



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
POPAYÁN – CAUCA
Código: 190013103001**

**SENTENCIA N° 051
Veinticuatro (24) de agosto de dos mil veinte (2020)**

**Ref.: Declarativo de Pertenencia
Dte: Guillermo Nannetti Valencia (q.e.p.d.)
Suc. Proc.: Guiomar Nannetti Ramírez y
Miller Nannetti Pinzón
Dda: Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda. – en liquidación
Interv. Ad-excludendum: Giovanni López Guzmán y Victoriano
Sánchez Quilindo**

Rad: 2016-00009-00

En cumplimiento de lo normado en el artículo 373 del CGP, y una vez oídas las alegaciones de las partes contendientes e intervinientes, conforme se dispuso en el auto proferido en la continuación de la Audiencia Virtual de Instrucción y Juzgamiento, programada y realizada el pasado 6 de agosto de este año, se procede a dictar por escrito la sentencia de primera instancia que decida la litis, dentro del referenciado proceso declarativo, para lo cual se hacen las siguientes,

CONSIDERACIONES:

a. Saneamiento:

Delanteramente y como cuestión previa a la emisión del fallo de primera instancia, y agotadas las etapas que lo anteceden, y de que tratan los artículos 372 y 373 del CGP, en ejercicio del control de legalidad de que se ocupa el artículo 132 ib., se exterioriza el saneamiento de las actuaciones surtidas en la misma, de cuya revisión no se avizora la configuración de causales de impedimento, nulidades o irregularidades del proceso, que ameriten su declaratoria o subsanación.

b. Presupuestos Procesales:

En cuanto a los presupuestos procesales indispensables para un pronunciamiento de fondo, se tiene que en la especie de esta litis tienen efectivo cumplimiento, pues al encontrarse la demanda en debida forma, luego de su corrección, ameritó su admisión por este juzgado, que dados los factores que la determinan, tiene la competencia para conocer, tramitar y decidir este proceso en primera instancia; además de tener los contendientes las suficientes capacidades para ser parte y para comparecer por sí mismas al proceso, (i) el demandante extinto Guillermo Nannetti Valencia, hoy sus sucesores procesales, como personas naturales que son, mayores de edad, y en pleno ejercicio y disposición de sus derechos, ante la inexistencia de prueba que demuestre lo contrario, (ii) la sociedad demandada como persona jurídica en liquidación, representada por un apoderado general, (iii) los intervinientes ad-excludendum, igualmente personas naturales, mayores de edad, sin prueba de su interdicción; todos asistidos por abogado en ejercicio para poder postular ante el órgano jurisdiccional, y las demás personas indeterminadas, representadas judicialmente por una Curadora Ad-litem, ante la incomparecencia de alguno de ellos.

c. De la legitimación en la causa:

En relación a este presupuesto material de la pretensión, tanto por su aspecto activo como por el pasivo, se tiene que se cumple a cabalidad en el evento *sub – examine*, toda vez que los poseedores de bienes muebles o inmuebles se encuentran facultados por la ley sustancial para solicitar, bajo el cumplimiento de los requerimientos legales previstos para ello, la declaración judicial de pertenencia, de las cosas que aducen estar en posesión, pretensión que siempre se dirigirá contra los titulares de los derechos reales principales sujetos a registro de tales bienes; como así lo arguyó en su momento el demandante extinto Guillermo Nannetti Valencia, respecto del bien inmueble denominado “El Triángulo”, ubicado en la Carrera 9 N° 31-97 Norte, del Municipio de Popayán (C), frente a la Sociedad Inversiones Nuevo Cauca – En liquidación, quien aparece inscrita como titular de derechos reales sobre dicho inmueble ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, y las demás personas indeterminadas que pudieran tener algún interés sobre el mismo, como precisamente lo son los intervinientes ad-excludendum que se han hecho parte en el proceso.

d.- La Demanda:

En ejercicio de la pretensión declaratoria judicial de pertenencia, el extinto Guillermo Nannetti Valencia, hoy sus sucesores procesales Guiomar Nannetti Ramírez y Miller Nannetti Pinzón, pretenden que en fallo que cause ejecutoria, se **DECLARE** que han adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, el bien inmueble ubicado en la Carrera 9 N° 31-97 Norte, del Municipio de Popayán (C), identificado con la matrícula inmobiliaria N° 120-98124, de una extensión superficial de 2 hectáreas 5.979 metros, y comprendido por los linderos que se indican en el libelo introductor, y que en consecuencia, se **ORDENE** la inscripción de la sentencia en el referido folio de matrícula inmobiliaria; **CONDENANDO** en costas a quienes se opongan.

e. Hechos

En sustento de tales pretensiones, sustancialmente se exponen a continuación los supuestos fácticos relevantes que se pueden sintetizar así:

Que desde el año 1985, el extinto demandante ejerció la posesión del inmueble denominado "El Triángulo", que pretende prescribir, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno, realizando actos de señor y dueño como lo son mejoras, dotación del bien de los servicios públicos de energía eléctrica y acueducto, la construcción de una casa de habitación, en la que vive la celadora que contrató desde hace 17 años, a quien remuneraba por sus servicios, y la cancelación de impuestos, todo lo cual pagaba con dineros de su propio peculio; que además explotaba económicamente el bien, a través de un contrato de arrendamiento de valla publicitaria, suscrito con una empresa de publicidad.

f.- Contestación de la Demanda

Frente a dichos hechos y pretensiones, la sociedad demandada se pronunció negando la mayoría de los hechos y aceptando el relativo a que si el demandante ha pagado parcialmente los servicios públicos, no implica que lo haya hecho a título personal, sino como gerente de la Sociedad Inversiones Nuevo Cauca, al igual que administró varios predios de la sociedad, y que en el hipotético caso de que se aceptara que existe posesión, las pruebas aportadas no dan para demostrar el paso del tiempo que exige la ley para declarar la pertenencia solicitada; oponiéndose a las pretensiones por carecer de fundamentos de hecho y

de derecho, así como de las pruebas que justifiquen una supuesta posesión, proponiendo como excepciones de mérito las de *"inexistencia de los elementos de la posesión"*, *"falta de pruebas que sustenten las afirmaciones de la demanda"*, y *"mala fe"*.

Formuló igualmente, **demanda de reconvencción**, basado en los hechos de que Inversiones Nuevo Cauca, es la única propietaria del bien que se pretende prescribir, quien no lo ha enajenado, ni lo tiene prometido en venta, por lo que el registro de su título de propiedad se encuentra vigente en la Oficina de Instrumentos Públicos, bajo el folio de matrícula inmobiliaria 120-98124.

