 RADICACION CON ESCRITURA DE 26 06 1989
CODIGO CATASTRAL 17873010100010420000 COD CATASTRAL ANT 01 01 0001 0420 000
ESTADO DEL FOLIO **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

NOTE NUMERO 4 AREA DE 12 307M2 LOS LINDEROS SE HALLAN EN LA ESCRITURA N 2658 DEL 16 DE JUNIO DE 1989 NOTARIA 4A MANIZALES
DECRETO 1711 ART 11(84) SEGUN E P 83 DEL 05 02 2002 NOTARIA UNICA VILLAMARIA SE ACTUALIZA LINDEROS DEL PREDIO
EXCLUYENDO LAS VENTAS PARCIALES AREA DEL TERRENO 7 018 04 MTS2 Y DESPUES DE EFECTUADA LA VENTA PARCIAL EL VENDEDOR
SE RESERVA UN PREDIO CON UN AREA DE 2.367.02 MTS2.

COMPLEMENTACION:

- REGISTRO 31 05 89 ESCRITURA 990 DEL 30-05-89 NOTARIA UNICA DE VILLAMARIA COMPRAVENTA 50% EN EL SEGUNDO LOTE DE MONTES VALENCIA FRANCISCO JOSE A: CARDONA IDARRAGA ESTELLA.
- REGISTRO 12-12-88 ESCRITURA 1825 DE 31-10-88 NOTARIA VILLAMARIA VENTA 50% SEGUNDO LOTE DE OSORIO DIAZ ROSA A: CARDONA IDARRAGA STELLA.
- REGISTRO 12-12-88 ESCRITURA 2195 DEL 09-12-88 NOTARIA VILLAMARIA ACLARACION ESCRITURA 1825 DE 31-10-88 NOTARIA VILLAMARIA EN CUANTO A LOS LINDEROS DE CARDONA IDARRAGA STELLA - OSORIO DIAZ ROSA.
- REGISTRO 23-09-88 SENTENCIA DE 18-01-88 JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES APROBACION TRABAJO DE PARTICIPACION DEL 50% EN PROCESO DE SUCESION(2 LOTE) DE OSORIO DIAZ JUAN BAUTISTA A: MONTES VALENCIA FRANCISCO JOSE
- REGISTRO 26-08-85 ESCRITURA 1595 DEL 15-08-85 NOTARIA 1A. MANIZALES COMPRAVENTA CUOTA DE CARDENAS ARBOLEDA JORGE E A: FUNDICION SHELL MOLDING FUNDISHELL.
- REGISTRO 22-05-85 ESCRITURA 820 DEL 06-05-85 NOTARIA 4A. MANIZALES COMPRAVENTA CUOTA DE MONTOYA A: MARIO A: PROMETALICOS MANIZALES S.A.
- REGISTRO 10-04-85 ESCRITURA 522 DEL 28-03-85 NOTARIA 1A. MANIZALES COMPRAVENTA CUOTA DE CARDENAS A: JORGE E: MONTOYA ARANGO JOSE MARIO
- REGISTRO 24-11-83 SENTENCIA DEL 01-08-83 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES ADJUDICACION EN SUCESION DE GANANCIALES EN SUCESION DE AURA CARDENAS DE CARDONA DE: OSORIO DIAZ ANTONIO JOSE A: OSORIO DIAZ DE ZAPATA ROSA ELENA.
- REGISTRO 24-11-83 SENTENCIA DEL 01-08-83 JUZGADO 4 CIVIL CIRCUITO MANIZALES ADJUDICACION EN SUCESION DE CUOTA 2 LOTE DE OSORIO D. ANTONIO A: OSORIO DIAZ DE ZAPATA ROSA ELENA - OSORIO DIAZ JUAN BAUTISTA
- REGISTRO 28-02-80 ESCRITURA 89 DEL 22-02-80 NOTARIA VILLAMARIA COMPRAVENTA GANANCIALES Y DERECHOS EN SUCESION DE AURA CARDENAS DE CARDONA EN EL 2 LOTE DE CARDONA FRANCO JAIME A: OSORIO DIAZ ANTONIO JOSE
- REGISTRO 28-02-80 ESCRITURA 89 DEL 22-02-80 NOTARIA VILLAMARIA COMPRAVENTA CUOTA 2 LOTE DE CARDONA FRANCO JAIME A: OSORIO DIAZ ANTONIO JOSE.
- REGISTRO 06-12-78 ESCRITURA 2201 DE 04-12-78 NOTARIA 2A. MANIZALES COMPRAVENTA DE ARBOLEDA V DE GIRALDO OLIVA A: CARDONA FRANCO JAIME
- REGISTRO 10-11-78 ESCRITURA 661 DE 08-11-78 NOTARIA VILLAMARIA COMPRAVENTA CUOTA DE CARDENAS DE BARRERA FRANCISCA CARDONA C. STELLA A: CARDONA F. JAIME
- REGISTRO 27-09-78 ESCRITURA 566 DE 25-09-78 NOTARIA VILLAMARIA COMPRAVENTA CUOTAS DE ARBOLEDA CARDENAS AMANDA ARBOLEDA CARDENAS ALEJANDRO ARBOLEDA CARDENAS DE A JOSEFINA A: CARDONA FRANCO JAIME
- REGISTRO 01-08-78 ESCRITURA 430 DE 28-07-78 NOTARIA VILLAMARIA COMPRAVENTA CUOTAS DE CARDENAS DE ARBOLEDA MARIA LECTICIA A: CARDONA FRANCO JAIME.
- REGISTRO 20-01-75 SENTENCIA DE 07-12-74 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES ADJUDICACION EN SUCESION DE CARDENAS B ALEJANDRO Y OTRA A: CARDENAS ARBOLEDA FRANCISCA O MARIA FRANCISCA CALDERON ARBOLEDA JORGE ENRIQUE CARDENAS ARBOLEDA ALEJANDRO. CARDENAS ARBOLEDA MARIA LETICIA Y OTRO.
- REGISTRO 31-12-38 ESCRITURA 269 DE 02-12-38 NOTARIA VILLAMARIA COMPRAVENTA CUOTA DE CARDENAS ROSAURA A: ARBOLEDA DE CARDENAS CESARFINA REGISTRO 05-08-30 ESCRITURA 103 DE 06-07-30 NOTARIA VILLAMARIA COMPRAVENTA DE: HOYOS V. DE ARBOLEDA ROSAURA A: CARDENAS ALEJANDRO

SNR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 16071883751242122

Nro Matrícula: 100-92257

Página 2

Impreso el 18 de Julio de 2016 a las 11:17:27 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio RURAL
1) SIN DIRECCION

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

100 6354

DE

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28 02 1980 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 89 DEL 22 02 1980 VILLAMARIA NOTARIA UNICA VALOR ACTO \$400,000

ESPECIFICACION GRAVAMEN: 211 HIPOTECA CUOTA EN MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE OSORIO DIAZ ANTONIO JOSE

A: CARDONA FRANCO, JAIME

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20 11 1985 Radicación: 0

Doc: OFICIO 1023 DEL 07 11 1985 MANIZALES JUZGADO 4.CIVIL DEL CIRCUITO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 410 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO DE PARTICION DE HERENCIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE OSORIO SEPULVEDA ALEYDA

DE OSORIO SEPULVEDA JOSE BERNARDO

DE OSORIO SEPULVEDA JOSE FERNANDO

A: LOPEZ DE OSORIO, MARTHA

A: OSORIO LOPEZ, ANDRES FELIPE

A: OSORIO LOPEZ, DIANA MARIA EN CALIDAD DE HEREDEROS DE JUAN BAUTISTA OSORIO DIAZ.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12 12 1988 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1825 DEL 31 10 1988 VILLAMARIA NOTARIA UNICA VALOR ACTO: \$1,100,000

ESPECIFICACION GRAVAMEN: 211 HIPOTECA 50% EN MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE CARDONA IDARRAGA, STELLA

A: OSORIO DE ZAPATA, ROSA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26 06 1989 Radicación: 16682

Doc: ESCRITURA 2658 DEL 16 06 1989 MANIZALES NOTARIA 4A VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION: 106 PARTICION DE BIENES COMUNES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE CARDENAS ARBOLEDA ALEJANDRO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 16071883751242122

Nro Matrícula: 100-92257

Página 3

Impreso el 18 de Julio de 2016 a las 11:17:27 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

- DE: CARDENAS ARBOLEDA, JORGE ENRIQUE
- DE: CARDENAS ARBOLEDA, MARIA
- DE: CARDONA IDARRAGA, ESTELLA
- DE: FUNDICIONES SHELL MOULDING "FUNDISHELL LIMITADA"
- DE: PROCOMETALICOS MANIZALES S.A.
- D** CARDENAS ARBOLEDA, GUSTAVO

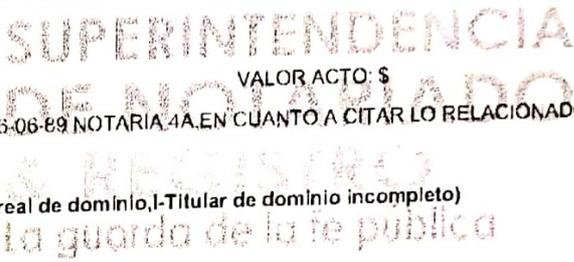
x

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-06-1989 Radicación: 16689

Doc: ESCRITURA 2788 DEL 23-06-1989 MANIZALES - NOTARIA 4A

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION ESCRITURA 2658 DE 16-06-89 NOTARIA 4A, EN CUANTO A CITAR LO RELACIONADO CON LA LEY AGRARIA



PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

- DE: CARDENAS ARBOLEDA, ALEJANDRO
- DE: CARDENAS ARBOLEDA, GUSTAVO
- DE: CARDENAS ARBOLEDA, JORGE ENRIQUE
- DE: CARDENAS ARBOLEDA, MARIA
- DE: CARDONA IDARRAGA, ESTELLA
- DE: FUNDICIONES SHELL MOULDING FUNDISHELL LIMITADA
- DE: PROCOMETALICOS MANIZALES S.A.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-02-1990 Radicación: 4016

Doc: ESCRITURA 3768 DEL 16-08-1989 MANIZALES - NOTARIA 4A

VALOR ACTO: \$200.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 420M2.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

- DE: CARDENAS ARBOLEDA, GUSTAVO
- A: CAMPO SIERRA, CARLOS ARTURO**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-10-1990 Radicación: 30404

Doc: ESCRITURA 1615 DEL 19-09-1990 MANIZALES - NOTARIA 3A

VALOR ACTO: \$3.600.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 1.200 M2 (VER FOLIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

- DE: CARDENAS ARBOLEDA, GUSTAVO
- A: ALVAREZ HOYOS, ANDRES**
- A: ZULUAGA Y MAESE, JAIME JOSE MANUEL**

x

x

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-10-1990 Radicación: 30406



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 16071883751242122

Nro Matricula: 100-92257

Pagina 4

Impreso el 18 de Julio de 2016 a las 11:17:27 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 1699 DEL 28 09 1990 MANIZALES NOTARIA 3A

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION ESCRITURA 1615 DEL 19 09 90 EN CUANTO A LA MATRICULA INMOBILIARIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

- DE ALVAREZ HOYOS, ANDRES X
- DE CARDENAS ARBOLEDA, GUSTAVO
- E ZULUAGA Y MAESE, JAIME JOSE MANUEL X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-10-1990 Radicación: 31658

Doc: ESCRITURA 1763 DEL 17-10-1990 VILLAMARIA - NOTARIA UNICA

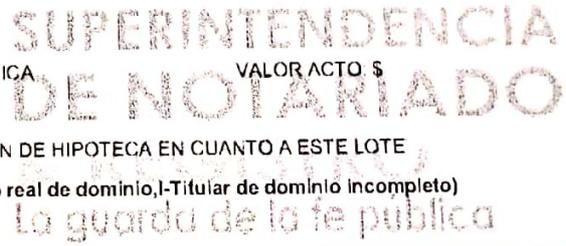
VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION LIBERACION DE HIPOTECA EN CUANTO A ESTE LOTE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARDONA IDARRAGA, ESTELA (CESIONARIA)



ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-10-1990 Radicación: 31659

Doc: ESCRITURA 1763 DEL 17-10-1990 VILLAMARIA - NOTARIA UNICA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION LIBERACION DE HIPOTECA EN CUANTO A ESTE LOTE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARDONA IDARRAGA, ESTELA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18 03 1991 Radicación: 7809

Doc: OFICIO 182 DEL 15 03 1991 MANIZALES - JUZGADO 4.CIVIL DEL CIRCUITO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 800 CANCELACION DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

- DE: OSORIO SEPULVEDA, ALEIDA
- DE: OSORIO SEPULVEDA, GUSTAVO
- DE: OSORIO SEPULVEDA, JOSE BERNARDO
- DE: OSORIO SEPULVEDA, JOSE FERNANDO
- A: LOPEZ DE OSORIO, MARTHA

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 03 09 1991 Radicación: 24065

Doc: ESCRITURA 1427 DEL 20-08-1991 VILLAMARIA NOTARIA UNICA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 100-101436

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

327

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.sobolatorunpage.gov.co/registro/



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 16071883751242122

Nro Matrícula: 100-92257

Página 5

Impreso el 18 de Julio de 2016 a las 11:17:27 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: CARDENAS ARBOLEDA, GUSTAVO

A: LOPEZ RIOS, ELIZABETH

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 03-09-1991 Radicación: 24068

Doc: ESCRITURA 1473 DEL 28-08-1991 VILLAMARIA - NOTARIA UNICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION ESCRITURA 1427 DEL 20-08-91 EN CUANTO A CITAR EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

CORRECTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARDENAS ARBOLEDA, GUSTAVO

A: LOPEZ RIOS, ELIZABETH

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 03-05-1993 Radicación: 10324

Doc: ESCRITURA 964 DEL 30-04-1993 VILLAMARIA - NOTARIA UNICA

VALOR ACTO: \$400,000

Se cancela anotación No. 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARDONA FRANCO, JAIME

A: DIAZ ANTONIO JOSE

& REGISTRO
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 28-12-1994 Radicación: 29240

Doc: ESCRITURA 3107 DEL 27-12-1994 VILLAMARIA - NOTARIA

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL 800M2 (VER FOLIO ABIERTO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARDENAS ARBOLEDA, GUSTAVO

A: FERNANDEZ BAHAMON, PATRICIA

A: OCAMPO SUAREZ, RAFAEL MARIA

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 31-03-1995 Radicación: 9868

Doc: ESCRITURA 515 DEL 30-03-1995 MANIZALES - NOTARIA 5A

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL (2.000M2) (VER FOLIO ABIERTO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARDENAS ARBOLEDA, GUSTAVO

A: ANGEL VASQUEZ, EUGENIA

A: ZULUAGA Y MAESE JAIME JOSE MANUEL

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 05-02-2001 Radicación: 2001-1757

Doc: OFICIO 095 DEL 24-01-2001 MANIZALES - GOBERNACION DE CALDAS

VALOR ACTO: \$13,043,680



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 16071883751242122

Nro Matricula: 100-92257

Página 6

Impreso el 18 de Julio de 2016 a las 11:17:27 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 430 VALORIZACION: NOTA: TENGASE EN CUENTA QUE EL PREDIO TIENE VARIAS VENTAS PARCIALES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio) (I-Titular de dominio incompleto)

DE SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

A: CARDENAS ARBOLEDA GUSTAVO

X

NOTACION: Nro 018 Fecha: 21-02-2002 Radicacion: 2002-3761

VALOR ACTO \$13.043.980

Doc: OFICIO S/N DEL 20-02-2002 MANIZALES - GOBERNACION

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION DE VALORIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio) (I-Titular de dominio incompleto)