Agrega, que la sociedad se encuentra privada de la posesión de la parte norte del predio, pues la misma está ocupada de manera ilegal por el señor Victoriano Sánchez Quilindo, en virtud de un contrato de compraventa celebrado con el extinto demandante Guillermo Nannetti Valencia.

Que debido a actuaciones ilegales del extinto Guillermo Nannetti V., éste fue denunciado penalmente por el señor Mario Nannetti Valencia, logrando así la cancelación de la escritura pública 1244 del 14 de marzo de 1995, lo que deja ver que el único propietario del bien objeto de usucapión es la Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda., siendo por ello la única capaz legalmente de celebrar cualquier acto jurídico.

Que por lo anterior, pretende en reconvencción, que se declare que le pertenece a la Sociedad demandada, el dominio pleno y absoluto el inmueble que pretende prescribir el extinto demandante, y como consecuencia se lo condene a restituirlo en su favor, cancelándole los frutos naturales o civiles que genere el inmueble, no solo los percibidos, sino los que hubiere podido percibir con mediana inteligencia de acuerdo a la tasación efectuada por peritos, por ser un poseedor de mala fe; así mismo deberá restituir las cosas que forman parte del predio, además de la inscripción de la sentencia.

g.- Contestación de la curadora ad-litem

Por su parte, la Curadora Ad-litem de las personas indeterminadas demandadas, luego de aceptar unos hechos y no constarle otros, manifiesta que para efectos de la sentencia deben estar plenamente

establecidos y probados todos ellos, lo que se verificará en la inspección judicial.

h.- Contestación del demandante a las excepciones

Ante las excepciones propuestas y la demanda de reconvención se pronunció el **demandante**, en el mismo sentido en que interpuso la demanda, agregando que la vivienda que le compró y colocó Servivienda, en el predio denominado "El Triángulo", que pretende usucapir, así como la instalación de los servicios públicos en dicho bien, lo hizo como persona natural y no como socio ni representante legal de ninguna sociedad, y mucho menos de Inversiones Nuevo Cauca Ltda.

Y en cuanto a las excepciones propuestas, manifiesta que él es poseedor del predio "El Triángulo" desde hace más de 20 años, la que ha ejercido con ánimo de señor y dueño, en forma pacífica y a la vista de todos, todo lo cual se prueba con los allegados documentos y testigos que acreditan que él ha ejercido por más de 20 años, la posesión de dicho predio, del cual es y sigue siendo propietario – poseedor, confirmándose y ratificándose así las justas pretensiones y las plenas pruebas que ha aportado.

i.- Intervenciones ad-excludendum

En virtud del derecho que presuntamente les asiste, sobre parte del predio "El Triángulo", los señores Victoriano Sánchez Quilindo y Giovanni López Guzmán, respectivamente interpusieron demandas de Intervención excluyente, en el siguiente sentido:

(i) El interviniente **Victoriano Sánchez Quilindo**, pretende que se le reconozca como tercero interviniente excluyente, frente al demandante Guillermo Nannetti Valencia y la demandada Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda. – en liquidación-, y en consecuencia, se excluya del predio "El Triángulo", que se pretende prescribir, la parte que él viene poseyendo real y materialmente, por los linderos que indica, la que tiene una área aproximada de **6.743 M2, declarando** que le pertenece en dominio pleno y absoluto por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, ordenando la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 120-98124, que corresponde al predio de mayor extensión, y condenado en costas al demandante y a la sociedad demandada.

Dichas pretensiones, sustancialmente se basan en los siguientes **Hechos**:

Que celebró contrato de promesa de compraventa con el señor Guillermo Nannetti Valencia, el 23 de julio de 1996, sobre el referido bien que hace parte del "El Triángulo", ubicado en la calle 9 N° 31N-97, de esta ciudad; predio prometido que tenía una extensión de 2.250 metros, pero que al medirlo posteriormente arrojaba un área de 7.240 m², teniendo actualmente un área de 6743 M²; que en la promesa se especificó el precio, la forma de pago, fecha de la firma de la escritura pública, lo que no se pudo llevar a cabo por la no asistencia del promitente vendedor a la Notaría indicada; por lo que a partir del 1° de noviembre de 1996, con la anuencia del promitente vendedor, tomó posesión real y material de la parte por él adquirida, empezando las obras de explanación y adecuación del terreno, para luego plantar cercos e iniciar la construcción de algunas edificaciones, frente a lo cual no se opuso de ninguna manera el señor Nannetti, como tampoco la Sociedad Inversiones Nuevo Cauca, quienes figuraban como titulares inscritos del predio; que las mejoras que ha efectuado el señor Victoriano sobre el predio de menor extensión, sobre el cual tiene la posesión son un restaurante, oficinas administrativas, una cafetería, una edificación de dos pisos para construcción de materas, canchas sintéticas de fútbol con sus respectivas oficinas administrativas, tienda de dos pisos con mirador, un vivero, un parqueadero para vehículos, relleno en tierra para nivelación del terreno, cerramientos en ladrillo y malla, mejoras todas éstas que se estiman en un valor de \$2.523.855.000.

Agrega que la posesión sobre el lote de terreno adquirido la tiene desde hace más de 20 años, y ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, a la vista de todos y sin reconocer dominio ajeno, por lo que considera encontrarse facultado por la ley para proponer sus pretensiones excluyentes frente a las partes demandante y demandada, considerando tener derecho a prescribir para sí mismo, la porción de terreno que reclama, por lo que de las pretensiones del señor Guillermo Nannetti, debe excluirse la parte del predio denominado "El Trángulo", sobre el cual viene ejerciendo la posesión real y material; y de la misma manera de las excepciones y de la reconvención propuestas por la demandada Inversiones Nuevo Cauca Ltda., debe excluirse dicha parte.

(ii) Por su parte, el interviniente **Giovanny López Guzmán**, pretende que se **declare** que ha ejercido la posesión regular, pacífica e ininterrumpida del predio denominado LOTE A1, que hace parte del de mayor extensión denominado "El Triángulo"; que se **nieguen** las pretensiones del demandante principal Guillermo Nannetti Valencia, en lo que respecta a dicho lote; **negar** las pretensiones de Inversiones Nuevo Cauca, impetradas en la demanda de reconvención y su reforma, en todo lo que tenga que ver con el dominio pleno y absoluto del referido lote; y **declarar** por vía de prescripción extraordinaria que ha adquirido el bien inmueble denominado LOTE A1, de una extensión aproximada de 492 M2, que hace parte del de mayor extensión denominado "El Triángulo", cuyos linderos y demás especificaciones allí se indican, ordenando la cancelación del registro de propiedad de la Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda. – en liquidación- , y la inscripción de la propiedad en cabeza de Giovanny López Guzmán, en el respectivo certificado de libertad y tradición.