DE SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

A: CARDENAS ARBOLEDA GUSTAVO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
a la guarda de la fe publica

NOTACION: Nro 019 Fecha: 21-02-2002 Radicacion: 2002-3765

VALOR ACTO \$

Doc: ESCRITURA 83 DEL 05-02-2002 VILLAMARIA - NOTARIA UNICA

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS ACTUALIZACION DE LINDEROS (SF 1729/08-02-2002 WLS)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio) (I-Titular de dominio incompleto)

A: CARDENAS ARBOLEDA GUSTAVO

CC# 4306616

X

NOTACION: Nro 020 Fecha: 21-02-2002 Radicacion: 2002-3765

VALOR ACTO \$60.000.000

Doc: ESCRITURA 83 DEL 05-02-2002 VILLAMARIA - NOTARIA UNICA

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL AREA DE 3.30 m 25 WTS2 VER FOLIO ABIERTO (SF 1729/08-02-2002

WLS)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio) (I-Titular de dominio incompleto)

DE CARDENAS ARBOLEDA GUSTAVO

CC# 4306616

24291458

NOTACION: Nro 021 Fecha: 21-02-2002 Radicacion: 2002-3765

VALOR ACTO \$20.000.000

Doc: ESCRITURA 83 DEL 05-02-2002 VILLAMARIA - NOTARIA UNICA

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL AREA DE 1.349 m 77 WTS2 VER FOLIO ABIERTO (SF 1729/08-02-2002

WLS)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio) (I-Titular de dominio incompleto)

DE CARDENAS ARBOLEDA GUSTAVO

CC# 4306616

A: SALAZAR VALENCIA MARIA CLEMENCIA

CC# 30291140

NOTACION: Nro 022 Fecha: 21-02-2002 Radicacion: 2002-3765



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 16071883751242122

Nro Matricula: 100-92257

Página 7

Impreso el 18 de Julio de 2016 a las 11:17:27 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 83 DEL 05 02 2002 VILLAMARIA NOTARIA UNICA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS DECLARACION LOTE QUE SE RESERVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: CARDENAS ARBOLEDA GUSTAVO CC# 4306616 X

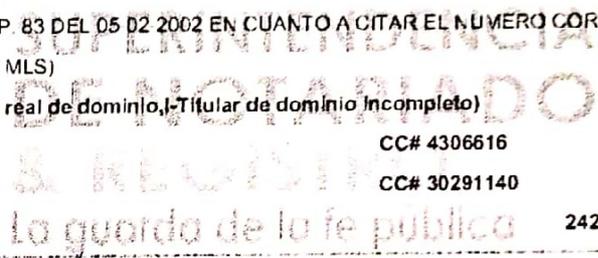
ANOTACION: Nro 023 Fecha: 21 02 2002 Radicación: 2002-3767

Doc: ESCRITURA 114 DEL 18 02 2002 VILLAMARIA - NOTARIA UNICA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SIN INFORMACION ACLARACION E P. 83 DEL 05 02 2002 EN CUANTO A CITAR EL NUMERO CORRECTO DE LA CEDULA DE UNA DE LAS COMPRADORAS (BF: 3038/21-02-2002 MLS)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: CARDENAS ARBOLEDA GUSTAVO CC# 4306616
A: SALAZAR VALENCIA MARIA CLEMENCIA CC# 30291140
A: VALENCIA DE SALAZAR MARIELA CC# 24291458



ANOTACION: Nro 024 Fecha: 28-04-2005 Radicación: 2005-7644

Doc: OFICIO 819 DEL 28 06 2004 MANIZALES - JUZDO 2 DE FAMILIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION INTESTADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARDENAS DE BOTERO MARIA
A: CARDENAS ARBOLEDA GUSTAVO X

ANOTACION: Nro 025 Fecha: 14 04 2008 Radicación: 2008-100-6-8151

Doc: RESOLUCION 5000024 DEL 08 04-2008 MANIZALES - DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0442 EMBARGO POR IMPUESTOS NACIONALES SUCESION ILIQUIDA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: LA NACION
A: GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA NIT# 4306616 X NIT 4306616

ANOTACION: Nro 026 Fecha: 02-12-2011 Radicación: 2011-100-6-33413

Doc: RESOLUCION 033 DEL 16 11 2011 VILLAMARIA ALCALDIA MUNICIPAL VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: TESORERIA MUNICIPAL DE VILLAMARIA
A: GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA NIT# 4306616 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 16071883751242122

Nro Matrícula: 100-92257

Página 8

Impreso el 18 de Julio de 2016 a las 11:17:27 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 027 Fecha: 15-05-2015 Radicación: 2015-100-6-9531

Doc: RESOLUCION 20150231000253 DEL 06-03-2015 MANIZALES - DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 25

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0812 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO POR IMPUESTOS NACIONALES-SUCESION LIQUIDA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN NIT. 800197288

A: CARDENAS ARBOLEDA GUSTAVO

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO C.C. 4306616

ANOTACION: Nro 028 Fecha: 13-05-2016 Radicación: 2016-100-6-9065

Doc: OFICIO 1899 DEL 27-04-2016 MANIZALES - JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISTIVA DE DOMINIO (RAD.170013103006-2016-00062-00)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: CARDONA IDARRAGA ESTELLA CC#25153790

A: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DEL SEÑOR GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA CC#4306616

X

A: PERSONAS INDETERMINADAS

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *28*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 6 -> 95360
- 7 -> 98137
- 12 -> 101436
- 15 -> 121654
- 16 -> 123897
- 20 -> 154304
- 21 -> 154305

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2010-100-3-139 Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I G A C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC SNR DE 23-09-2008)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 16071883751242122

Nro Matrícula: 100-92257

Página 9

Impreso el 18 de Julio de 2016 a las 11:17:27 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

.....

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2016-100-1-51758

FECHA: 18-07-2016

EXPEDIDO EN BOGOTA

El Registrador: HERNAN ZULUAGA SERNA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Señor
JUEZ SEXTO DE FAMILIA
Manizales

2011

Ref.: SUCESION INTESTADA
Asunto: LIQUIDACION Y PARTICION
Causante: FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA
Radicado: 2007 00763

Asunto: rehago partición.

GERMAN CARDONA ALVAREZ, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.229.352 expedida en Manizales, abogado en ejercicio con T.P. No. 43.582 del C.S.J., actuando en calidad de partidor debidamente nombrado por su Despacho, dentro del proceso de la referencia, respetuosamente procedo a rehacer la PARTICION Y ADJUDICACION DE BIENES dentro de la sucesión intestada del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA, en los siguientes términos:

LIQUIDACION:

Teniendo en cuenta que el causante era casado y al momento de su fallecimiento tenía vigente la sociedad conyugal de bienes con la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA, con quien procreó a su hijo YEFERSON FRANCISCO MONTES CARDONA. Personas éstas que fueron reconocidos como interesados dentro del presente proceso sucesoral, la primera en calidad de cónyuge sobreviviente y el otro en calidad de hijo del causante; al igual que fueron reconocidos como interesados los señores OLGA LUCIA MONTES DELGADO, FRANCISCO JAVIER MONTES DELGADO y GLORIA PATRICIA MONTES GARCIA, en su calidad de hijos y por tanto herederos del causante; y la señora CELMIRA DELGADO CASTAÑO, quien optó por porción conyugal, procedo a rehacer la partición y adjudicación de bienes en la sucesión intestada del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA, en las proporciones establecidas por la ley.

Por tanto, la adjudicación se hará teniendo en cuenta los siguientes puntos:

- a) Una vez liquidada la sociedad conyugal de bienes conformada por el señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA y CELMIRA DELGADO CASTAÑO, según sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito, de fecha abril 22 de 1988; y sin que el causante hubiere contraído nuevas nupcias con la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA, este adquirió el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-133848, avaluado en la cantidad de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, por tanto este predio por ser un bien propio del señor MONTES VALENCIA, no se liquidará como haber de la sociedad conyugal, por tanto, el activo bruto de la sociedad conyugal de bienes, deducido de la diligencia de inventarios y avalúos, es la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$277.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, y sobre este valor se liquidará la sociedad conyugal de bienes conformada por los señores MONTES VALENCIA y CARDONA IDARRAGA.
- b) Dado lo anterior, a la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA, por sus gananciales, le corresponde el cincuenta por ciento (50%) del haber social, sobre un avalúo de DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$277.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, es decir, se le adjudicará la cantidad de CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$138.500.000.00) MONEDA CORRIENTE.

- 33
- c) Tal como se indicó en el literal a) anterior, existe un bien propio del causante por valor de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, el cual entrará a formar parte de la masa sucesoral vinculado a los bienes del señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA, el cual se liquidará con el valor que a él le correspondería con ocasión de sus derechos gananciales y que ahora por ministerio de la ley, recogen los señores YEFERSON FRANCISCO MONTES CARDONA, OLGA LUCIA MONTES DELGADO, FRANCISCO JAVIER MONTES DELGADO y GLORIA PATRICIA MONTES GARCIA, a quienes se les adjudicará para cada uno de ellos, en su calidad de hijos y por tanto herederos del causante, el diez por ciento (10%) de los bienes inventariados dentro del haber de la sociedad conyugal de bienes, y además el veinte por ciento (20%) del único bien propio del causante. Es decir, corresponde por razón del haber social, para cada uno de los hijos del causante, la cantidad de VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$27.700.000.00) MONEDA CORRIENTE, y por concepto de la herencia vinculada al único bien propio del causante, la cantidad de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, para cada uno. Es decir, que a cada heredero se le adjudicará la cantidad de SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$67.700.000.00) MONEDA CORRIENTE.
- d) Para la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA, quien optó por porción conyugal, por haber estado casada en primeras nupcias con el causante, y entre quienes el Juzgado Primero Civil del Circuito, a través de la sentencia de fecha abril 22 de 1988, decretó la liquidación de la sociedad conyugal de bienes, por así disponerlo la ley, en especial el artículo 1236 del Código Civil Colombiano, se le adjudicará una cuota igual a la de los descendientes del causante, es decir, el diez por ciento (10%) de los bienes inventariados dentro del haber de la sociedad conyugal de bienes, y además el veinte por ciento (20%) del único bien propio del causante. Le corresponde entonces, por razón del haber social, la cantidad de VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$27.700.000.00) MONEDA CORRIENTE, y además la cantidad de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00) MONEDA CORRIENTE vinculada al único bien propio del causante. Es decir, que le corresponde por su porción conyugal y así se le adjudicará la cantidad de SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$67.700.000.00) MONEDA CORRIENTE

Las anteriores adjudicaciones se vincularán a los siguientes bienes inmuebles, que fueron descritos en la respectiva diligencia de inventarios y avalúos que hacen parte del presente proceso así:

- A. POR VALOR DE DOSCIENTOS CATORCE MILLONES DE PESOS (\$214.000.000.00) MONEDA CORRIENTE: Una casa de habitación delimitada así: ###Por un costado con vía central al Tronío en 15.00 metros, por otro costado con una carretera pavimentada de la Florida en 7.40 metros y por los otros dos costados con el lote de mayor extensión del cual forma parte en 22.20 y 29.00 metros de propiedad de Gustavo Cárdenas###, la cual forma parte de un lote de terreno con casa de habitación ubicado en área urbana del municipio de Villamaría, vereda La Florida, con un área de 2367.02 metros cuadrados y comprendido dentro de los siguientes linderos: ###Partiendo del mojón número 2 dirección suroeste en 55.05 metros, hasta llegar al mojón número 9 dirección vía pavimentada, hasta llegar al mojón número 8 en 53.21 metros, de este punto hasta llegar al punto número 2 en 32.67 metros, punto de partida####.- TRADICION: El anterior inmueble fue adquirido por el causante señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA, por adjudicación en proceso ordinario reivindicatorio promovido por el señor Gustavo Cárdenas Arboleda. según sentencia proferida

375

por el Juzgado Tercero Civil del Circulo de Manizales, el diecinueve (19) de octubre de dos mil siete (2.007), inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, al folio de matrícula Inmobiliaria número 100-92257-

B. POR VALOR DE DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000.00)

MONEDA CORRIENTE: Un solar o lote de terreno, conocido como LOTE UNO, con un área aproximada de 1404 metros cuadrados, con casa de habitación, ubicado en el sector de La Florida, del municipio de Villamaría, Departamento de Caldas, comprendido dentro de los siguientes linderos: ###Por el sur con Ana María Jaramillo en 36.00 metros; por el norte en 36.00 metros con propiedad de Jaime Robledo; por el oriente con la vía de penetración al condominio Quintas de La Florida en 40.00 metros y por el occidente con propiedad de Diego Antonio Narvaez, Arcesio Tamayo Rincón y José Nelson Rojas Grisales, en 38.00 metros aproximadamente###- **TRADICION:** El anterior inmueble fue adquirido por el causante señor **FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA**, en mayor extensión, por compra hecha a la señora **ESTELA CARDONA IDARRAGA**, mediante escritura pública número setecientos ochenta y seis (786) otorgada en la notaría única de Villamaría - Caldas, el doce (12) de abril de mil novecientos noventa y tres (1.993), y es el resto que le quedó luego de efectuada una venta parcial a través de la escritura pública número 2.892 del 14 de diciembre de 1.993 de la notaría única de Villamaría - Caldas, a los señores Diego Antonio Narvaez, Arcesio Tamayo Rincón y José Nelson Rojas Grisales. Posteriormente, loteó el inmueble reservado, del cual resultó el predio aquí descrito y alinderado y al cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, asignó el folio de matrícula inmobiliaria número 100-133848-

C. POR VALOR DE SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000.00) MONEDA

CORRIENTE: Un solar o lote de terreno sin construcción, localizado en el sitio denominado La Florida, jurisdicción del municipio de Villamaría - Caldas, con un área aproximada de 656.50 metros cuadrados y determinado por los siguientes linderos y dimensiones: ###Partiendo de la esquina del lote cinco y la carretera común de Santa María del Camino, hacia el occidente en línea recta, lindero con el lote cinco hasta encontrar el cerco de pino y alambre de púas lindero con la Luker, allí hace esquina y gira hacia el Norte por el mismo lindero con la Luker hasta encontrar el árbol de caucho que está al pie del barranco, lindero con Elena Barrera en 17.81 metros aproximados allí hace esquina y gira hacia el oriente con el cerco de sauce y alambre de púas siempre lindando con Elena Barrera en 40 metros aproximados, allí hace esquina y gira hacia el sur, hasta encontrar la carretera común de Santa María del Camino en 27 metros aproximados###- **TRADICIÓN:** El anterior inmueble fue adquirido en mayor extensión por la señora **ESTELA CARDONA IDARRAGA**, siendo casada con el causante, con quien tenía la sociedad conyugal de bienes vigente, por compra hecha al señor **FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA**, mediante escritura pública número seis mil tres (6.003) de fecha nueve (9) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1.999) otorgada en la notaría cuarta de Manizales. Posteriormente desenglobó el anterior predio mediante escritura pública número dos mil setecientos sesenta y cuatro (2.764) de fecha treinta (30) de diciembre de dos mil dos (2.002) de la notaría quinta de Manizales, del cual resultaron los lotes números 5 y 6.