Estas pretensiones las sustenta el interviniente en los siguientes **HECHOS relevantes:**

Que el bien objeto de la demanda principal, tiene un área aproximada de 2.9 hectáreas, del cual hace parte el lote denominado LOTE A1, que se pretende prescribir, obrando de mala fe el demandante Guillermo Nannetti, al procurar prescribir en su totalidad el predio de mayor extensión, incluyendo la parte que el interviniente posee desde hace 10 años.

Que su fallecido padre, el 2 de enero de 1984, suscribió un contrato de promesa de compraventa con el señor Guillermo Nannetti Valencia, respecto de dicho lote, de una extensión de 492 M2, el que le fue entregado el 5 marzo siguiente, y posteriormente, el 13 de marzo de 1997, el interviniente por autorización escrita de su padre continuó con la posesión del mismo.

Que en año 1998, el Juzgado 1° Civil Municipal de Popayán, a través de sentencia, la cual fue confirmada por el Juzgado 5° Civil del Circuito, resolvió el referido contrato de promesa de compraventa de dicho lote, ordenándoles a los contratantes efectuar las restituciones mutuas, las cuales nunca se hicieron, manteniendo la posesión del lote el interviniente Giovanny López Guzmán, la que ha sido de buena fe,

viéndose afectado por la pretensión de la demanda ejercida por el extinto Guillermo Nannetti Valencia, para adquirir la totalidad del predio.

Que los actos de señor y dueño que ha ejercido sobre el lote han sido permanentes desde el año 1997, como legalización para la instalación del acueducto, cerramiento y mantenimiento de cercos, y querellas policivas presentadas para defender su posesión.

j.- Contestaciones a las intervenciones ad- excludendum

(i) A la del señor Victoriano Sánchez Quilindo:

***La demanda Inversiones Nuevo Cauca Ltda.**, luego de aceptar unos hechos y negar otros, se opone a todas y cada una de sus pretensiones por carecer de fundamentos de hecho y de derecho, y de pruebas que justifiquen su supuesta posesión, además porque cualquier término de prescripción fue interrumpido por las intervenciones de la sociedad que representa, proponiendo las excepciones de:

"Inexistencia de los elementos de la posesión", por no ser el interviniente poseedor, ni ha ejercido, ni ha podido ejercer actos de señor y dueño;

"Interrupción del término de posesión alegado", ya que la posesión alegada se interrumpió cuando la Sociedad se opuso a las pretensiones del demandante, dentro del proceso que cursó en el Juzgado 2º Civil del Circuito de Popayán; originándose igualmente por ello la excepción de *"Cosa juzgada"*.

"Falta de pruebas que sustenten las afirmaciones de la demanda" puesto que el demandante se limitó a presentar apreciaciones puramente subjetivas, olvidando el carácter jurídico que implica un proceso de tal naturaleza, sin que obre prueba alguna que confirme lo dicho;

"Mala fe" porque el señor Victoriano ha realizado una serie de actos ilegales, pues a sabiendas de que el señor Guillermo Nannetti, no tenía el más mínimo derecho para celebrar actos jurídicos sobre bienes de la sociedad, la realidad de las cosas no permite inferir actos de señor y dueño sobre el bien, y el haberlo ocupado desconociendo las

comunicaciones entre las partes y la querrela, es un acto claro de mala fe.

*** La curadora ad-litem de las personas indeterminadas demandadas**, sobre los hechos y fechas indicadas, arguye que no reposa prueba en el plenario, demostrándose que es una ocupación para desposeer al legítimo propietario, pues éste jamás hizo entrega material del inmueble, como se asevera en la demanda, por lo que los actos que ha ejercido sobre el bien han sido con violencia, pues obran en el plenario los enfrentamientos de vecindad y querellas policivas adelantados por otras personas que en algún momento también alegaron ser poseedores, tal como lo prueban los documentos obrantes a fls- 689/762, aportados por el interviniente López Guzmán; que tampoco está determinado el lote sobre el cual alega la posesión el señor Quilindo, pues en un principio se dice que el lote mide 6.743 M2, y posteriormente habla de 7.240 M2, y en la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa, se dice que la negociación fue por 2.250 M2, extensión diferente a la demandada.

Agrega que como no hubo pago de la obligación, y no se corrió la escritura pública, no es cierto que con la anuencia del señor Nannetti, este interviniente haya entrado en posesión material de la porción que pretende prescribir, y menos que haya iniciado la construcción de edificaciones lo cual es notorio y fácil de demostrar, pues las mismas se iniciaron hace pocos años, cuando ya cursaba la demanda de prescripción del inmueble denominado "El Triángulo", públicamente conocido como de propiedad de la familia Valencia Muñoz; y que las edificaciones se han realizado en predios diferentes al negociado en la promesa de compraventa.

Propone como excepciones las de "*Falta de legitimación en la causa por activa*", puesto que teniendo como cierta la propiedad del señor Guillermo Nannetti Valencia, sobre el predio "El Triángulo", y revisada la promesa de compraventa con el interviniente, se evidencia que la venta fue sobre una área de terreno de 2250 M2, y que no hubo cumplimiento en la forma de pago, por lo que no pudo haber entrado en posesión material de una cosa distinta de la negociada o prometida en venta, no encontrándose probado que este interviniente haya entrado en posesión de una extensión de 6.743 M2; que si la cosa sobre la cual recae la posesión, no se encuentra plenamente identificada, menos aún los demás elementos de la posesión como lo son el modo, el

tiempo, sin los cuales no se puede pretender derecho alguno; desconociéndose así los actos posesorios del actor por el término que exige la ley para prescribir.

"Indebida identificación del bien que se pretende usucapir". No se pueden determinar con certeza las acciones posesorias, ocupación o tenencia alegada por el señor Victoriano, si las áreas, los linderos y las construcciones descritas en el libelo demandatorio, varían según el interés del prescribiente, igual se puede decir de las fechas, pues no existe en el plenario fecha cierta, que permita establecer con certeza, desde cuándo, cómo y bajo qué actos entró el señor Victoriano en posesión de cada una de las distintas áreas ahora construidas, según el plano; no se tiene identidad del área real del predio poseído, otra razón más para desestimar las pretensiones.

Por lo que solicita declarar probadas las excepciones y desestimar las pretensiones.

(ii) A la intervención del señor Giovanni López Guzmán:

* **La demanda Inversiones Nuevo Cauca Ltda.**, luego de aceptar unos hechos y no constarle los restantes, se opone a todas y cada una de las pretensiones de este interviniente, por carecer de fundamentos de hecho y de derecho, así como de las pruebas que justifiquen su supuesta posesión, al carecer de los elementos necesarios para solicitar la prescripción adquisitiva del lote de terreno de su representada; proponiendo en consecuencia de sus argumentaciones las excepciones de *"inexistencia de los elementos de la posesión"*, *"falta de pruebas que sustenten las afirmaciones de la demanda"*, y *"mala fe"*.

k.- Contestaciones a las excepciones propuestas por la sociedad demandada frente a la demanda principal, y las que la misma sociedad y la curadora ad-litem formularon ante las demandas de los intervinientes:

* **La parte demandante:** (de la sociedad demandada frente a demanda principal)

Respecto a la excepción de *"inexistencia de los elementos de la posesión"*, *"falta de pruebas que sustenten las afirmaciones de la demanda"* y *"mala fe"*, arguye que el extinto Guillermo Nannetti

Valencia, poseyó por más de 20 años el predio "El Triángulo", que pretende prescribir, como se acredita con los documentos aportados con la demanda, (contratos de celaduría celebrado con la señora Leonor Molano, quien habita la casa prefabricada de propiedad del demandante, y el de valla publicitaria), lo que junto con el pago de los servicios públicos, y la prueba testimonial e inspección judicial que se practiquen, constituyen actos posesorios ejercidos pública y notoriamente, con ánimo de señor y dueño, sin que exista prueba que la posesión la haya ejercido como representante o en favor de una persona jurídica, pero que lo cierto es que bien quedó abandonado a su suerte.

*** Del interviniente Victoriano Sánchez Quilindo:**

A las propuestas por la **sociedad demandada:**

Frente a la actuación del demandante Guillermo Nannetti, advierte que éste no contestó la demanda de intervención de su representado, ni propuso ningún tipo de excepciones, así como tampoco solicitó ni aportó pruebas, ni controvertió las allegadas por ellos, lo que constituye indicio grave en su contra.

En cuanto a la excepción de "*inexistencia de los elementos de la posesión*", aduce que el interviniente partir del 1º de noviembre de 1996, tiene en su poder una porción o área de 6.743 M2, que hace parte del predio "El Triángulo", donde ha realizado abundantes mejoras, que al efecto describe, ejerciendo una posesión originaria, si derivar derecho de su antecesor, sin violencia ni clandestinidad, siendo la misma pacífica, con conocimiento y vecindad de la titular del derecho, Inversiones Nuevo Cauca Ltda. y la parentela de sus socios, por lo que no es clandestina, y ha sido continua, sin interrupción natural ni civil, con todo lo cual se demuestran los elementos de la posesión en cabeza de éste prescribiente.

A la excepción denominada "*interrupción de la prescripción*", responde que constituyó posesión irregular sobre el predio que pretende prescribir, a partir del 1º de noviembre de 1996, advirtiendo que la Ley 791 de 2002, cobro vigencia el 26 de diciembre de dicho año, por lo que al aplicar la misma a este caso, la prescripción se alcanzó el 26 de diciembre de 2012, de donde el acto de interrupción que cita la excepcionante (proceso adelantado en el Juzgado 2º Civil del Circuito de Popayán), pudo haber ocurrido entre los años 2015 y 2016, pero para

los mismos ya no era posible interrumpir dicho término, al estar ya estaba consumada, y por el contrario se advierte, que para la sociedad excepcionante, sí había operado la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria, o cualquier otra tendiente a solicitar la restitución del inmueble.

A la excepción de "*insuficiencia probatoria*", se insiste en que el interviniente excluyente ejerce derecho real de posesión sobre una porción del predio denominado "El Triángulo", resultando prematuro la afirmación de una inexistencia probatoria, cuando el proceso aún no se encuentra en la etapa probatoria.

En relación con la excepción de "*cosa juzgada*", se alega que en este caso, de acuerdo con los artículos 303 y 304 del CGP, no se configura la cosa juzgada en relación con las decisiones tomadas en el proceso tramitado y fallado en el Juzgado 2º Civil del Circuito de la ciudad, más cuando no hay identidad jurídica de las partes.

A la excepción denominada "*mala fe*", se itera que la posesión ejercida por el interviniente originaria y constitutiva del derecho real de esa naturaleza, fue adquirida de hecho, no derivada de ninguna clase de acto o negocio jurídico celebrado entre el señor Nannetti Valencia, que de otro lado, la mala fe se debe demostrar, y si la constitución impone la carga del cumplimiento de una función social a la propiedad, si su titular abandona su dominio o lo descuida, se expone a sus consecuencias, por lo que no se puede acusar a su poderdante de mala fe.

Frente a la **oposición a las mejoras**, manifiesta que ésta no cumple con los presupuestos del artículo 206 del CGP, por cuanto no se sustentó razonadamente la inexactitud que se atribuye a la estimación de mejoras.

A las propuestas por la **curadora ad-litem**:

A la denominada "*falta de legitimación en la causa por activa*", afirma que de acuerdo a su finalidad es necesario que se ataque el derecho que se invoca, por lo que los hechos constitutivos de dicho medio exceptivo, son infundados porque la posesión del interviniente no es derivada de ningún acto o negocio jurídico celebrado con el señor Nannetti Valencia, sino originaria como ya se explicó, ejecutada sobre

una porción de 6.743 M2, debidamente delimitada, la que por lo mismo, no es una tenencia, y si bien existió un vínculo jurídico entre el interviniente y el demandante, no es la fuente de su posesión, por cuanto en él no se reconoció obligación de entregar, y mucho menos alguna clase de pacto por el uso de la porción de terreno, por lo que las versiones de la curadora son especulativas.

Agrega que los actos de propietario que se aduce haber adelantado Sociedad demandada, no tiene la suficiente entidad como para interrumpir la prescripción adquisitiva que persigue este interviniente, sin que tampoco se pueda hablar de hecho notorio el conocimiento público respecto de la propiedad del predio en disputa en cabeza de la familia Valencia Muñoz, por no reunirse las características que lo distinguen, más cuando el predio "El Triángulo", no es de propiedad de dicha familia.

En lo atinente a las querellas policivas invocadas, específicamente a las del señor Giovanny López Guzmán, se afirma que ellas nunca tuvieron por objeto pretensión alguna sobre el predio en posesión del señor Victoriano Valencia, y la sentencia del Juzgado 2º Civil del Circuito, no se denegó por inexistencia, sino por insuficiente determinación del predio en posesión.

Y a la excepción de "*indebida indeterminación*", se aclara que el predio se encuentra suficientemente determinado en los hechos y pretensiones de la demanda, y soportado con las pruebas aportadas.