00-
331

Posteriormente, a través de la escritura pública número mil novecientos sesenta y tres (1.963) del diez (10) de noviembre de dos mil seis (2.006) de la notaría quinta de Manizales, aclarada por escritura pública número dos mil ciento uno (2.101) del treinta (30) de noviembre de dos mil seis (2.006) de la notaría quinta de Manizales, desenglobó el lote número 5 en dos lotes de terreno que denominó lote número 1 y lote número 2, habiendo englobado a su vez y mediante la misma escritura el lote 2 al lote número 6 surgiendo el lote de terreno acabado de identificar por su nomenclatura, cabida y linderos, y al cual la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, asignó el folio de matrícula inmobiliaria número 100-170911.-

D. POR VALOR TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.00) MONEDA CORRIENTE: La yegüa "GACELA" identificada con el registro No.241459 de Asdecaldas.

ADJUDICACION

* **HIJUELA NÚMERO UNO:** PARA LA SEÑORA ESTELA CARDONA IDARRAGA, mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 25.153.790 de Santa Rosa de Cabal - Risaralda, por sus gananciales, en su calidad de cónyuge sobreviviente la cantidad de **CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$138.500.000.00) MONEDA CORRIENTE**, y para pagarle, se le adjudica el sesenta y cuatro punto setenta y dos por ciento (64.72%) del siguiente bien inmueble: Una casa de habitación delimitada así: ~~###~~Por un costado con vía central al Tronío en 15.00 metros, por otro costado con una carretera pavimentada de la Florida en 7.40 metros y por los otros dos costados con el lote de mayor extensión del cual forma parte en 22.20 y 29.00 metros de propiedad de Gustavo Cárdenas~~###~~, la cual forma parte de un lote de terreno con casa de habitación ubicado en área urbana del municipio de Villamaría, vereda La Florida, con un área de 2367.02 metros cuadrados y comprendido dentro de los siguientes linderos: ~~###~~Partiendo del mojón número 2 dirección suroeste en 55.05 metros, hasta llegar al mojón número 9 dirección vía pavimentada, hasta llegar al mojón número 8 en 53.21 metros, de este punto hasta llegar al punto número 2 en 32.67 metros, punto de partida~~###~~.- **TRADICION:** El anterior inmueble fue adquirido por el causante señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA, por adjudicación en proceso ordinario reivindicatorio promovido por el señor Gustavo Cárdenas Arboleda, según sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, el diecinueve (19) de octubre de dos mil siete (2.007), inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, al folio de matrícula inmobiliaria número 100-92257.- (1) ~~8~~

TOTAL ADJUDICADO EN ESTA HIJUELA: CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$138.500.000.00) MONEDA CORRIENTE.-

HIJUELA NÚMERO DOS: Para YEFERSON FRANCISCO MONTES CARDONA, menor de edad, inscrito en la notaría única de Villamaría - Calda, bajo el indicativo serial número 23082268, por sus derechos herenciales, en su calidad de hijo del causante, se le adjudica la cantidad de **SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$67.700.000.00) MONEDA CORRIENTE**, y para pagarle se le adjudica:

257

a) El treinta y uno punto sesenta y tres cincuenta y cinco por ciento (31.6355%) del siguiente bien inmueble: Una casa de habitación delimitada así: #### Por un costado con vía central al Tronío en 15.00 metros, por otro costado con una carretera pavimentada de la Florida en 7.40 metros y por los otros dos costados con el lote de mayor extensión del cual forma parte en 22.20 y 29.00 metros de propiedad de Gustavo Cárdenas####, la cual forma parte de un lote de terreno con casa de habitación ubicado en área urbana del municipio de Villamaría, vereda La Florida, con un área de 2367.02 metros cuadrados y comprendido dentro de los siguientes linderos: ####Partiendo del mojón número 2 dirección suroeste en 55.05 metros, hasta llegar al mojón número 9 dirección vía pavimentada, hasta llegar al mojón número 8 en 53.21 metros, de este punto hasta llegar al punto número 2 en 32.67 metros, punto de partida####.- TRADICION: El anterior inmueble fue adquirido por el causante señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA, por adjudicación en proceso ordinario reivindicatorio promovido por el señor Gustavo Cárdenas Arboleda, según sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, el diecinueve (19) de octubre de dos mil siete (2.007), inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, al folio de matrícula inmobiliaria número 100-92257.-

El treinta y uno punto sesenta y tres cincuenta y cinco por ciento (31.6355%) del anterior inmueble se adjudica en la cantidad de **SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$67.700.000.00) MONEDA CORRIENTE.**

TOTAL ADJUDICADO EN ESTA HIJUELA: **SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$67.700.000.00) MONEDA CORRIENTE.**

* HIJUELA NÚMERO TRES (3): Para el señor FRANCISCO JAVIER MONTES DELGADO, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.564.311 de Bogotá, por sus derechos herenciales en su calidad de hijo del causante, se le adjudica la cantidad de **SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$67.700.000.00) MONEDA CORRIENTE**, y para pagarle se le adjudica:

a) El treinta y dos punto treinta y cinco por ciento (32,35%) del siguiente bien inmueble: Un solar o lote de terreno, conocido como LOTE UNO, con un área aproximada de 1404 metros cuadrados, con casa de habitación, ubicado en el sector de La Florida, del municipio de Villamaría, Departamento de Caldas, comprendido dentro de los siguientes linderos: ####Por el sur con Ana María Jaramillo en 36.00 metros; por el norte en 36.00 metros con propiedad de Jaime Robledo; por el oriente con la vía de penetración al condominio Quintas de La Florida en 40.00 metros y por el occidente con propiedad de Diego Antonio Narvaez, Arcelio Tamayo Rincón y José Nelson Rojas Grisales, en 38.00 metros aproximadamente####.- TRADICION: El anterior inmueble fue adquirido por el causante señor FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA, en mayor extensión, por compra hecha a la señora ESTELA CARDONA IDARRAGA, mediante escritura pública número setecientos ochenta y seis (786) otorgada en la notaría única de Villamaría.- Caldas, el doce (12) de abril de mil novecientos noventa y tres (1.993), y es el resto que le quedó luego de efectuada una venta parcial a.

través de la escritura pública número 2.892 del 14 de diciembre de 1.993 de la notaría única de Villamaría - Caldas, a los señores Diego Antonio Narvaez, Arcesio Tamayo Rincón y José Nelson Rojas Grísales. Posteriormente, loteó el inmueble reservado, del cual resultó el predio aquí descrito y alinderado y al cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, asignó el folio de matrícula inmobiliaria número 100-133848.-

El treinta y tres punto ochenta y cinco por ciento (33,85%) del anterior inmueble se adjudica en la cantidad de **SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$67.700.000.00) MONEDA CORRIENTE.**

HIJUELA NUMERO CINCO (5): Para la señora **GLORIA PATRICIA MONTES GARCIA**, mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 34.000.535 expedida en Villamaría - Caldas, por sus derechos herenciales, en calidad de hija del causante, se le adjudica la cantidad de **SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$67.700.000.00) MONEDA CORRIENTE**, y para pagarle se le adjudica:

(a) El ciento por ciento (100%) del siguiente bien inmueble **(Un solar o lote de terreno sin construcción)** localizado en el sitio denominado **La Florida**, jurisdicción del municipio de Villamaría - Caldas con un área aproximada de **656.50 metros cuadrados** y determinado por los siguientes linderos y dimensiones: ~~###~~ Partiendo de la esquina del lote cinco y la carretera común de Santa María del Camino, hacia el occidente en línea recta, lindero con el lote cinco hasta encontrar el cerco de pino y alambre de púas lindero con la Luker, allí hace esquina y gira hacia el Norte por el mismo lindero con la Luker hasta encontrar el árbol de caucho que está al pie del barranco, lindero con Elena Barrera en 17.81 metros aproximados allí hace esquina y gira hacia el oriente con el cerco de sauce y alambre de púas siempre lindando con Elena Barrera en 40 metros aproximados, allí hace esquina y gira hacia el sur, hasta encontrar la carretera común de Santa María del Camino en 27 metros aproximados~~###~~.- **TRADICIÓN:** El anterior Inmueble fue adquirido en mayor extensión por la señora **ESTELA CARDONA IDARRAGA**, siendo casada con el causante, con quien tenía la sociedad conyugal de bienes vigente, por compra hecha al señor **FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA**, mediante escritura pública número seis mil tres (6.003) de fecha nueve (9) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1.999) otorgada en la notaría cuarta de Manizales. Posteriormente desenglobó el anterior predio mediante escritura pública número dos mil seiscientos sesenta y cuatro (2.764) de fecha treinta (30) de diciembre de dos mil dos (2.002) de la notaría quinta de Manizales, del cual resultaron los lotes números 5 y 6. Posteriormente, a través de la escritura pública número mil novecientos sesenta y tres (1.963) del diez (10) de noviembre de dos mil seis (2.006) de la notaría quinta de Manizales, aclarada por escritura pública número dos mil ciento uno (2.101) del treinta (30) de noviembre de dos mil seis (2.006) de la notaría quinta de Manizales, desenglobó el lote número 5 en dos lotes de terreno que denominó lote número 1 y lote número 2, habiendo englobado a su vez y mediante la misma escritura el lote 2 al lote número 6 surgiendo el lote de terreno acabado de identificar por su nomenclatura, cabida y linderos, y al cual la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, asignó el folio de matrícula inmobiliaria número 100-170911.- **(3)**

370

través de la escritura pública número 2.892 del 14 de diciembre de 1.993 de la notaría única de Villamaría - Caldas, a los señores Diego Antonio Narvaez, Arcesio Tamayo Rincón y José Nelson Rojas Grisales. Posteriormente, loteó el inmueble reservado, del cual resultó el predio aquí descrito y alinderado y al cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, asignó el folio de matrícula inmobiliaria número 100-133848. (2) * oyo

El treinta y dos punto treinta y cinco por ciento (32,35%) del anterior inmueble se adjudica en la cantidad de **SESENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$64.700.000.00) MONEDA CORRIENTE.**

- b) El ciento por ciento (100%) de la yegua "GACELA" identificada con el registro No.241459 de Asdecaldas.

El anterior bien se adjudica en la cantidad de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.00) MONEDA CORRIENTE.**

TOTAL ADJUDICADO EN ESTA HIJUELA: SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$67.700.000.00) MONEDA CORRIENTE.

HIJUELA NUMERO CUATRO (4): Para la señora **CELMIRA DELGADO CASTAÑO**, mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.297.816 de Manizales, quien teniendo la sociedad conyugal de bienes disuelta y liquidada con el de cujus, fue reconocida como interesada dentro del presente proceso de sucesión, ha optado por el derecho consagrado en el artículo 1231 del Código Civil Colombiano, esto es, la porción conyugal, la misma que según las reglas del artículo 1236 Ibídem, y por cuanto el causante dejó descendencia, para efectos de la presente adjudicación, es contada entre los hijos del fallecido **FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA**, por tanto se le corresponde la cantidad de **SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$67.700.000.00) MONEDA CORRIENTE**, y para pagarle se le adjudica:

- a) El treinta y tres punto ochenta y cinco por ciento (33,85%) del siguiente bien inmueble: Un solar o lote de terreno, conocido como **LOTE UNO**, con un área aproximada de 1404 metros cuadrados, con casa de habitación, ubicado en el sector de La Florida, del municipio de Villamaría, Departamento de Caldas, comprendido dentro de los siguientes linderos: ###Por el sur con Ana María Jaramillo en 36.00 metros; por el norte en 36.00 metros con propiedad de Jaime Robledo; por el oriente con la vía de penetración al condominio Quintas de La Florida en 40.00 metros y por el occidente con propiedad de Diego Antonio Narvaez, Arcesio Tamayo Rincón y José Nelson Rojas Grisales, en 38.00 metros aproximadamente###- **TRADICION:** El anterior inmueble fue adquirido por el causante señor **FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA**, en mayor extensión, por compra hecha a la señora **ESTELA CARDONA IDARRAGA**, mediante escritura pública número setecientos ochenta y seis (786) otorgada en la notaría única de Villamaría - Caldas, el doce (12) de abril de mil novecientos noventa y tres (1.993), y es el resto que le quedó luego de efectuada una venta parcial a

38

El anterior inmueble se adjudica en la cantidad de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000.00) MONEDA CORRIENTE.**

b) El tres punto ochenta y cinco por ciento (3,85%) del siguiente bien inmueble: Un solar o lote de terreno, conocido como LOTE UNO, con un área aproximada de 1404 metros cuadrados, con casa de habitación, ubicado en el sector de La Florida, del municipio de Villamaría, Departamento de Caldas, comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Por el sur con Ana María Jaramillo en 36.00 metros; por el norte en 36.00 metros con propiedad de Jaime Robledo; por el oriente con la vía de penetración al condominio Quintas de La Florida en 40.00 metros y por el occidente con propiedad de Diego Antonio Narvaez, Arcesio Tamayo Rincón y José Nelson Rojas Grisales, en 38.00 metros aproximadamente###.- **TRADICION:** El anterior inmueble fue adquirido por el causante señor **FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA**, en mayor extensión, por compra hecha a la señora **ESTELA CARDONA IDARRAGA**, mediante escritura pública número setecientos ochenta y seis (786) otorgada en la notaría única de Villamaría - Caldas, el doce (12) de abril de mil novecientos noventa y tres (1.993), y es el resto que le quedó luego de efectuada una venta parcial a través de la escritura pública número 2.892 del 14 de diciembre de 1.993 de la notaría única de Villamaría - Caldas, a los señores Diego Antonio Narvaez, Arcesio Tamayo Rincón y José Nelson Rojas Grisales. Posteriormente, loteó el inmueble reservado, del cual resultó el predio aquí descrito y alindado y al cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, asignó el folio de matrícula inmobiliaria número 100-133848.-

El tres punto ochenta y cinco por ciento (3,85%) del anterior inmueble, se adjudica en la cantidad de **SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$7.700.000.00) MONEDA CORRIENTE.**

TOTAL ADJUDICADO EN ESTA HIJUELA: SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$67.700.000.00) MONEDA CORRIENTE.

HIJUELA NÚMERO SEIS: PARA OLGA LUCIA MONTES DELGADO, mayor de edad, vecina de Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 52.017.317 de Bogotá, por sus derechos herenciales en su calidad de hija del causante, se le adjudica la cantidad de **SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$67.700.000.00) MONEDA CORRIENTE**, y para pagarle se le adjudica:

a) El veintinueve punto noventa y cinco por ciento (29,95%) del siguiente bien inmueble: Un solar o lote de terreno, conocido como LOTE UNO, con un área aproximada de 1404 metros cuadrados, con casa de habitación, ubicado en el sector de La Florida, del municipio de Villamaría, Departamento de Caldas, comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Por el sur con Ana María Jaramillo en 36.00 metros; por el norte en 36.00 metros con propiedad de Jaime Robledo; por el oriente con la vía de penetración al condominio Quintas de La Florida en 40.00 metros y por el occidente con propiedad de Diego Antonio Narvaez, Arcesio Tamayo Rincón y José Nelson Rojas Grisales, en

101

38.00 metros aproximadamente###- **TRADICION:** El anterior inmueble fue adquirido por el causante señor **FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA**, en mayor extensión, por compra hecha a la señora **ESTELA CARDONA IDARRAGA**, mediante escritura pública número setecientos ochenta y seis (786) otorgada en la notaría única de Villamaría - Caldas, el doce (12) de abril de mil novecientos noventa y tres (1.993), y es el resto que le quedó luego de efectuada una venta parcial a través de la escritura pública número 2.892 del 14 de diciembre de 1.993 de la notaría única de Villamaría - Caldas, a los señores Diego Antonio Narvaez, Arceslo Tamayo Rincón y José Nelson Rojas Grisales. Posteriormente, loteó el inmueble reservado, del cual resultó el predio aquí descrito y alinderado y al cual la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, asignó el folio de matrícula inmobiliaria número 100-133848.-

EL VEINTINUEVE PUNTO NOVENTA Y CINCO POR CIENTO (29.95%) DEL ANTERIOR INMUEBLE SE ADJUDICA EN LA CANTIDAD DE CINCUENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$59.900.000.00) MONEDA CORRIENTE.

b) El tres punto sesenta y cuatro cuarenta y cinco por ciento (3,6445%) del siguiente bien inmueble: Una casa de habitación delimitada así: ###Por un costado con vía central al Tronío en 15.00 metros, por otro costado con una carretera pavimentada de la Florida en 7.40 metros y por los otros dos costados con el lote de mayor extensión del cual forma parte en 22.20 y 29.00 metros de propiedad de Gustavo Cárdenas###, la cual forma parte de un lote de terreno con casa de habitación ubicado en área urbana del municipio de Villamaría, vereda La Florida, con un área de 2367.02 metros cuadrados y comprendido dentro de los siguientes linderos: ###Partiendo del mojón número 2 dirección suroeste en 55.05 metros, hasta llegar al mojón número 9 dirección vía pavimentada, hasta llegar al mojón número 8 en 53.21 metros, de este punto hasta llegar al punto número 2 en 32.67 metros, punto de partida###- **TRADICION:** El anterior inmueble fue adquirido por el causante señor **FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA**, por adjudicación en proceso ordinario reivindicatorio promovido por el señor Gustavo Cárdenas Arboleda, según sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, el diecinueve (19) de octubre de dos mil siete (2.007), inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, al folio de matrícula inmobiliaria número 100-92257.-

El tres punto sesenta y cuatro cuarenta y cinco por ciento (3,6445%) del anterior inmueble se adjudica en la cantidad de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$7.800.000.00) MONEDA CORRIENTE.**

TOTAL ADJUDICADO EN ESTA HIJUELA: SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$67.700.000.00) MONEDA CORRIENTE.