I.- Problemas Jurídicos a Resolver

En atención a la posición jurídica asumida por las partes en contienda en el presente debate judicial, y de acuerdo con la fijación del objeto del litigio realizada en la audiencia inicial, y lo dispuesto en el artículo 63 del CGP, que indica que en la sentencia se resolverá en primer lugar sobre las pretensiones del interviniente, los **Problemas Jurídicos a Resolver**, se plantean de la siguiente manera:

(i) ¿Se encuentran estructurados en el evento sub exámine, todos y cada uno de los presupuestos sustanciales para el acogimiento de la pretensión excluyente y declarativa de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio aducida por el interviniente Giovanny López Guzmán?

(ii) ¿El interviniente Victoriano Sánchez Quilindo estableció en el sub júdice, todos y cada uno de los requisitos legales para la prosperidad de su pretensión excluyente y declarativa de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

(iii) ¿El extinto demandante, hoy sus sucesores procesales, por haber demostrado los requisitos legales para ello, tiene derecho a que se declare la pertenencia por prescripción extraordinaria del predio de mayor extensión denominado "El Triángulo", ubicado en la carrera 9 N° 31-97 Norte, del Municipio de Popayán, distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 120-98124?

(iv) ¿La sociedad demandada Inversiones Nuevo Cauca Ltda. – en liquidación, acreditó en la especie de esta litis la concurrencia de los elementos estructurantes de la acción reivindicatoria que planteó frente a la demanda principal de pertenencia?

m.- Tesis del Despacho:

Con el fin de resolver los problemas jurídico planteados, y conforme se indicó en la continuación de la Audiencia Virtual de Instrucción y Juzgamiento, programada y realizada el pasado 6 de los corrientes mes y año, el Despacho sostendrá la tesis de que el extinto demandante Guillermo Nannetti Valencia, la sociedad demandada Inversiones Nuevo Cauca Ltda. – en liquidación, y el interviniente Giovanni López Guzmán, no acreditaron con suficiencia los requisitos legales y estructurantes de sus pretensiones de pertenencia y reivindicatoria invocadas en la demanda principal, en la de reconvención y en la de intervención ad-excludendum; **y que el interviniente ad-excludendum Victoriano Sánchez Quilindo** con los elementos de juicio obrantes en el plenario, demostró de manera legal la posesión material, en las circunstancias previstas en la ley sustancial para estructurar en su favor su pretensión excluyente y declarativa de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, como medio idóneo para obtener la declaración judicial de pertenencia solicitada **sobre la parte del predio de mayor extensión denominado "El Triángulo", ubicado en la carrera 9 N° 31-97 Norte, del Municipio de Popayán, que es objeto del proceso, y que alega venir poseyendo.**

n.- Aspectos Jurídicos relevantes de la prescripción adquisitiva y de la acción de dominio:

(i) La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria y extraordinaria, y el dominio de las cosas comerciales que no ha sido adquirido mediante usucapación ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, y entonces no se requiere título alguno, presumiéndose en ella la buena fe; sin embargo a falta de un título adquisitivo de dominio, generalmente debe tener la posesión del pretense prescribiente una duración mínima, hoy en día de diez (10) años, conforme a lo dispuesto en la ley 791 de 2002, y que los que se opongan como dueños, no puedan probar que en dicho lapso, se haya reconocido expresa o tácitamente el dominio por quien alega la prescripción.

La posesión de que se trata en los asuntos de prescripción adquisitiva de dominio es la material, o sea aquella que implica la vinculación mediata o inmediata del presunto usucapiente con el bien, para explotarlo económicamente en provecho propio a semejanza de los propietarios, esto es, con el ánimo de señor y dueño; por consiguiente, como hecho que implica, es susceptible de probarse por medio de testimonios que den cuenta de hechos positivos, análogos a las de los propietarios en sus bienes, ya que de acuerdo con lo dispuesto por el citado artículo 981 ib., la posesión debe probarse por hechos positivos de aquellos a solo da derecho el dominio como el corte de maderas, la construcción de edificios, cerramientos, plantaciones o sementeras y otros de igual significación.

Desde luego, y consecuentemente, para tener opción a la prescripción adquisitiva de dominio sobre un bien, el poseedor que quiera aprovecharse de tal institución jurídica, debe alegarla, como quiera que el Juez no puede declararla de oficio (art. 2513 C.C.); debe ser de buena fe, aun cuando no necesariamente poseedor regular, pues bien puede carecer de título alguno; además su posesión no puede estar viciada de violencia o de clandestinidad, y de otra parte, es menester que la haya ejercido en forma ininterrumpida y por un lapso no menor diez (10) años, de acuerdo a la citada Ley 791.

La posesión material, fundamento invariable de la prescripción adquisitiva, está integrada por dos elementos bien caracterizados, uno relacionado con el poder de hecho que se ejerce sobre la cosa, y otro de linaje subjetivo, intelectual o psicológico, consistente en que el

poseedor se conduzca como titular de la propiedad, mediante la ejecución de actos de verdadero señor y dueño. Háblese, entonces, como lo denominaron los romanos, del **corpus** y el **animus**, respectivamente.

En efecto, el artículo 762 del Código Civil ha definido la posesión como ...“la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño...”, es decir, que para su existencia se requiere del **animus** y del **corpus**, esto es, del elemento interno psicológico o intención del **dominus**, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir a partir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquella.

Así entonces, los citados elementos, por constituir manifestación visible del señorío, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otras circunstancias que demuestren lo contrario y por tanto, el prescribiente debe acreditarlos plenamente para que esa posesión como presupuesto de la acción, le permitan al juzgador declarar en su favor, la pertenencia deprecada.

Por otra parte tanto las leyes, como la jurisprudencia y la doctrina, en forma unánime han reiterado que en relación con los bienes, las personas pueden encontrarse en una de las siguientes tres situaciones, cada una con diferentes consecuencias jurídicas y distintas prerrogativas para su titular: **a)** como **mero tenedor**, caso en el cual, simplemente detenta materialmente el bien, frente al que reconoce dominio ajeno (art. 775 Código Civil); **b)** como **poseedor**, cuando, además de ostentar “materialmente la cosa”, tiene ánimo de señor y dueño y quien, de conformidad con el precepto 762 ib., es reputado como tal mientras otro no justifique serlo; y, **c)** como **propietario**, si efectivamente es titular de un derecho real sobre ella, con exclusión de todas las demás personas, condición que lo autoriza para usar, gozar y disfrutar de la misma, conforme a la ley y función social que a este derecho corresponde (art. 669 C.C.).

De lo expresado anteriormente se establece que el elemento que particularmente distingue la *tenencia* de la *posesión* es el **animus**, dado que en aquella no se detenta el objeto con ese espíritu y se “reconoce dominio ajeno”, mientras que en la segunda, según lo

expuesto, se requiere de los dos presupuestos, es decir, tanto de la aprehensión física del bien, como de la voluntad de ostentarlo como verdadero dueño.

(ii) De la acción reivindicatoria

La acción de dominio consagrada en el artículo 946 y siguientes del Código Civil, faculta al dueño de una cosa singular de la que no está en posesión, a pedir que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

Este tipo de pretensión, que puede intentarse en relación con las cosas corporales muebles e inmuebles, requiere para su prosperidad, la **concurrencia** de los siguientes presupuestos: **a.** Derecho de dominio en el demandante; **b.** Posesión en el demandado; **c.** Identidad entre el bien poseído por el demandado, el indicado en el título del actor y en la demanda; y, **d.** Singularidad o cuota determinada de la cosa singular; que no solamente se demuestre la titularidad del dominio del demandante y la posesión de los demandados, como así lo arguyo dicha parte en sus alegatos.

En relación con el **primer** requisito del derecho de dominio en el demandante, se pueden presentar dos eventos: **i)** Que el demandante ostente un título de dominio que opone a la mera posesión del demandado; o, **ii)** Que el demandante ostente un título de dominio que opone a los títulos y a la posesión que ejerce el demandado.

Si lo que se opone es un título frente a la mera posesión del demandado, como aquí tiene ocurrencia, y lo alegó en esta audiencia la parte demandada, este título debe ser anterior a dicha posesión, bien sea porque el demandante adquirió antes de que se iniciara la posesión, o porque su título proviene de títulos de tradentes que adquirieron antes del inicio de esa posesión; solo de esta manera se puede desvirtuar la presunción de dominio que favorece al poseedor.

Cuando el demandante ostente un título de dominio que opone a los títulos y a la posesión que ejerce el demandado, se debe proceder a una confrontación de títulos de la cual resultará triunfante la parte que detente una titularidad prevalente frente a la aportada por su contraparte.

El segundo presupuesto de la reivindicación es la prueba de la posesión ejercida por el demandado, pues no obstante que el derecho

de dominio da al titular las facultades de usar la cosa, percibir sus frutos y disponer de ella no siendo contra la ley o contra derecho ajeno, puede suceder que el propietario no sea el poseedor de la cosa.

Para darle solución a casos como el expuesto se ha instituido la *actio reivindicatio*, en virtud de la cual el titular del derecho de dominio que ha perdido la posesión se encuentra legitimado para solicitar la restitución del bien de quien, actuando como dueño sin serlo, lo detenta en forma material.

Es necesario que el apoderamiento del bien por el demandado, para que se considere posesión, debe ejercerse con *ánimus domini*, es decir, con la concurrencia del elemento intencional y volitivo por el que dicho accionado se considera dueño de la cosa. En todos los eventos en que falte dicho ánimo, como sucedería en el caso de los arrendatarios, comodatarios o depositarios, la reivindicación no podría abrirse paso.

En cuanto al **tercer** requisito, referente a la identidad de la cosa reivindicable, hace relación a que el bien reclamado por el demandante exista realmente, y que, por su situación y linderos, en tratándose de inmuebles, resulte ser el mismo poseído por el demandado, y el mismo a que alude el título esgrimido por el actor, así como el escrito introductor; **pues tratándose del ejercicio del derecho de persecución sobre un derecho real, es absolutamente indispensable que se sepa con certeza cuál es el bien materia de la acción, de ahí que la identidad de la cosa reivindicable sea pilar indispensable para su buen suceso.**

Finalmente, y en lo que atañe al **cuarto** requisito de la singularidad o cuota determinada de la cosa singular, debe indicarse que es necesario el establecimiento del derecho de dominio o co-dominio que le da sustento a la acción, **pues si lo que se pretende es la reivindicación de una cosa singular**, (como aquí acaece) **el actor deberá acreditar su dominio sobre la totalidad de ella**, y si se trata de la reivindicación de un derecho de cuota, deberá demostrar el derecho de cuota sobre la cosa cuya posesión reclama.

Es de anotar, en relación con este presupuesto, que cuando lo reclamado es una cosa singular que está en comunidad, la acción reivindicatoria debe impetrarse no en favor de uno o varios de los comuneros individualmente considerados, sino en favor del conjunto de los mismos, vale decir para la comunidad.

Débase destacar que la **conurrencia** de estos elementos estructurales no garantiza, automáticamente, la prosperidad de la acción, pues cuando el demandado opone en forma oportuna la **excepción de prescripción** y logra acreditar el ejercicio de posesión material por el tiempo exigido para la estructuración de este modo de adquirir el dominio, las pretensiones del reivindicante están llamadas al fracaso.

De no mediar esta excepción, cuyo reconocimiento no puede hacerse en forma oficiosa, la acción reivindicatoria, **si es que no concurren otros factores enervantes**, debe prosperar. Lo propio ha de ocurrir en el evento en que se proponga la demanda de reconvención encaminada a la declaratoria de pertenencia por el modo de prescripción ordinaria o extraordinaria adquisitiva de dominio y se acrediten todos y cada uno de los presupuestos axiológicos consagrados legalmente para dicho efecto.

Tradicionalmente, sobre la acción de dominio ha señalado la Corte Suprema de Justicia¹:

" (...) Para el éxito de las pretensiones del reivindicante, se hace necesario acreditar su derecho de dominio sobre lo que reivindica. Porque el poseedor demandado se encuentra protegido por la presunción legal de ser dueño de la cosa que posee (art. 762 del C.C.). Es, igualmente, necesaria la prueba de que el demandado es poseedor de la cosa, porque la ley lo señala como la persona que debe responder de la pretensión reivindicatoria, pues el sujeto pasivo no tiene la calidad jurídica de poseedor sino de mero tenedor, como norma general, otras serían las acciones para recuperar el bien del detentador (art. 952 íb.). También se requiere que la cosa sea singular, esto es, que se determine (art. 949 del mismo Código). Finalmente, se precisa demostrar por el reivindicante que el bien perseguido es el mismo que posee el demandado porque, como lo tiene sentado la doctrina de la Corte," en tratándose de hacer efectivo el derecho, se ha de saber con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide, pues si el bien poseído es otro, el derecho no se ha violado y el reo no está llamado a responder"

¹ Casación de abril 27/55 y julio 16/85.

o.- Casos concretos y análisis probatorio de los mismos

A continuación, y conforme a lo dispuesto en el artículo 63 del CGP, se pasarán a analizar y resolver en primer término las pretensiones de los intervinientes, acorde con el material probatorio aducido por cada uno de ellos en sustento de las mismas, así:

(i) Intervención ad-excludendum de Giovanni López Guzmán:

En respaldo de su pretensión excluyente y declarativa de pertenencia sobre parte del predio de mayor extensión que pretende prescribir, aportó las siguientes pruebas relevantes:

***Documental:**

Copia simple del contrato de compraventa del lote de terreno que forma parte del predio denominado El Triángulo, distinguido como LOTE A1 de una extensión de 492 M2 (12 x 41), suscrito entre Guillermo Nannetti y Alfonso Augusto López (q.e.p.d.), el 2 de enero de 1984.