I. COMPROBACION

VALOR DEL ACTIVO INVENTARIADO

\$477.000.000.00

VALOR PASIVO INVENTARIADO

- 0 -

HIJUELA NUMERO UNO
ESTELA CARDONA IDARRAGA

\$138.500.000.00

HIJUELA NUMERO DOS
YEFERSON FRANCISCO MONTES CARDONA

\$ 67.700.000.00

HIJUELA NUMERO TRES
FRANCISCO JAVIER MONTES DELGADO

\$ 67.700.000.00

HIJUELA NUMERO CUATRO
CELMIRA DELGADO CASTAÑO

\$ 67.700.000.00

HIJUELA NUMERO CINCO
GLORIA PATRICIA MONTES GARCIA

\$ 67.700.000.00

HIJUELA NUMERO SEIS
OLGA LUCIA MONTES DELGADO

\$ 67.700.000.00

SUMAS IGUALES

\$477.000.000,00 \$477.000.000.00

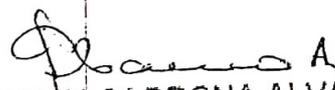
TOTAL ADJUDICADO:

\$477.000.000.00

En esta forma dejo presentado el trabajo de partición y adjudicación de bienes
DEL CAUSANTE FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA

NOTA. Le manifiesto al despacho que la petición elevada por el Dr. MARIO
AGUILAR no la puedo resolver puesto que el trabajo realizado se hizo con base
en los inventarios y avaluos

Atentamente,


GERMAN CARDONA ALVAREZ
C.C. 101229.352 de Manizales
T.P. 43.582 del C.S.J.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Montalés, diecinueve de octubre d. de mil diez.

REFERENCIA

| | |
|------------|---------------------------|
| Proceso. | Ordinario Revindicatorio |
| Demandante | Gustavo Cardenas Arbolena |
| Demandado | Francisco J. Montes V. |

OBJETO DE LA DECISION

Procede al Despacho a decidir de fondo el proceso de la referencia, en todas las distintas etapas que le preceden.

2. ANTECEDENTES

2.1 DEMANDA

2.1.1 Hechos: El señor GUSTAVO CÁRDENAS ARBOLÉDA, mayor de edad y vecino de Villanueva, mediante escrito presentado el día 27 de enero de 2003, instaura demanda ordinaria reivindicatoria, en contra del señor FRANCISCO JOSÉ MONTES VALENCIA, también mayor de edad y vecino de Villanueva.

2.1.2 Hechos: Se reunieron los

- Que adquirió por adjudicación en partición de bienes comunes hecha con Alejandro Cárdenas Arboleda y otros, mediante escritura pública No. 2658 del 16 de junio de 1989 otorgada en la Notaría Cuarta, un lote de terreno ubicado en el paraje La Florida del Municipio de Villamaría Caldas, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-92257.
- Que luego de varias ventas parciales, se reservó un lote de terreno con casa de habitación ubicado en la misma dirección, con una cabida de 2367,02m2.
- Que dentro de dicho predio existe una casa de habitación, la cual delimita.
- Que dicha casa se la facilitó al demandado para ocuparla desde hace varios años.
- Que desde el mes de agosto de 2002 el demandado empezó a ejercer actos de posesión sobre la referida casa, como permitir que en ella vivan otras personas, haciéndose pasar como su propietario.
- Que está interesado en que se le reivindique la parte del bien ocupada por el citado y las demás personas que se encuentran ocupándola a su nombre.

2.1.3 Pretensiones: Constituye el petitum del libelo, se hagan las siguientes declaraciones o condenas:

"1. Que pertenece en dominio pleno y absoluto a GUSTAVO CÁRDENAS AROLEDA una casa de habitación delimitada así: ###Por un costado con vía central al Tronío en 15.00 metros, por otro costado con una carretera pavimentada de la Florida en 7.40 metros y por los otros dos costados con el lote de mayor extensión del cual forma parte en 22.20 y 29.00 metros de propiedad de Gustavo Cárdenas.###, la cual forma parte de un lote de terreno con casa de habitación ubicado en el

Área urbana del municipio de Villamaría, vereda La Florida, con un área de 2367.02 m² y comprendido dentro de los siguientes linderos: ### Partiendo del mojón número 2 dirección suroeste en 55.05 metros, hasta llegar al mojón número 9 dirección vía pavimentada, hasta llegar al mojón número 8 en 53.21 metros, de este punto hasta llegar al punto número 2 en 32.67 metros, punto de partida ###. Inmueble al que le fue adjudicado el folio de matrícula inmobiliaria 100-02257 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

2. Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene al señor FRANCISCO JOSÉ MONTES VALENCIA restituir a GUSTAVO CÁRDENAS ARBOLEDA el inmueble relacionado, con sus incrementos y demás anexos.

3. Que se condene al demandado al pago de los frutos naturales y/o civiles percibidos y/o dejados de percibir por el inmueble, desde la fecha en que entró en posesión del predio hasta que lo restituya a su propietario.

4. Que se condene en costas al demandado a favor de los demandantes (sic).

2.2 ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Por auto calendarado 11 de febrero de 2003 se admitió la demanda y se ordenó darle el trámite de proceso ordinario reivindicatorio, como también la notificación al demandado.

El señor FRANCISCO JOSÉ MONTES VALENCIA fue debidamente notificado y con escrito presentado oportunamente descorre el traslado, pronunciándose respecto de los hechos así: Acepta como cierto la partición del inmueble de mayor extensión denominado "La Cecilia" y que al demandante se le adjudicó el denominado "Las Araucarias"; que el demandante después de varias ventas parciales se reservó un lote de terreno de 2.367.02 m² ubicado en el área rural de Villamaría; que en dicho lote existe la casa de habitación en los términos que fue delimitada; el interés del demandante en la reivindicación y el que el bien está ocupado y poseído con ánimo de señor y dueño por él. Niega que la casa le haya sido facilitada en préstamo por el demandante; que su posesión la

JEFE

ejerza desde el año de 2002; que la ocupacion del bien por señor HERNÁN GRAJALES fuera por préstamo; que tuviera que tomarle autorización a GUSTAVO CÁRDENAS para ejercer actos de posesión sobre el bien y menos hacerse pasar por propietario. Aclara que su posesión va desde 1985 y además de la casa se extiende al terreno, que fue mediante contrato de arrendamiento escrito que el señor HERNÁN GRAJALES ocupó el inmueble y que ello fue en ejercicio legítimo de la posesión. Se opone a las pretensiones.

Como excepciones formula las que dio en denominar: "Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a que alude la Ley 09 de 1989 Art. 51 para la adquisición de vivienda de interés social"; "Prescripción extintiva ordinaria de la acción reivindicatoria propuesta, o -en su defecto- prescripción extintiva extraordinaria de la acción reivindicatoria propuesta"; "Absoluta imposibilidad para que el demandante pueda como titular del derecho de dominio, obtener éxito en sus pretensiones reivindicativas, si desde el momento de su adjudicación del bien no lo ha poseído ni ha ejercitado actividades de señor y dueño del mismo".

De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte demandante mediante auto del 4 de junio de 2003 sin que se hubiera pronunciado.

2.3 OTRAS ACTUACIONES

A las partes se les citó para la audiencia contemplada en el art. 101 del C. de P. Civil, la que se llevó a cabo el día 12 de marzo de 2004 con la asistencia de las partes y sus apoderados judiciales, sin que haya sido posible resolver por esta vía el litigio.

Por auto del 12 de abril de 2004 se abrió el debate probatorio, decretándose las pruebas solicitadas por ambas partes.

Por auto del 27 de mayo de 2005 se citó a las partes para alegatos de conclusión, haciendo uso de tal oportunidad procesal la parte demandante.

JEFE

Estando el proceso a despacho para sentencia fue necesario decretar, mediante auto del 3 de febrero de 2006, prueba de oficio – dictamen parcial-, la cual fue practicada.

3. CONSIDERACIONES

3.1 PRESUPUESTOS PROCESALES

Se encuentran reunidos a cabalidad los presupuestos procesales exigidos en este tipo de trámites. Es así como en razón de la naturaleza de la acción y lugar de ubicación del bien, este Despacho es competente para conocer del proceso. Tanto el demandante como el demandado tienen capacidad para ser partes y para comparecer a él. Igualmente se tiene que la demanda fue presentada en debida forma.

3.2 NULIDADES

No se encuentra causal de nulidad alguna o irregularidad que invalide lo actuado y obligue a retrotraer el proceso a etapa anterior.

3.3 LEGITIMACION EN LA CAUSA

Este es uno de los requisitos para que se pueda acoger las pretensiones de la demanda y consiste en que la acción la instaure quien puede reclamar el derecho frente a la persona que legalmente es titular de la obligación correlativa.

Teniendo en cuenta que se trata de una acción reivindicatoria, está legitimado por activa el propletarlo del inmueble a restituir y por pasiva el que detente posesión sobre el mismo.



6

Por ser la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, se volverá sobre este tema en acápite posterior.

3.4 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El demandante pretende que se declare que es de su dominio pleno y absoluto una casa de habitación ubicada en La Florida, municipio de Villamaría, y que en consecuencia se ordene la restitución del inmueble a su favor, con sus incrementos y demás anexidades.

Frente a tal petición el demandado solicita que se denieguen las pretensiones, alegando a su favor la usucapión y el hecho de que el demandante nunca estuvo en posesión del predio objeto de restitución.

De cara a los planteamientos elevados por los contrincantes, debe proceder el juzgado a examinar si se reúnen todos los elementos axiológicos de la acción reivindicatoria; de ser así se analizarán si los medios exceptivos planteados por el demandado logran enervar las pretensiones. En caso positivo así se declarara sin ninguna otra consideración; en caso negativo se entrará a analizar lo atinente a las restituciones mutuas.

3.5 ACCIÓN DE DOMINIO. ELEMENTOS AXIOLÓGICOS DE LA REIVINDICACIÓN

La acción Reivindicatoria está regulada en nuestro Código Civil en el Título XII del Libro Segundo, artículos 946 - 952, teniéndose como tal la que ejerce el titular del derecho de propiedad sobre un bien del que no está en posesión para que el poseedor se la restituya.

La Corte Suprema de Justicia, desarrollando el artículo 946 del C. Civil, concluyó:



"... Deben concurrir cuatro elementos fundamentales que se refieren al actor, al demandado, y a la cosa que se pretende reivindicar. Ellos son: a) derecho de dominio en el demandante; b) posesión material en el demandado; c) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y, d) identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado."

"... 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 ésta. Luego, mientras el actor no desvirtúe el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.

"... 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 éste tenga la condición de contradictor idóneo.

"... 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 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 reivindicada.

"... 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" (Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84).¹

Además de estos elementos, debe también existir certeza que el poseedor no ocupa el bien en virtud de un contrato anterior, que hubiere celebrado con el reivindicante o un antecesor en el dominio, precedente sentado por la Corte desde antaño.

La titularidad anterior sobre el bien por quien pretende la reivindicación, constituye, además de los presupuestos citados, un imperativo para la procedencia de la acción. No le basta al demandante demostrar el dominio sobre el bien cuya restitución se pretende, ni acreditar que el demandado lo detenta como poseedor, cuando el título que exhibe es posterior a la posesión que ejerce su contraparte, como quiera que la presunción de dueño continúa protegiéndolo mientras no se demuestre lo contrario.

El propósito sin duda alguna en el actor, dueño de una cosa singular, es recuperar la posesión de la misma que es detentada por el demandado, esto es, obtener la restitución del goce de un bien. El que la prosperidad de la acción de dominio esté sometida a que los elementos citados deban concurrir ineludiblemente, implica que la falta de prueba de alguno de ellos conduce al fracaso de la pretensión reivindicatoria; lo que representa una carga de la prueba para la parte demandante, quien debe demostrar fehacientemente tales presupuestos.

3.6 PROPIEDAD DEL DEMANDANTE SOBRE EL BIEN A RESTITUIR

En relación con este presupuesto, ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

¹ Sentencia del 2 de diciembre de 1991. Corte Suprema de Justicia.



"Con base en la finalidad jurídica propia de la reivindicación cual es en suma restituir a su dueño las cosas que otro posee, el derecho probatorio impone a quien ejercita tal acción, en primer lugar, la obligación de demostrar que es el propietario del bien que pretende reivindicar, como quiera que es este uno de los supuestos de hecho del precepto legal que consagra el efecto jurídico perseguido. Sin esta prueba la pretensión del demandante no alcanzará prosperidad, desde luego que no podría darse el efecto sin la causa; puntualizando la alta Corporación de Justicia, que: "Si la ley procesal obliga al demandante en reivindicación a demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, para la prosperidad de la pretensión tendrá que hacerlo con prueba idónea y eficaz para ello".²

La prueba del derecho de propiedad sobre el bien objeto de reivindicación, debe ser allegada al proceso por la parte demandante y debe estar dotada de plena idoneidad y eficacia, esto es, ser la apropiada para acreditar cabalmente tal derecho real, que finalmente es el que sirve de fundamento para impetrar la acción. En tratándose de bienes inmuebles adquiridos mediante compraventa, no se entiende otra forma de probar la propiedad, que con la respectiva escritura pública y el respectivo certificado de tradición del bien expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos donde se haya inscrito.

No hay duda que el señor GUSTAVO CÁRDENAS ARBOLEDA adquirió el derecho de dominio sobre el lote de mayor extensión del que hace parte el inmueble objeto de demanda, ubicado en el sector de La Florida del municipio de Villamaría, mediante partición de bienes comunes, según escritura pública No. 2658 del 16 de junio de 1989 de la Notaría Cuarta de Manizales, (folio 2-15 C. 1), registrada al folio de M.I. No. 100-0092257, correspondiente al mismo inmueble, según consta en el respectivo certificado de tradición. (folio 36-38 C. 1). Se dice por el demandante que el inmueble a reivindicar hace parte de dicho lote. Según el último documento citado, tal derecho de propiedad estaba en cabeza del señor CÁRDENAS ARBOLEDA para la época de la presentación de la demanda.