Copia simple de un informe pericial sobre el referido lote, rendido ante el Juzgado 2° Civil del Circuito.

Copias de la querrela policiva por perturbación de posesión del interviniente Giovanni López Guzmán, contra Luís Eduardo Espitia Igua, sobre el referido lote, de fecha agosto 2 de 2007, presentada ante la Inspección Urbana de Policía Municipal de Popayán, con su respectiva decisión del 26 de diciembre de 2014, en la que se decretó el amparo de posesión a favor de dicho interviniente, sobre el LOTE A1, determinación ésta que fue confirmada por el Alcalde de la ciudad de Popayán, mediante Resolución del 19 de noviembre de 2015; documentación en la que se incluye la inspección judicial practicada en la querrela, al igual que una resolución de dicha autoridad municipal mediante la cual se resuelve de manera negativa una nulidad planteada en la misma, así como una oposición al recurso de reposición interpuesto por el querrellado contra dicha decisión; y la copia de una solicitud de intervención por parte de la Procuraduría en esta querrela.

Copia de la declaración rendida por el señor Victoriano Sánchez Quilindo, el 18 de agosto de 2005, dentro del proceso declarativo de pertenencia instaurado por el señor Alfonso Augusto López contra la sociedad Inversiones Nuevo Cauca, tramitado en el Juzgado 2º Civil del Circuito.

Copia simple de la diligencia de inspección judicial celebrada por la Inspección Urbana de Policía de Popayán, el 14 de julio de 2011, al referido LOTE A1, en la mencionada querrela policiva por perturbación de la posesión.

Dos declaraciones notariales extrajuicio sobre actos perturbatorios del señor Victoriano Sánchez Quilindo, en el lote que aduce poseer el interviniente Giovanni.

Registro fotográfico del referido LOTE A1, informe pericial sobre el avalúo del mismo y copias de una solicitud, cotización y pago para la legalización o instalación del servicio de acueducto y alcantarillado del predio de que se trata del 15 de septiembre de 2003.

Finalmente, y con la reforma de la demanda de intervención se presentaron las copias de las actas y los audios de las audiencias de instrucción y juzgamiento realizadas por el Juzgado 2º Civil del Circuito de Popayán, en el proceso declarativo de pertenencia seguido en esa dependencia por el señor Victoriano Sánchez Quilindo contra la Sociedad aquí demandada, donde se le negaron las pretensiones, así como las de la audiencia de sustentación y fallo de la Sala Civil Familia del Tribunal de Popayán, que resuelve negativamente la apelación interpuesta por dicho demandante contra la ameritada decisión, y copias de la denuncia penal por perturbación de la posesión interpuesta por Giovanni López contra Victoriano Sánchez.

Tales documentos merecen pleno valor probatorio en cuanto sus fechas y declaraciones, al provenir algunos de ellos de actuaciones judiciales practicadas por funcionarios públicos en ejercicio de sus cargos, o con su intervención, y los otros, al no haber sido tachados de falsos o desconocidos por las partes frente a quienes se oponen, por lo que se presumen auténticos, al tenor de lo dispuesto en los artículos 243 y 244 del C.G.P.

***Interrogatorio del interviniente**

En lo sustancial, en la audiencia inicial, aduce el interviniente Giovanni López Guzmán, que el predio que pretende prescribir distinguido como LOTE A1, de una área de 492 M2, y que forma parte del pedido de mayor extensión conocido como El Triángulo y que es objeto de este proceso, en un principio le fue prometido en venta a su padre Augusto López en el año 1984, por el señor Guillermo Nannetti Valencia, y que a partir del año 1997, su padre lo autorizó para que continuara con la defensa de ese lote, hasta cuando murió en el año 2009, aclarando más adelante al ser interrogado por la Curadora Ad-litem de los indeterminados, que su padre falleció el día 9 de julio de 2008, momento desde el cual inició a nombre propio la posesión, realizando todas las diligencias cuando le fue invadido el lote por parte de los señores Luís Eduardo Espitia y Victoriano Sánchez, que fue cuando interpuso las querellas y desde allí empezó a defender legalmente su bien, querellas que luego se acumularon, durando 10 años sin resolverse, hasta el año 2014, que se falla a su favor, amparándole la posesión por parte de la Inspección Primera Urbana de Policía, demorándose la entrega 5 años más, hasta que oficialmente se le hizo el 14 de enero de 2019.

Que como actos posesorios sobre dicho lote, y desde cuando inició su posesión, ha realizado la defensa legal del mismo por las perturbaciones de los aludidos querellados, así como frente a una demanda de dominio y un proceso de prescripción que instauró el señor Victoriano contra Inversiones Nuevo Cauca, en el que pedía el área que él posee, y que al demostrar la posesión en ese proceso, Victoriano lo perdió porque él pudo demostrar su posesión; lote que lo tiene debidamente cercado, con vigilancia diurna y nocturna, donde ha realizado algunas obras como su pavimento y organización de los servicios de energía y acueducto.

Testimonial:

De los testimonios de los señores María Claudia Paredes, Janio Fernando Narváez Oviedo y Antonio Luna Urrea, recibidos a instancia de este interviniente, se infiere que por el conocimiento, relación de amistad con el interviniente, que data de hace muchos años, saben y les consta a unos desde el 2004, y a otros que desde los años 2006/2007, viene ocupando el lote de terreno que pretende prescribir, sin que el punto sea de recibo la tacha formulada al testigo Antonio Luna

Urrea, por parte de la curadora ad-litem de los indeterminados, toda vez que la relación de parentesco con la hermana del interviniente Giovanni, no tiene mayor incidencia en la decisión que se va a asumir, más cuando las circunstancias que puedan afectar su credibilidad o imparcialidad de un testigo, por sí solas no hacen que sea procedente la tacha, sino que su testimonio debe valorarse con rigurosidad, y en conjunto con los demás elementos de juicio obrantes en el plenario.

Dichos testimonios, atendidas las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que los declarantes han tenido conocimiento de los actos de posesión del interviniente, como adelante se verá, son creíbles y constituyen de plena prueba, respecto de su tiempo de posesión que realmente se establezca en el plenario.