² Sentencia del 14 de diciembre de 1977. Corte Suprema de Justicia.



Se tiene por cumplido entonces, el presupuesto de ser el demandante el propietario del bien objeto de la litis.

3.7 POSESIÓN DEL DEMANDADO

En relación con este elemento, se ha dicho por la Corte Suprema de Justicia:

"Cuando se tiene a nombre propio y además se tiene con ánimo de señor o dueño, entonces se dice que existe posesión por parte del ocupador; en cambio, cuando aquella se ejerce no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño, se dice que existe mera tenencia. El poseedor y el mero tenedor, pues, se asemejan en que ambos ejercen tenencia (corpus) pero se diferencia en que sólo aquél la ejerce con ánimo de señor o dueño (animus), ya que el tenedor reconoce siempre dominio ajeno en la cosa sobre que ejerce la tenencia. La posesión es, pues, tenencia con ánimo de señor (corpus más animus), 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 o a nombre de él, como lo define el artículo 762 del Código Civil..

Ahora bien, como quien ejerce la posesión se reputa dueño mientras otro no justifique serlo, es claro que si alguien alega dominio sobre la cosa determinada que otro posee, para lograr su restitución deberá salir triunfante en acción reivindicatoria que, al decir del artículo 946 del Código Civil, es la que tiene el propietario de una cosa singular de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

Pero si quien no quiere restituir el bien al dueño no es ya un poseedor de él, sino su mero tenedor, es decir la persona que lo tiene a nombre del dueño por haberlo recibido de éste en cumplimiento de un contrato de los que



el Código llama no traslaticios de dominio, entonces la acción idónea para lograr la restitución no podrá ser la llamada reivindicatoria, porque el dueño ni ha perdido la posesión, ni carece de ella, desde luego que está poseyendo a través de la persona a quien voluntariamente entregó la tenencia. Si ese tenedor pues, llegado el caso, rehúsa hacer la restitución, deberá el dueño ejercitar una acción de tenencia y no la de dominio"³

Sea lo primero advertir que la calidad de poseedor en el demandado, es un hecho aceptado expresamente por éste al contestar la demanda; es justamente en tal condición que finca las dos primeras excepciones planteadas. Tal aceptación, bajo la perspectiva de constituir confesión, reiterada también al absolver interrogatorio de parte, sería más que suficiente para tener por probado el presupuesto estudiado y releva al Despacho de analizar los demás medios probatorios. No obstante es menester mencionar, que la generalidad de los testimonios recibidos, dan cuenta de la posesión del señor MONTES VALENCIA sobre el inmueble objeto del proceso, posesión que detenta con ánimo de señor y dueño.

3.8 COSA SINGULAR REIVINDICABLE E IDENTIDAD ENTRE LA COSA QUE PRETENDE EL ACTOR Y LA POSEÍDA POR EL DEMANDADO

En lo que atañe al primero de los citados presupuestos, cosa singular ha dicho la Corte:

"Conforme a la ley la cosa sobre la cual puede recaer la acción reivindicatoria o de dominio ha de ser singular, esto es, determinada; de donde se sigue que si se trata de un terreno, es preciso que este se especifique por sus linderos".⁴

³ Sentencia del 24 de junio de 1976. Corte Suprema de Justicia.

⁴ Sentencia del 11 de septiembre de 1953. Corte Suprema de Justicia.



Y en relación con el presupuesto de identidad entre lo que se pretende reivindicar y lo poseído por el demandado, ha dicho la misma Corporación:

"D) La identidad entre la cosa sobre la cual arraiga el derecho cuya titularidad demuestra el actor, y la cosa poseída por el demandado, es indispensable, porque 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.⁵

El tercer elemento, esto es, que el respectivo bien sea singularizado o se trate de una cuota parte de una cosa singular, en este asunto se encuentra presente pues desde el texto de la demanda se indicó en forma precisa y clara que se trataba de un lote de terreno con casa de habitación ubicado en el Municipio de Villamaria, sector La Florida, que hace parte de otro de mayor extensión del mismo propietario, describiéndose los linderos, tanto los generales como los específicos, los que fueron debidamente constatados en la inspección judicial y ratificados en el dictamen pericial, aspecto este sobre el que existe certeza plena y ninguna discusión se planteó sobre el punto, amén de que fue un hecho aceptado expresamente por el demandado.

Este mismo argumento sirve para dar por demostrado el cuarto elemento consistente en la identidad del bien poseído con el que se pretende reivindicar, toda vez que la confesión de ser poseedor por parte del demandado y la consiguiente excepción de prescripción formulada por éste, clausuran cualquier discusión, máxime, se insiste, si de ello se dejó expresa constancia en la inspección judicial practicada, y si en lo pertinente dan cuenta los testigos citados por ambas partes.

Y es que en este punto, el señor FRANCISCO JOSÉ MONTES VALENCIA manifestó que poseía el inmueble a que se contraen los hechos de la demanda, siendo precisamente esta la razón por la cual propuso las excepciones de prescripción adquisitiva y extintiva extraordinaria del dominio.

⁵ Sentencia del 27 de abril de 1955. Corte Suprema de Justicia.



3.9 ALCANCE DE LA CONFESIÓN DE POSEEDOR POR PARTE DEL DEMANDADO

En relación con este tema ha dicho la Corte:

"En punto al alcance que tiene la afirmación que hace el demandado en la contestación de la demanda de ser poseedor material de la cosa que se le reclama en reivindicación ha dicho la Corporación:

"Como desde vieja data lo viene diciendo la Corte en jurisprudencia que por su legalidad no es posible desconocer, cuando el demandado en acción de dominio, al contestar la demanda judicial del proceso confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es materia del pleito. La citada confesión releva al demandante de toda prueba sobre esos extremos de la acción y exonera al juzgador de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión..."(Cas. Civ. 16 de junio de 1982...)

Y precisando aún más este planteamiento, dijo que:

"Para demostrar judicialmente que entre una persona determinada y cierto bien se ha establecido una relación de hecho, por virtud de la cual aquella ha ejercido sobre éste actos materiales, de uso, conservación y transformación sometiéndole al ejercicio del derecho real de propiedad, que es al que ordinariamente corresponden dichos actos, el derecho probatorio no exige prueba específica: y si bien los medios más adecuados para demostrar la posesión son el testimonio y la inspección judicial, no por eso puede decirse que éstos sean los únicos, o que como lo pregona la sentencia aquí impugnada, la confesión del demandado sea medio probatorio inidóneo o ineficaz".⁶

⁶ Sentencia del 9 de noviembre de 1993. C. S. de Justicia.



La cita antes transcrita, tal como de su mismo cuerpo se desprende, constituye precedente jurisprudencial de obligatorio cumplimiento; pero aun obviando la situación en ella planteada, los demás medios probatorios, en especial la inspección judicial y la prueba testimonial recaudada, permiten obtener la certeza en cuanto al cumplimiento de los cuatro presupuestos de la acción reivindicatoria impetrada por el señor GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA.

3.10 TITULO ADQUISITIVO POSTERIOR A POSESION DEL DEMANDADO

El demandado ha propuesto como tercera excepción la que dio en denominar, "ABSOLUTA IMPOSIBILIDAD PARA QUE EL DEMANDANTE PUEBA COMO TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO, OBTENER ÉXITO EN SUS PRETENSIONES REIVINDICATIVAS, SI DESDE EL MOMENTO DE SU ADJUDICACION DEL BIEN NO LO HA POSEIDO NI HA EJERCITADO ACTIVIDADES DE SEÑOR Y DE DUEÑO DEL MISMO". Tal excepción la hace derivar del hecho de que el demandante jamás ha realizado actos de señor y de dueño sobre el bien cuya reivindicación pretende.

Más que medio de defensa del demandado, la situación planteada constituye, además de los presupuestos analizados, un imperativo para la procedencia de la reivindicación. No le basta al demandante demostrar el dominio sobre el bien cuya restitución se pretende, ni acreditar que el demandado lo detenta como poseedor, cuando el título que exhibe es posterior a la posesión que ejerce su contraparte, como quiera que la presunción de dueño continúa protegiéndolo mientras no se demuestre lo contrario. A decir de la Corte "...Si el título del actor reivindicante es anterior al título del opositor o a la posesión que alega, debe prosperar la acción y ordenarse la restitución del bien al que aparece con mejor derecho entre las dos para conservar su dominio y goce en orden a la mayor antigüedad."⁷

Con antelación esa Alta Corporación había expresado:

"Según lo antes expresado, la prosperidad de la acción reivindicatoria supone en el demandante la calidad jurídica

⁷ Sentencia del 8 de septiembre de 2000. Corte Suprema de Justicia



de propietario, condición ésta que debe demostrar frente al demandado poseedor. Y la razón de ser de tal carga probatoria estriba en que debe aniquilar la presunción legal que protege el poseedor, pues siendo la posesión la más vigorosa y ostensible manifestación de dominio, la ley predique que quien se encuentre en esa particular situación se considere dueño mientras otro no justifique serlo (art. 762 del C.C.). Por consiguiente, entre tanto el demandante no desquicie el hecho presumido, el demandado en reivindicación continuará protegido y gozando de la ventajosa posición en que lo coloca la ley de tenerlo en principio como dueño de la cosa perseguida.

Precisamente, la jurisprudencia tiene sentado en el punto que "la posesión material, producto de una situación estable por lo mismo que engendra a favor del poseedor la presunción de dueño merece la protección de la ley. Por eso al reivindicante, a quien corresponde demostrar su derecho de dominio, le compete hacerlo de tal manera que su título desvirtúe a presunción legal que favorece al poseedor y por esto tal título debe abarcar un periodo más amplio que el de la posesión. (Cas. Civ. de 9 de julio de 1937,.....)

Continuando con el desarrollo del primer postulado para el buen suceso de la acción de dominio, o sea el derecho de dominio en el demandante en la cosa que reivindica, se puede dar en el proceso una de estas dos hipótesis; título del reivindicante contra mera posesión del demandado; o, título del reivindicante contra títulos y posesión del demandado.

En el campo de la primera hipótesis, se ha sostenido por la jurisprudencia, que viene reiterándose hace más de medio siglo, que el título de señorío que aduzca el demandante respecto de la cosa que reivindica debe tener una existencia precedente a la posesión ejercida por el reo o demandado, porque en su defecto la pretensión reivindicatoria está llamada a su fracaso, como quiera que



de propietario, condición ésta que debe demostrar frente al demandado poseedor. Y la razón de ser de tal carga probatoria estriba en que debe aniquilar la presunción legal que protege el poseedor, pues siendo la posesión la más vigorosa y ostensible manifestación de dominio, la ley predique que quien se encuentre en esa particular situación se considere dueño mientras otro no justifique serlo (art. 762 del C.C.). Por consiguiente, entre tanto el demandante no desquicie el hecho presumido, el demandado en reivindicación continuará protegido y gozando de la ventajosa posición en que lo coloca la ley de tenerlo en principio como dueño de la cosa perseguida.

Precisamente, la jurisprudencia tiene sentado en el punto que "la posesión material, producto de una situación estable por lo mismo que engendra a favor del poseedor la presunción de dueño merece la protección de la ley. Por eso al reivindicante, a quien corresponde demostrar su derecho de dominio, le compete hacerlo de tal manera que su título desvirtúe a presunción legal que favorece al poseedor y por esto tal título debe abarcar un período más amplio que el de la posesión. (Cas. Civ. de 9 de julio de 1937,....)

Continuando con el desarrollo del primer postulado para el buen suceso de la acción de dominio, o sea el derecho de dominio en el demandante en la cosa que reivindica, se puede dar en el proceso una de estas dos hipótesis; título del reivindicante contra mera posesión del demandado; o, título del reivindicante contra títulos y posesión del demandado.

En el campo de la primera hipótesis, se ha sostenido por la jurisprudencia, que viene reiterándose hace más de medio siglo, que el título de señorío que aduzca el demandante respecto de la cosa que reivindica debe tener una existencia precedente a la posesión ejercida por el reo o demandado, porque en su defecto la pretensión reivindicatoria está llamada a su fracaso, como quiera que



el actor no ha destruido la presunción de dominio iuris tantum que protege al poseedor¹¹

Descendiendo al caso concreto, se tiene que, contrario a lo manifestado por la parte demandada, la titularidad del bien objeto en litigio ha estado en cabeza del demandante con antelación a la posesión ejercida por ésta. Ello se demuestra con lo siguiente:

El señor GUSTAVO CÁRDENAS ARBOLEDA heredó de sus padres en común y proindiviso con otras personas, un inmueble denominado "La Cecilia", mediante sucesión tramitada en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, sentencia del 7 de diciembre de 1974, registrada el 20 de enero de 1975. (Certificado de tradición visible a folios 36-38 cuaderno 1 y escritura pública No. 2658 del 16 de junio de 1989, folios 2-15 cuaderno 1)

Dicho inmueble, que inicialmente estaba compuesto por dos lotes, fue dividido materialmente, junto con otra propiedad, entre todos los condueños, mediante escritura pública No. 2658 del 16 de junio de 1989 de la Notaría Cuarta del Circulo de Manizales. Tal partición material fue en varios lotes, de los cuales el No. 4 que se denominó "Las Araucarias", con una cabida aproximada de 12.307 metros y mejorado con casa de habitación, le correspondió al señor GUSTAVO CÁRDENAS ARBOLEDA, y es el relacionado en la demandada como el lote de mayor extensión en el que se encuentra el solar con casa de habitación a reivindicar, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-92257.

Ha manifestado el demandado en el escrito de contestación de demanda que su posesión en el inmueble discutido, va desde el año de 1985; luego no puede decir que es anterior al título de dominio del demandante, pues aunque el señor CÁRDENAS ARBOLEDA solo se hizo dueño exclusivo del predio en el año de 1989, ya era copropietario en común y proindiviso desde el año de 1974 por adjudicación que se le hiciera en la sucesión de sus padres.

Quedó acreditado también, que estando el inmueble de mayor extensión en estado de indivisión, el demandante ejercía sobre el mismo actos dispositivos

¹¹ Sentencia del 23 de mayo de 1933. Corte Suprema de Justicia.



como fue hacer que se construyera de su cuenta la casa de habitación hoy en discusión, de lo que dan cuenta las declaraciones de CARLOS ARTURO CIFUENTES OSORIO (folio 18-23 cuaderno 2), SILVIO HENAO SUAZA, (folio 24-28 cuaderno 2) y JUAN SAMUEL LÓPEZ LÓPEZ, (folio 34-37 cuaderno 2) éstos últimos saben que el trabajo fue efectuado por el señor ALBERTO MONTES VALENCIA, cuñado del demandante.

Se tiene entonces, que además de existir certeza a cerca de la titularidad del bien en cabeza del demandante, esta data desde antes de la posesión del demandado, según su decir en el escrito de contestación de la demanda. Así las cosas se dan a cabalidad los presupuestos para la prosperidad de la acción reivindicatoria, lo que obliga a revisar si las excepciones planteadas por el señor MONTES VALENCIA, logran enervar las pretensiones de la demanda.

3.11 PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. PRIMERA EXCEPCIÓN PROPUESTA

Plantea el demandado a través de su apoderado judicial, como fundamento de su excepción, los hechos que se resumen así:

- Que el inmueble denominado "Las Araucarias", hizo parte de otro denominado "La Cecilia" compuesto por dos lotes y fue adquirido por el demandante en proindiviso por adjudicación que se le hizo mediante escritura de partición de bienes comunes No. 2658 del 16 de junio de 1989 de la Notaría Cuarta de Manizales, quedándole al final el lote de terreno denominado "Las Araucarias" mediante escritura pública No. 83 del 5 de febrero de 2002, Notaría Única de Villamaría.
- Que el demandante figura como poseedor inscrito del inmueble objeto de la acción reivindicatoria identificado y singularizado en la demanda y con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-92957.
- Que el caso objeto de examen encuadra en lo previsto sobre legalización de títulos para vivienda de interés social, por darse los presupuestos de ser



villamaría ciudad con un número de habitantes reportado por el DANE, de 33.848 y ser el sector donde se ubica el bien, declarado como área urbana.

- Que el término de prescripción es el previsto para la adquisición extraordinaria de viviendas de interés social.
- Que el predio cuenta con un área de 2.367.02 m² de los cuales hay construidos menos de 200 m².
- Que su posesión va desde el 15 de agosto de 1985 y es sobre la casa de habitación, el lote sobre el cual está construida y el terreno aledaño.
- Que su posesión es ejercida de buena fe y en forma pública, pacífica y aparente, tuvo su razón de ser cuando al demandado se le adjudicaron unos derechos afectos al inmueble "La Cecilia" del cual hace parte el descrito como de mayor extensión en la demanda, mediante sentencia del Juzgado Primero Civil del Circuito del 18 de enero de 1988.
- Que los actos de posesión han consistido en: - Reconstruir a su costa la casa que era en bahareque reemplazándola por material. - Reemplazar parte de los pisos que eran de madera por baldosa encima de mortero. - Cambiar el piso de la cocina que era en madera por cemento con acabado de color mineral, ponerle una ventana metálica con vidrio y construir un pollo con acabado en azulejo. - Construir un lavadero con tanque en bloque de cemento y acabado en mineral. - Construir un corredor con plancha de cemento y acabado en mineral con pilares de cepa de guadua y pasamano de nogal y macana, techado con tejas de barro soportado en guadua y sauce en la parte posterior de la casa. - Construir un andén en tres lados alrededor de la casa con grabado a rodillo, entrada de acceso a la casa con plancha en cemento con terminado en fachaleta de gres y gravilla lavada con una leyenda que dice "Paco 95". - Construir un muro de piedra ala vista con postes curvos de cemento y malla, una cochera de cemento con techo de eternit, zinc y guadua, un tanque de cemento y bloque para que beba el ganado y una ramada de zinc. - Siembra y cuidado de plantas de jardín y labores de mantenimiento en general. -



Utilización permanente y continua del predio como vivienda personal y la de su familia. - Entregarlo en alquiler a terceros.

Frente a esta excepción la parte demandante guardó silencio.

3.11.1 Anotaciones preliminares:

Antes de determinar si se cumplen o no los presupuestos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de vivienda de interés social, lo que finalmente permitiría declarar probada la excepción en estudio, es necesario precisar los siguientes aspectos.

En primero lugar debe aclararse que, aunque el demandado ha manifestado poseer no sólo el inmueble a reivindicar sino un lote de terreno mayor y que en este sentido se dirigió el debate probatorio, lo que realmente debe ocupar la atención del Despacho es lo que atañe al bien objeto de reivindicación, puesto que tratándose de excepción, que no de demanda de reconvencción, solamente debe circunscribirse la decisión en torno a lo que es objeto de la pretensión, la que podría verse enervada con el medio exceptivo propuesto.

En segundo lugar debe precisarse también, que a pesar que la Ley 721 de 2002, que de paso sea decirlo aún no se ha reglamentado, permite que la prescripción adquisitiva pueda declararse por vía de excepción, es menester que se garantice la comparecencia de las personas indeterminadas a través de curador ad litem, a efectos de que la sentencia pueda ser oponible frente a terceros, hecho éste que se posibilita con demanda de reconvencción, que es de común ocurrencia.

Al respecto el tema no es pacífico, existen reconocidos doctrinantes que consideran que con la introducción de la posibilidad de alegarla como excepción, es suficiente y se evitaria de esta forma el trámite innecesario o dispendioso de la demanda de reconvencción¹¹, mientras que hay quienes consideran, que entre tanto no se reglamente la figura no es posible declarar la

¹¹ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Procedimiento Civil T. II. Bogotá: Dupre, 2004, p. 90-92



pertenencia planteada por vía de excepción, básicamente por no ser oponible frente a terceros y por no estar ajustado realmente al caso el procedimiento previsto.¹⁰

El Tradadista LÓPEZ BLANCO, reconocido defensor a nivel nacional de la posibilidad de declarar próspera la prescripción adquisitiva de dominio, no obstante considera que se debe tener especial cuidado en asegurar los efectos *erga omnes* de la sentencia; es decir, de antemano advierte la necesidad de adecuar el trámite para garantizar este presupuesto.

En el caso que nos ocupa, aún de acreditarse los elementos que estructuran la pertenencia e independientemente de que se acoja una u otra posición, lo cierto es que no fue tomada en cuenta esta posibilidad y por ende ni en la contestación ni al admitirse ésta ni en etapa posterior, se previó la vinculación de las personas indeterminadas, como tampoco de garantizar el debido proceso en este aspecto al demandante, lo que impide que aún logrando probarse que el actor poseyó el bien por el tiempo que exige la ley y con el lleno de los demás requisitos, no le es dado reconocerle pertenencia; lo único que con ello lograría es impedir la prosperidad de la reivindicación.

3.11.2 La prescripción:

De conformidad con el artículo 2512 del C. Civil, se puede decir que la usucapión es un modo de adquirir las cosas ajenas, en razón de haber sido poseídas durante cierto tiempo con los requisitos y formalidades legales. Ya el artículo 2518 *idem* precisa el alcance de la prescripción adquisitiva de dominio

3.11.3 Requisitos para que opere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio:

Este tipo de prescripción está regulada en el artículo 2531 del C. Civil, así:

¹⁰ Universidad Nacional de Colombia. Pensamiento Jurídico. Separata Sobre los Comentarios a la Reforma al Código de Procedimiento Civil. 2003.



"El dominio de cosas comerciales, que no han sido adquiridos por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

- 1) Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno;
- 2) Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio;
- 3) Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:
- 4) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos treinta años (hoy 20) se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción;
- 5) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo."

Desarrollando la norma en cita, la Corte Suprema de Justicia tiene establecido desde años atrás, como requisitos de procedencia de la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva, los siguientes: - Posesión material; - que tal posesión se prolongue por el término que exige la ley; - que dicha posesión ocurra ininterrumpidamente; y - que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción.¹¹

3.11.4 Concepto de vivienda de interés social:

El artículo 44 de la Ley 9a. De 1989, modificado por la Ley 2ª de 1991 y antes de ser derogado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, definía la vivienda de interés social, así:

¹¹ Casación del 13 de septiembre de 1980, la Corte Suprema de Justicia



“Entiéndese por vivienda de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición sea o haya sido en la fecha de su adquisición:

A) inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes o menos.

B) inferior o igual a ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, cuenten con más de cien mil (100.000) pero menos de quinientos mil (500.000) habitantes.

C) inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes.

“Lo anterior no obsta para que el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” o la entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier persona o entidad, establezca mediante avalúo si una vivienda o grupo de viviendas tiene o no el carácter de vivienda de interés social”.

Como se anunció tal artículo fue modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, que reza:

“Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el gobierno nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características el déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito



de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponible por parte del sector financiero y la suma de fondos del estado destinado a los programas de vivienda...

"...PARAGRAFO 2).- El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación".

Pese a la modificación, al tenor del artículo 134 de la nueva Ley, los parámetros para definir la vivienda de interés social seguirían siendo los del artículo modificado hasta tanto se expidiera el Plan Nacional de Desarrollo, que solo entró a regir hasta la promulgación de la Ley 812 de junio 26 de 2003, dado que leyes anteriores expedidas en ese sentido no pasaron el tamiz constitucional

Será entonces a la luz del artículo 44 de la Ley 9 de 1989 que se examine si el inmueble es o no vivienda de interés social, de acuerdo con el criterio señalado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 12 de abril de 2004, con ponencia del magistrado Cesar Julio Copete, en virtud de la cual la normatividad que impera es la vigente, al momento en que los hechos sometidos a composición judicial tuvieron lugar.

De esta suerte para que el bien a usucapir se le pueda tener como vivienda de interés social, debió tener a su fecha de adquisición o adjudicación, un valor no mayor a 100 salarios mínimos, por tener Villamaría una población inferior a cien mil habitantes, parámetros previstos en la norma citada, vigente en la época a que se contraen los hechos. Cumpliéndose estos requisitos, el término prescriptivo se reduce a cinco años. (artículo 51 Ley 9ª de 1989)

Como colofón de lo expuesto debe decirse, que además de los requisitos señalados para la prosperidad de la acción de pertenencia, cuando la prescripción alegada es la extraordinaria de dominio de vivienda de interés social, debe el bien ostentar esta calidad.



Para determinar tal situación es preciso analizar la prueba pericial obrante en el expediente:

En este aspecto debe tenerse en cuenta que no es viable tomar como base el avalúo del ICAC referente al inmueble, ya que el allí registrado corresponde al inmueble de mayor extensión del que hace parte el lote de terreno con casa de habitación a que se circunscribe la demanda reivindicatoria. Es preciso recordar en este punto que la demanda es la que demarca los parámetros que habrá de tener en cuenta el demandado para ejercer el derecho de defensa y el juzgador para definir la pendencia.

Otro impedimento para tener en cuenta el avalúo del ICAC lo constituye el que para la época en que el actor comienza su posesión en el inmueble, que es el mojon en el tiempo que nos interesa, aún no existía la inscripción del predio en el catastro de Villamaría por formación catastral; ésta entró en vigencia a partir del año de 1991, luego con antelación a esta fecha, no existen avalúos para dicho predio.

Luego es necesario acudir a los dictámenes periciales obrantes en el expediente, para saber cual era el valor de la casa de habitación sobre la que recae la excepción adquisitiva de pertenencia.

La inspección judicial se decretó y practicó en asocio de perito. Respecto al punto que reclama ahora nuestra atención, el auxiliar de la justicia expone que para el año de 1985 el inmueble tenía un valor global de \$9.346.725 y para el año de 1989 de \$22.645.681; no obstante no discrimina el valor de la parte del bien objeto de reivindicación. De la experticia rendida se solicitó aclaración y complementación por ambas partes; en lo que atañe al punto de su valor, la parte demandada increpó al perito para que explicara el los elementos de juicio para deducir los valores globales del inmueble para los años de 1985 y 1989.

La respuesta que se obtuvo por parte del señor perito, radica en que los valores fueron actualizados de conformidad con el índice de precios al consumidor. Si se analiza el mayor valor del bien desde el punto de vista matemático se encuentra que aplicando los porcentajes del IPC, en el nivel bajo de la tabla, se



tiene que efectivamente ese sería el valor actual, no obstante ello no resuelve el problema, como quiera que el avalúo comprendía la totalidad del predio de propiedad del reivindicante, sin especificar el valor de la construcción para la época requerida.

En vista de lo anterior, se decretó, de oficio, que el señor perito se ampliara el experticio, especificando el valor del bien a reivindicar, o sea, la casa de habitación junto con el lote en la que está construida y sus patios anterior y posterior. En acatamiento de lo anterior, el señor perito informa que el valor del bien para el año de 1985, era de \$3.500.000 aproximadamente, por cuanto el sector donde se encuentra ha tomado auge urbanístico más o menos desde el año 2001, antes era sector rural y no se encontraba tan poblado como ahora.

Ambas partes objetaron la ampliación del dictamen; la parte demandante por considerar que no era posible que disminuyera ostensiblemente el precio del bien desde el momento en que presentó su trabajo a la fecha en que lo amplía. El demandado por su parte lo objeta por la carencia de elementos de juicio que sirvan de apoyo a la conclusión emitida.

Como prueba de la objeción se ordenó la práctica de un segundo dictamen, en el que se concluyó que para el año de 1985 el valor del predio, incluyendo la edificación, ascendía a la suma de \$4.723.789, por cuanto se trataba de una finca pequeña y minifundio; hoy se convirtió en un sector de expansión urbana, lo que le da un valor muy diferente. No obstante, tampoco se ocupó de avaluar el inmueble objeto de reivindicación con prescindencia del terreno que lo circunda, pues, se insiste, la parte demandante no dirigió su pedimento respecto del inmueble de mayor extensión, sino que lo circunscribió a la casa de habitación con sus solares anterior y posterior.

Tal situación obligó al Despacho a ordenar un nuevo dictamen pericial, en el que el perito debía determinar si el lote de terreno con casa de habitación sobre el que recae el litigio, comprendido estrictamente dentro de los linderos específicos señalados en la demanda y que a su vez había identificado en la inspección judicial, era el mismo en cuanto su cabida al que aparece inscrito en el IGAC, o si la ficha que allí reposa corresponde al predio de mayor extensión,



caso en el cual debía determinarse el valor del primero a efectos de determinar si estaba dentro de los rangos previstos para la vivienda de interés social.

En cumplimiento de lo antes previsto, el nuevo perito presenta su trabajo en el que se concluye que el predio identificado con la ficha catastral No. 01-01-001-0420-000 es el lote de mayor extensión al que corresponde la matrícula inmobiliaria No. 100-92257, que el lote descrito en la demanda como objeto de reivindicación, en el que se encuentra la casa de habitación, posee un área de 785m². Hace una descripción del área y características de la casa de habitación. Expone los factores de la evolución del valor comercial del lote con casa objeto de reivindicación, de esta suerte puntualiza que para el año de 1985 en que el señor FRANCISCO MONTES entró en posesión de la casa lote, el valor del metro cuadrado de terreno era de \$100 y el valor de la construcción era de \$654.865.

Teniendo en consideración que el dictamen en referencia contiene un análisis pormenorizado del asunto puesto a consideración del perito y que se especifican suficientemente los conceptos necesarios para determinar los aspectos, que por su carácter técnico requieren, además del sentido común, la dilucidación de los elementos propios de la ciencia,¹² será éste el que se tenga en cuenta, en tanto que ilustra a esta falladora sobre los parámetros que a la postre determinarán si la vivienda poseída por el demandada, ostenta o no la categoría de vivienda de interés social.

De acuerdo con los valores anunciados en la pericia, se tiene que el lote de 785m² a 1985 tenía un valor de \$78.500 y la construcción de \$654.865, lo que nos daría un valor total de \$733.365. Teniendo en cuenta que el salario mínimo legal mensual vigente para ese año era de \$13.557,60, cien salarios mínimos equivaldrían a 1.355.760, lo que permite inferir que el inmueble estaba dentro de los rangos previstos para la vivienda de interés social.

Si se tomara como referencia el año de 1990, que por el lapso del tiempo le permitió al demandado consolidar el derecho por haber poseído el bien por cinco años, tendríamos que el valor del terreno sería de \$392.500 y el de la construcción de \$2.052.755, lo que nos daría un valor total de \$2.445.255.

¹² Sentencia del 26 de septiembre de 2002. Corte Suprema de Justicia. M.P. Dr. Jorge Santos Ballesteros.



Teniendo en cuenta que el salario mínimo legal mensual vigente para ese año era de \$41.025, cien salarios mínimos equivaldrían a \$4.102.500, lo que permite inferir igualmente, que la vivienda estaba dentro de los rangos previstos para la vivienda de interés social.

En cuanto a los parámetros que deben tenerse en cuenta para determinar si la vivienda es o no de interés social y por ende si el lapso de tiempo prescriptivo es de cinco años, es ilustrativa la siguiente cita:

1. El artículo 44 de la ley 9 de 1989 introdujo el concepto de "vivienda de interés social", como una modalidad particular predicable de aquellas soluciones de vivienda que se enmarcaran dentro de algunos de los rangos fijados por ella misma, de acuerdo con el precio en salarios mínimos legales mensuales que tuviera el inmueble, dependiendo igualmente de la población de su lugar de ubicación, según el último censo del DANE.

De la determinación de si un inmueble cumple con los requisitos para ser considerado como "vivienda de interés social", surge un marco conceptual al que debe recurrirse siempre que se invoque la concurrencia de las características trazadas por el legislador para un bien con el que se pretenda satisfacer esa necesidad constitucional - artículo 51-, al paso que se desprenden relevantes consecuencias jurídicas que sitúan la propiedad bajo el imperio de una serie de disposiciones especiales, relativas a diversos temas, dentro de los que cabe destacar, en el asunto que ahora ocupa la atención de la Corte, el régimen de la prescripción adquisitiva de dominio.

La definición que, como se dijo, surgió íntimamente ligada al comportamiento y fluctuación de las variables tocantes con el precio del inmueble y la población de la localidad de ubicación, vino a ser modificada por el artículo 91 de la ley 388 de 1997 que las tipificó como aquellas "que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos", indicando que en cada Plan



Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional vendría a establecer el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares, teniendo en cuenta para el efecto, entre otros factores, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

2. Empero, habida cuenta que los hechos sometidos a composición judicial tuvieron lugar durante la vigencia del texto inicial de la ley 9 de 1989, con ligeras modificaciones incorporadas por las leyes 2 y 3 de 1991, el estudio se contraerá a dichas disposiciones, con prescindencia de cualquier alusión a la ley 388 de 1997. El citado artículo 44, originalmente daba la siguiente definición:

"Entiéndese por vivienda de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido, en la fecha de su adquisición:

"a) inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes o menos.

"(...)

"Lo anterior no obsta para que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier persona o entidad, establezca mediante avalúo si una vivienda o un grupo de viviendas tiene o no el carácter de vivienda de interés social".

3. En el contexto general de la ley en mención, es claro que el precepto anterior, ubicado dentro del marco destinado a solucionar con prontitud los problemas más apremiantes de la realidad urbana, tenía entre otros propósitos ofrecer definiciones en lo tocante con la propiedad del suelo, en orden a regular la legalización de los títulos para vivienda de



interés social, tanto de aquellas que provinieran de negociación directa entre un particular y el Estado, como fruto de los planes gubernamentales dirigidos a la satisfacción de la necesidad habitacional, como también respecto de las que fueran resultado de negociaciones entre particulares, ora se tratara de asentamientos urbanos irregulares, ya de planes formales, o simplemente para normalizar aquellos hechos provenientes de la posesión de los bienes que reunirán las características propias de ese tipo de viviendas.

Acercas de esta última posibilidad, esto es, de la consistente en que la ley igualmente se ocupara de propender por la efectiva solución de aquellos derechos surgidos únicamente de los hechos, y no sólo de aquellas eventualidades en las cuales se exigiera la forzosa presencia de títulos, así fueran incompletos para establecer de manera idónea la propiedad, es el artículo 51 de la ley 9 de 1989 el que precisamente autoriza arribar a esta afirmación inequívoca, de permitir ella misma invocar, amén de la prescripción ordinaria, la adquisitiva extraordinaria, por supuesto que de conformidad con el artículo 2531 del Código Civil ésta se caracteriza fundamentalmente porque para su cabal estructuración "no es necesario título alguno", como reza textualmente el numeral 1º de esta disposición.

Precisamente, cuando la Sala Plena de esta Corporación, en sentencia de 1 de febrero de 1990 (exp. 1916) examinó favorablemente la exequibilidad del artículo 51, simplemente eliminó el aparte que permitía tener en cuenta, para los efectos de la prescripción, la posesión acumulada al 1 de enero de 1990, lo que obviamente no obsta para que, con independencia de la fecha en que se adquirió el bien, el mismo pueda ser habido por usucapión, eso sí, basada en una posesión posterior a la fecha recién anotada y sobre un inmueble que, como se dijo, se encuentre dentro de los parámetros que le dan la calidad de "vivienda de interés social".



En ese desarrollo la ley se ocupó de establecer unas exigencias mínimas que por supuesto parten primeramente de la determinación del inmueble; de allí que se debe tratarse de "soluciones de vivienda" para adecuadamente vincular a este concepto de factor como determinante en el precio de "adquisición o adjudicación" que a ellas corresponden o haya correspondido en la fecha de su adquisición, expresado en salarios mínimos legales mensuales, según la graduación que el mismo precepto contiene, dependiendo del número de habitantes del lugar de ubicación del predio.

Es precisamente en torno de este cardinal aspecto en que basa el impugnador el cargo, consistente en que como el factor que escogió el legislador es aquel que hace referencia al precio de adquisición del predio, el pretendido por la actora no puede recibir el tratamiento de "vivienda de interés social", porque cuando ese bien fue adquirido por el causante Jesús María Velásquez, esta ley, en el año de 1926, el concepto de salario mínimo, en la nación que hoy se maneja, no existía, como que apareció apenas a partir de la ley 6 de 1945.

4. El planteamiento así propuesto toca, de modo directo, con el nacimiento y transmisión de los derechos, alrededor de lo cual surge como verdad incontestable la consideración de que la adquisición de los derechos patrimoniales puede ser derivativa u originaria, comprendiendo la primera, la que se apoya en el derecho de otra persona en tanto se toma de alguien que antes fue su titular, y la segunda, la que expresa la creación o nacimiento de un derecho, es decir, aquella que establece por sí misma la propiedad, lo que implica sostener que lo que una persona adquiere a través de un título originario de dominio -o constitutivo, que es como lo llama la ley- no lo recibe de otra persona y por eso, para argüir que lo tiene, no requiere de la tradición.



Referida al dominio, las adquisiciones que se vienen comentando las regula el artículo 765 del Código Civil, según el cual la propiedad puede lograrse mediante título traslativo o constitutivo, siendo especies de la segunda, la ocupación, la accesión y la prescripción, que encuentran como característica homogénea el que se configuran a través de hechos jurídicos originarios, en consideración de los cuales un derecho nace a la vida jurídica por primera vez. Al contrario de las derivativas, estas especies de constitutivas no encuentran como apoyatura la existencia de un derecho en cabeza de otra persona que lo trasmite, como que su génesis se da en sí misma, es decir, en los hechos que, atendida su propia naturaleza, la originan o constituyen.

Ahora, a términos de los artículos 2512 y 2534 del Código Civil la prescripción "es un modo" de adquirir las cosas ajenas por haberlas poseído durante cierto lapso de tiempo, concurriendo los demás requisitos legales.

Concatenando las consideraciones anteriores encuéntrase que la prescripción adquisitiva es, por un lado, título originario de dominio, como lo contempla el artículo 765 del Código Civil y, por otro, un modo de adquirir los derechos ajenos, bajo las exigencias legalmente determinadas, lo que equivale a decir que por el sólo hecho de cumplirse esas condiciones se tiene el dominio de las cosas, pudiendo en consecuencia el favorecido con la prescripción alegarla, accionando o defendiéndose, de la misma forma que podría argumentarlo al amparo de cualquier otro título de dominio. Ha de decirse entonces, por este sendero, que si el que alega la prescripción extraordinaria ha poseído en forma tranquila, pública, pacífica e ininterrumpida, por el tiempo que diga el legislador —que para el caso de la extraordinaria que regula el artículo 51 de la ley 9 de 1989 es de cinco años—, y estando el bien dentro del comercio, por ese sólo hecho habrá alcanzado su dominio, pudiendo hacerlo valer legalmente ante propios y extraños.



Acerca del tema, la Corte, en sentencia de 27 de junio de 1923, expresó "que siendo la prescripción adquisitiva título constitutivo de dominio (artículo 765 del C.C.) y además un modo de adquirir las cosas ajenas, bajo ciertas condiciones determinadas por la ley, por la sola circunstancia de cumplirse esas condiciones se adquiere el dominio de las cosas, y el favorecido con la prescripción puede alegarla, ya como defensa o como fundamento de una acción de propiedad, de la misma manera que puede alegarse cualquier otro título de dominio.

5. Las reflexiones indicadas en los numerales que anteceden permiten a la Corte sostener que, para los efectos exclusivos de las contiendas judiciales en las que la aspiración del actor consista en que se declare que obtuvo por el modo de la prescripción extraordinaria el dominio, la adquisición a que hace referencia el primer inciso del artículo 44 de la ley 9 de 1989 -en la norma que tenía vigencia para cuando se dieron los hechos aquí juzgados-, no es aquella a través de la cual la hizo suya quien en el competente registro de instrumentos públicos figure inscrito como titular del dominio, como así fundamenta este cargo el casacionista, sino la usucapión del accionante, provista de todos los elementos que la ley exige, para que opere esta adquisición originaria, y no la derivada a la que alude el censor.

7. Para abundar en razones, ha de decirse que acoger el entendimiento que el casacionista pretende, equivaldría a concluir que aquellos bienes que, con estricto rigor, hubiesen sido adquiridos o adjudicados con antelación a la expedición de la ley 6 de 1945 y que eventualmente pudieran enmarcarse dentro de los parámetros de "vivienda de interés social", resultarían imprescriptibles por ese medio, cuestión que, además de no haber sido introducida por el artículo 61 de la ley 9 de 1989, no acompasa con los propósitos de la norma.



Incluso, este modo de pensar tampoco aparecería totalmente armónico con otros preceptos de la misma ley, como son los artículos 45 y 58 que se refieren a fechas de referencia diferentes y que muestran que aquella no fue ajena a la legalización de predios que se encontraran en diversas situaciones, en la medida en que, el primero, permite el saneamiento de "la titulación de la vivienda de interés social existente a la fecha de vigencia" de esa ley (se resalta) y, el segundo, señala que algunas entidades públicas "cederán a título gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al veintiocho (28) de julio de mil novecientos ochenta y ocho (1988)." (Se subraya). Como se aprecia, estas normas prevén el tratamiento de vivienda de interés social a inmuebles existentes de manera previa a la expedición de la ley 9 de 1989, desde luego, parlando del supuesto que, una vez ésta se hallara en vigor, los mismos cumplieran con los presupuestos propios de tal categoría. En adición a los argumentos antes expuestos, nada impediría que un inmueble adquirido por su propietario antes de la vigencia de la dicha ley, pudiera ser objeto de usucapión, ganada dentro de su vigencia y con apego a los requisitos correspondientes según los artículos 44 y 51.

Al examinar la Corte si el avalúo, que es a lo que se contrae el cargo tercero, es actuación necesariamente reservada al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a la entidad que cumpla sus funciones, sin que sea lícito admitir para su demostración la designación de peritos dentro del proceso, se observa que la disposición tantas veces comentada - artículo 44, ley 9 de 1989-, en ninguna parte condiciona la obtención del precio del inmueble al justiprecio que efectúe la anotada dependencia estatal, sino que simplemente exige, a más de que se trate de "soluciones de vivienda", que el valor o precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido, en la fecha respectiva, inferior o igual a cien salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con cien



mil habitantes o menos para así mismo fijar otros parámetros dependiendo de la población.

Esta apreciación está refrendada por el propio inciso segundo del precepto examinado, cuando expresa que "lo anterior no obsta para que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier persona o entidad, establezca mediante avalúo si una vivienda o un grupo de viviendas tiene o no el carácter de vivienda de interés social."

El mismo contenido del texto viene a significar que la valoración del inmueble, para establecer su carácter de "vivienda de interés social", no está condicionada a una determinada prueba, sino a los factores objetivos atrás señalados, vale decir, al número de salarios mínimos y la población; de suerte que al indicar que "lo anterior no obsta", no dice cosa distinta a que también se pueda recurrir a dicho instituto en orden a establecer, mediante su avalúo, si la vivienda se encuentra dentro de las medidas enumeradas en ese artículo, pero como actuación opcional, que no excluyente, resulta palmario, entonces, que este procedimiento es apenas facultativo para la parte interesada y no impositivo, como si acontezca en otros eventos consagrados en esa ley.

En este orden de ideas, la actuación que precede a la legalización de títulos para la vivienda de interés social no consagra como requisito previo de obligada obtención, el avalúo administrativo especial practicado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por la entidad que cumpla sus funciones, sino que, al contrario, simplemente deja al arbitrio de la parte interesada o de la entidad la posibilidad de acudir a aquél, para establecer mediante avalúo el carácter de vivienda de interés social, lo que permite afirmar que la determinación del precio no está sujeta a este específico dictamen, sino que está regida por la libertad probatoria, sin perjuicio de que pueda acudirse a dicha estimación.¹³

¹³ Sentencia del 12 de abril de 2004. Corte Suprema de Justicia.



Se concluye entonces, que el presupuesto analizado se cumple a cabalidad, lo que conduce al estudio de los demás elementos necesarios para la prosperidad de la excepción.

3.11.5 La posesión material:

Este es el primer presupuesto de la acción de pertenencia, por ende debe quedar plenamente acreditado que quien intenta adquirir un bien por este modo, es su poseedor, esto es, jamás podrá hacerlo quien solo sea un mero tenedor.

Tal como se dijo al estudiar los elementos de la reivindicación, no hay duda que el señor FRANCISCO JOSÉ MONTES VALENCIA es el poseedor del predio en litigio. Siendo que fue citado al proceso en calidad de tal, ese sólo hecho permite tener por probada dicha calidad, amén que absolutamente todos los testigos coincidieron en manifestar que el demandado estaba en posesión del bien.

El señor MONTES VALENCIA ha desplegado sobre el bien, por todo el tiempo que lo ha tenido, actos dispositivos, desconociendo dominio ajeno, es decir con ánimo de ser y dueño. La posesión se traduce en el uso y disfrute de la casa, hacerle mejoras y reparaciones a la casa, como también cuidar las plantas ornamentales y frutales al lote de terreno (patio anterior y posterior) que la circunda. Tales obras que fueron constatadas en la diligencia de inspección judicial (folios 6-11 cuaderno 4) y de ellas da cuenta el dictamen pericial (folios 15-30 cuaderno 4)

3.11.6 Lapso de tiempo para adquirir por prescripción:

Sea lo primero precisar que la prescripción alegada como excepción por la parte demandada, es la extraordinaria de vivienda de interés social, por ende el término por el cual debe ostentarse la posesión sobre éste, es el que señala el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, que reza:



A partir del primero (1º) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario para la prescripción extraordinaria de las viviendas de interés social.
 A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario para la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social...
 Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.

PARÁGRAFO. Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción."

Habida cuenta que el señor MONTES VALENCIA afirma que posee el bien desde el año de 1935, es menester aplicar esta norma, tal como lo precisó la Corte Suprema de Justicia en la providencia antes citada.

Al modo de ver de esta operadora judicial, el demandado si ha logrado demostrar que la posesión detentada sobre el bien empezó en el año de 1935. Si se analizan las declaraciones de los declarantes citados por el señor demandante, salvo ALBERTO MONTES VALENCIA cuya declaración no ofrece ninguna credibilidad por cuanto está cargada de apasionamiento, se encuentra que sus dichos en nada contradicen tal afirmación.

Es así como GLORIA MATILDE RESTREPO, JAIME EDUARDO ROBLEDO, LUZ MARINA ALZATE LLANO y MIGUEL ANGEL AGUILAR, vecinos del sector, desde que viven allí (entre 14 y 10 años) han visto a FRANCISCO ocupando el inmueble; Con excepción de LUZ MARINA los demás se enteraron que FRANCISCO viajó a Estados Unidos y que después volvió a habitar la casa, también saben los dos primeros citados, que allí FRANCISCO dejó personas para cuidarla.

CARLOS ARTURO CIFUENTES, nació en el sector y conoció a las partes, viajó a los 18 años y volvió hace 15 años (para la época de la declaración). Cuando regresó FRANCISCO ya poseía el inmueble como si fuera de él. No ha visto que al bien se le hagan mejoras salvo cambiar un "broche" y lo ha hecho



FRANCISCO. Sabe que éste viajó a Estados Unidos y que dejó una persona para cuidar la casa.

SILVIO HENAO SUAZA también sabe que desde mucho tiempo atrás (1 o 12 años) FRANCISCO posea la casa como si fuera de él. También se ha enterado que en los viajes de éste ha dejado gente cuidando sin permiso alguno de GUSTAVO. Sabe que aquel le impidió a éste hacer unas instalaciones en la casa hace mucho tiempo, aduciendo que esa casa era de él.

JUAN SAMUEL LÓPEZ sabe que FRANCISCO ocupa la casa hace ocho o diez años, no sabe si éste además de vivir ha ejercido actos de disposición pero tampoco GUSTAVO, éste construyó la casa pero no sabe que le haya hecho algo recientemente.

La totalidad de los testigos citados por el demandado: BERNARDO CIFUENTES (folios 5-9 cuaderno 3), MARÍA LUCERO CARDONA (folios 12-18 cuaderno 3), DIEGO JIMÉNEZ (folios 19-22 cuaderno 3), NOLBERTO IDÁRRAGA (folios 23-25 cuaderno 3), GUSTAVO OSORIO (folios 26-28 cuaderno 3), JULIO ERNESTO ARIAS (folios 30-33 cuaderno 3), JOSÉ JAIR SÁNCHEZ (folios 34-37 cuaderno 3), ESTELA CARDONA IDÁRRAGA (folios 42-48 cuaderno 3), MELIDA IDÁRRAGA (folios 49-52 cuaderno 3), GLORIA EDITI IDÁRRAGA (folios 53-55 cuaderno 3), ADELA IDÁRRAGA DE CARDONA (folios 57-60 cuaderno 3) y JAIRO ALFONSO RESTREPO ARANGO (folios 61-63 cuaderno 3) dan cuenta de la posesión de FRANCISCO JOSÉ MONTES VALENCIA, desde hace mucho más de cinco años; la mayoría refiere una posesión mayor a 20 años.

Resulta relevante el dicho de quienes hicieron obras en el inmueble por cuenta del demandado, puesto que las mismas se han venido ejecutando desde hace aproximadamente 16 años. (GUSTAVO OSORIO, JULIO ERNESTO ARIAS y JOSÉ JAIR SÁNCHEZ, JOSÉ SALOMÓN DELGADO)

También resulta pertinente resaltar que el señor MONTES VALENCIA viajó a los Estados Unidos hacía más de siete años para cuando se recaudó la prueba, época para la cual dejó como encargados en el inmueble a ÁLVARO TABARES, posteriormente a GUSTAVO NARANJO y su esposa MELIDA



...ARRAGA, sin contar con la autorización de nadie. Este acto dispositivo es un importante indicador de que para esa época estaba en posesión del bien, tal hecho se corroboró con los deponentes de ambas partes.

Ahora, de todas las declaraciones recibidas, en solo una se hace referencia a que la posesión del señor MONTES va desde hace ocho o diez años, aproximadamente, los demás hablan de un periodo superior a los catorce años, casi todas entre 14 y 20 años, lo que indudablemente conduce a concluir que se cumple este presupuesto - posesión mayor a cinco años -

No se tendrá en cuenta la declaración del ALBERTO MONTES VALENCIA, porque está cargada de apasionamiento, su afán, más que exponer el conocimiento que tiene de los hechos, lo que denota es la intensión manifiesta de atacar al demandado; ni siquiera es favorecer a la parte que lo cita, sino poner en evidencia un sentimiento negativo por su hermano, el señor FRANCISCO MONTES VALENCIA, que le hace perder objetividad. Esta cuestión genera recelo y por ende incredulidad, amén que todas las demás pruebas contradicen la versión que dio de los hechos.

3.11.7 Posesión ininterrumpida:

Del mismo caudal probatorio a que se hizo alusión, emerge sin lugar a dudas, que la posesión del demandado fue sucesiva e ininterrumpida; espontáneamente lo expresaron los distintos testigos citados por ambas partes. Si bien el señor MONTES VALENCIA viajó a los Estados Unidos, durante su estadía en ese país no se desprendió de la posesión, como quiera que se ocupó de dejar por su propia cuenta, el cuidado de la casa a distintas personas por él escogidas. Se cumple también con este requisito.

3.11.8 Bien susceptible de adquirirse por prescripción:

El artículo 2519 del C.C. señala que los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso; tampoco prescriben los de propiedad de las entidades de derecho público, conforme al numeral 4º del artículo 407 del C. de P. Civil.



De acuerdo con el certificado de tradición del bien y demás pruebas obrantes en el proceso, se puede predicar que el inmueble a usucapir, está en el comercio humano (artículo 2518 C.C.), esto es, su titularidad radica en una persona particular. Además de ser particular, no está destinado al uso común, situación que también lo tornaría imprescriptible, por lo menos mientras ostente tal calidad. Así las cosas se colige que se cumple también con el último presupuesto axiológico, cual es que el bien es de aquellos que pueden ser adquiridos por prescripción.

Cabe advertir que las pruebas solicitadas se decretaron y practicaron prácticamente en su integridad. El dicho de los testigos es claro, coherente, responsivo y desapasionado; además la versión que ofrecen respalda las conclusiones que emergen de los documentos aportados. La Inspección judicial permitió constatar mucha parte de lo afirmado en los hechos de la demanda. En conclusión, el caudal probatorio fue robusto y sin relevantes contradicciones.

Se reúnen entonces, los elementos de la acción de pertenencia, que permiten declarar probada la excepción en comento, lo que conduce inexorablemente a desestimar las pretensiones de la demanda.

3.12 OTRAS EXCEPCIONES

Ante la prosperidad de la primera excepción planteada, atendiendo a la mecánica procesal y con las puntualizaciones hechas, el despacho se considera relevado de hacer pronunciamiento respecto de las demás excepciones propuestas por la parte demandada.

3.13 OBJECCIÓN POR ERROR GRAVE

Ambas partes objetaron el dictamen presentado, con ocasión de la ampliación que de oficio se le pidió al señor perito que hiciera, atinente al avalúo del bien objeto de proceso con el fin de determinar si era o no de interés social.



La parte demandante fundamenta su objeción en la contradicción entre el valor presentado en el dictamen inicial y el valor presentado en la ampliación, en tanto que el reportado en esta se reduce a más de la mitad en tan solo cinco meses.

La parte demandada, por su parte, finca su objeción en que el dictamen no tiene apoyadura en fundamentos y fuentes que permitan identificar con toda precisión y claridad el objeto encomendado; el dictamen debe incluir unos mínimos elementos como los son los razonamientos pertinentes y relevantes previos a la conclusiones.

Como prueba de la objeción se decretó un segundo peritazgo que lejos de resolver las dudas dejadas por el dictamen objetado, las amplió, en tanto que se limitó a evaluar el inmueble de mayor extensión, pese a habersele solicitado que tal avalúo lo hiciera respecto del bien objeto de reivindicación. Tampoco expone los fundamentos científicos o técnicos en que soporta las conclusiones, o la metodología empleada para retrotraer el precio a la época solicitada, siendo que como en el mismo dictamen se expone, no existía avalúo catastral para esa época.

Tal situación condujo al despacho a ordenar un nuevo dictamen, que fue el que finalmente se acogió del que se hizo análisis en acápite anterior, por ofrecer plena credibilidad, en tanto que cubre todos los aspectos que se dejaron planteados atrás y que atañen a la evolución comercial que ha tenido el bien, explicando suficientemente los conceptos a tener en cuenta como la metodología empleada para determinar el valor tanto del lote como de la construcción requeridos.

Bien se sabe que la prueba pericial, para su eficacia, requiere que el dictamen que se presente sea claro, preciso y detallado, que contenga los fundamentos técnicos de las conclusiones; es decir, que no se requiera de un mayor esfuerzo para entenderse, que se concrete a lo que es materia del experticio y que haga referencia a cada aspecto puesto a su consideración.



Pues bien el dictamen ordenado en el decreto de pruebas y que fuera llevado a cabo por el señor auxiliar nombrado, no reúne tales características, de hecho, es importante resaltarlo, no solo fue objeto de solicitud de aclaración y complementación, sino que fue objetado por ambas partes, situación que permite advertir de una vez sus falencias.

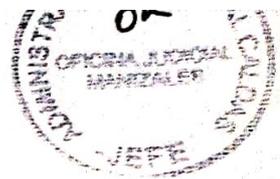
En lo que atañe al avalúo del bien para las distintas épocas solicitado, tal peritaje se abstuvo de considerar aspectos que de suyo estaban comprendidos, factores imprescindibles para que una prueba de su naturaleza pueda ser tenida por fundada.

Resultó entonces el examen pericial incompleto y por ende defectuoso, pues no se soportaron suficientemente las conclusiones que arrojó.

En auto del 8 de septiembre de 1993, la Corte Suprema de Justicia, trayendo a colación doctrina anterior (G. J. t. CCXXV, segunda parte, pag. 455), dijo:

"... 'si se objeta un dictamen por error grave, los correspondientes reparos deben poner al descubierto que el peritazgo tiene bases equivocadas de tal entidad o magnitud que imponen como consecuencia necesaria la repetición de la diligencia con intervención de otros peritos' (G. J. Tomo LII, pag. 306) pues lo que caracteriza desaciertos de ese linaje y permite diferenciarlos de otros defectos imputables a un peritaje, 'es el hecho de cambiar las cualidades propias del objeto examinado, o sus atributos, por otras que no tiene, o tomar como objeto de observación y estudio una cosa fundamentalmente distinta de la que es materia del dictamen, pues apreciado equivocadamente el objeto, necesariamente serán erróneos los conceptos que se den y falsas las conclusiones que de ellos se deriven".

Lo anterior conduce a declarar próspera la objeción al dictamen presentada por ambas partes, lo que conduce a la pérdida o devolución de los honorarios. No obstante como la objeción no comprende la totalidad de los puntos puestos a



consideración del perito, sino los que atañen al avalúo del lote con casa de habitación de menor extensión en las épocas solicitadas, se dispondrá que el perito haga devolución del 29% de los honorarios fijados por su trabajo, en caso que se le hubieren cancelado.

Lo anterior habida consideración que el cuestionario formulado al auxiliar comprendió siete puntos, de los cuales sólo sobre dos de ellos recayó la objeción, lo dictaminado sobre los demás quedó en firme.

3.7 COSTAS

En aplicación del artículo 392 del C. De P. Civil, las costas serán a favor de la parte demandada y a cargo de la demandante.

4. DECISIÓN:

El Juzgado TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO de Manizales, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción denominada "Prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a que alude la Ley 09 de 1989 Art. 54 para la adquisición de vivienda de interés social" propuesta por la parte demandada, dentro del Proceso Ordinario Reivindicatorio promovido por el señor GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA en contra del señor FRANCISCO MONTES VALENCIA.

SEGUNDO: ABSOLVER en consecuencia al demandado de, todos y cada uno de los pedimentos formulados en su contra por el demandante.



TERCERO: ABSTENERSE de proferir pronunciamiento respecto de las demás excepciones formuladas por la parte demandada.

CUARTO: DECLARAR probada la objeción formulada por las partes al dictamen pericial rendido por el señor GILBERTO ARIAS GOMEZ. En consecuencia, perderá el auxiliar el 29% de los honorarios fijados, de los cuales hará devolución en caso de haberlos recibido.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandante a favor de la parte demandada.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Angela María Puente C.
ANGELA MARIA PUENTE CARDENAS
Juez

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL



Manizales, abril veintiuno (21) de dos mil ocho (2008)

Se decide sobre el recurso de apelación interpuesto oportunamente por la parte demandante, a través de su apoderado, en el proceso **Ordinario - Reivindicatorio**- instaurado por **Gustavo Cárdenas Arboleda** en contra de **Francisco José Montes Valencia**.

CONSIDERACIONES:

1. Procedente del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, Caldas arribó el expediente contentivo del trámite del proceso atrás referido, a fin de surtirse el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia proferida por la señora Juez del Despacho en mención el día 19 de octubre del año inmediatamente anterior, folios 135 al 177 del cuaderno principal; con escrito recibido en el a-quo el día 1º de noviembre de 2007 (fl.179) la parte actora a través de su señor apoderado interpuso recurso de apelación mediante la cual manifestó: "En su debido momento procesal, sustentaré el recurso interpuesto mediante el presente memorial".

2. El estudio preliminar del expediente conforme lo ordena el artículo 358 del Estatuto Procesal Civil, arrojó como resultado la admisión en el efecto suspensivo, del recurso incoado por la parte demandante con auto de marzo 5 hogaño el que fue notificado con estado No. 037 de marzo 7 de 2008.

3. Seguidamente con providencia de marzo 26 y de conformidad con lo reglado en el artículo 360 del C. de P. Civil se corrió traslado por sendos términos de cinco (5) días a cada de las partes para que presentaron sus alegatos en esta instancia, primero a la demandante (recurrente) y luego a la demandada. El término

transcurrió desde el 1º hasta el 14 de abril inclusive, inhábiles y festivos: 5, 6 12 y 13. Tal como lo informó la Secretaria de la Sala en constancia visible a folio 11 del presente cuaderno, la parte demandante (recurrente) no sustentó el recurso interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia.



4. Por tal razón se debe dar aplicación a lo ordenado por el art. 352 Parágrafo 1º del C. de Pr. C. que a la letra dice " El apelante deberá sustentar el recurso ante el Juez o Tribunal que deba resolverlo, a más tardar dentro de la oportunidad establecida en los artículos 359 y 360, so pena de que se declare desierto. Para la sustentación del recurso, será suficiente que el recurrente exprese, en forma concreta, las razones de su inconformidad con la providencia" (subraya la Sala)

Por lo expuesto, la Sala Civil-Familia del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales,

RESUELVE:

Primero : Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra del fallo proferido por la señora Juez 3º Civil del Circuito de esta ciudad el día 19 de octubre de 2007, dentro del proceso **Ordinario - Reivindicatorio**-instaurado por el señor **Gustavo Cárdenas Arboleda** frente al señor **Francisco José Montes Valencia**.

Segundo: Devolver el expediente al Juzgado de origen una vez en firme este auto.

CÓPIESE y NOTIFÍQUESE


JOSÉ NERVANDO CARDONA RIVAS

Magistrado



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Dirección Ejecutiva de Administración Judicial
Archivo Judicial
Seccional Manizales

MANIZALES, 19 DE MAYO DEL 2015

| | |
|-------------|-------------------------------------|
| PROCESO: | ORDINARIO REIVINDICATORIO |
| DEMANDANTE: | GUSTAVO CARDENAS ARBOLEDA |
| DEMANDADO: | FRANCISCO JOSE MONTES VALENCIA |
| RADICACION: | 2003-00005 |
| ARCHIVO: | NUMERO DEL PROCESO 207 DEL AÑO 2008 |
| JUZGADO: | TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO |

Las anteriores son reproducción fiel de la copia del proceso original que reposa en el archivo judicial.



Paula Ximena Vargas Guarín
PAULA XIMENA VARGAS GUARIN
Jefe Oficina Judicial

EDIFICIO "PALACIO DE JUSTICIA FANNY GONZALEZ FRANCO"
Teléfono 8879670 EXT 12112