Inspección Judicial:

Realizada sobre el LOTE A1 que pretende prescribir el interviniente Giovanni López, con observancia de las reglas prevenidas en el artículo 375-9 del CGP, donde se verificó que se trata de un lote de terreno localizado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Popayán, y concretamente en Carrera 9 N° 31-93, con un área de 492 M2, que hace parte del predio de mayor extensión denominado El Triángulo, de forma rectangular y topografía plana; comprendido por los linderos que allí se indicaron.

Dentro del predio inspeccionado se encontró como construcción una ramada encerrada en madera cubierta con hojas de zinc, en estructura de guadua, pisos de cemento, donde vive el vigilante según la información del interviniente, además del cerramiento de todo el predio con malla galvanizada, en postes de madera y metálicos por el frente donde existe una puerta del mismo material; verificándose por lo observado que dicho interviniente se encuentra poseyendo actualmente el indicado lote que pretende prescribir, de todo lo cual se dejaron las respectivas constancias en el acta que da fe de su realización.

Dictamen pericial

Rendido por el experto Hugo Ordóñez, sobre la ubicación, linderos, área, vías de acceso y mejoras realizadas, en el lote de terreno que pretende prescribir éste interviniente, el que fue objeto de su contradicción legal en la audiencia de instrucción y juzgamiento.

***Consideraciones especiales para esta intervención**

De la realidad procesal existente y acorde con los aspectos jurídicos antes mencionados, así como del acervo probatorio que se ha relacionado, al rompe se advierte que la pretensión excluyente y declarativa de pertenencia, deprecada por el interviniente **GIOVANNY LÓPEZ GUZMÁN**, y contrario a lo alegado por su mandatario judicial en la continuación de la audiencia de instrucción y juzgamiento, y como así mismo se enunció en ella, y se planteó en la tesis frente al problema jurídico a resolver, en lo que concierne a su intervención ad-excludendum, debe recibir despacho desfavorable, por la potísima razón de no reunir uno de los requisitos indispensables para hacer viable la clase de *usucapión* que invocó en su libelo demandatorio, cual es el de no tener el **TIEMPO NECESARIO** para ganar por el modo de la **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA** el dominio del LOTE A1, de una área de 492 M2, que forma parte del predio de mayor extensión conocido como El Triángulo, que es objeto de este proceso, y que pretende excluirlo de éste para prescribirlo.

En efecto, dicha exigencia del tiempo necesario para prescribir que, entre otras, es de obligatoria satisfacción para adquirir la propiedad de ese bien, no se acreditó fehacientemente en el plenario, puesto que conforme a lo reglado en el artículo 6° de la Ley 791 de 2002 (modificadorio del 2532 del CC) que redujo el término de posesión veintenaria, a diez (10) años, y que invocó como fuente de derecho de su pretendida declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria de dicho lote, no la estableció plenamente dicho interviniente, ya que no obstante afirmar en su demanda indistintamente, que empezó a ejercer la posesión del lote desde el 12 de marzo de 1997, para después indicar que la inició el 10 de noviembre de 1998, y en el interrogatorio que se le hizo en la audiencia inicial, libre y espontáneamente confesar luego que fue a partir de la muerte de su padre Alfonso Augusto López, ocurrida en el año 2009, cuando a nombre propio tomó la posesión del lote, y luego aclararle a la Curadora Ad-litem de los indeterminados, que cuando habló de la muerte de su padre, ésta no fue en el 2009, **sino el 9 de julio de 2008**, fecha ésta a partir de la cual, y hasta la data de presentación de su demanda de intervención, es que se le empezaría a contabilizar su término de prescripción, por lo que si la demanda de intervención excludendum, la incoó 9 de febrero de 2018 (fls. 127, Cd.5), apenas había transcurrido un término prescriptivo de nueve (9) años y siete (7) meses, desde la fecha del fallecimiento de su padre, interregno éste que no le sirve para prescribir extraordinariamente conforme a la citada ley 791, al no cumplir el término legal de posesión,

y es que nadie más que el mismo sedicente poseedor es el indicado para precisar desde cuándo se manifestó esa aprehensión material a nombre propio como detentador y propietario del bien que corporalmente pretende prescribir, requisito éste que se reclama para la existencia de una verdadera posesión, acorde con el Art. 762 del CC.

Así las cosas, como ya se advirtió, se despacharán desfavorablemente las súplicas deducidas en el *petitum* del escrito demandatorio de intervención excluyente del señor Giovanni López Guzmán, en virtud de que no obstante haber acreditado venir en posesión material exclusiva y excluyente sobre un bien susceptible de adquirirse por usucapión, desde la época en que aduce venir poseyéndolo a nombre propio (año 2009), no es viable la declaración de pertenencia intentada, al reiterarse que no cumple con el requisito sustancial **de tiempo**, esto es, que esa posesión haya durado, como mínimo, **diez años** [Ley 791 de 2002], que como exigencia medular exige la prescripción extraordinaria, de la manera que quedó plasmado; análisis éste que de contera torna superfluo referirse y/o hacer pronunciamiento alguno sobre la oposición a los hechos, pretensiones y excepciones que formuló la demanda Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda. – en liquidación, justamente por sustracción de materia.

Por lo mismo, y en aplicación de lo imperado en el artículo 392 el CGP, se deberá condenar a este interviniente a pagar en favor de la citada sociedad el valor de las costas procesales causadas en la instancia, cuya liquidación se hará oportunamente por Secretaría, incluyéndose la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales por concepto de agencias en derecho.

(ii) Intervención ad-excludendum de Victoriano Sánchez Quilindo:

Para acreditar su pretensión excluyente y declarativa de pertenencia sobre parte del predio de mayor extensión que pretende prescribir, allegó las siguientes pruebas relevantes:

***Documental:**

- Copia simple del contrato de promesa de compraventa de un lote de terreno que forma parte del predio denominado El Triángulo, de una

extensión de 2.250 M2, suscrito entre Guillermo Nannetti y Victoriano Sánchez Quilindo, el 23 de julio de 1996.

- Copia simple del acta de comparecencia del interviniente Sánchez Quilindo a la Notaría Primera de Popayán, a efectos de suscribir la escritura pública que perfeccionara dicha promesa de compraventa el día 30 de octubre de 1996.

- Certificado libertad y tradición del predio El Triángulo, donde figura la Sociedad demandada como titular del derecho real de dominio de ese inmueble.

- Certificado especial de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, en la que se indica que la propietaria de derechos reales inscritos en el referido inmueble con M.I. 120-98124, es la indicada sociedad demandada.

- Certificado catastral especial del IGAC, del predio El Triángulo, donde entre otros, se indica su área y propietario Guillermo Nannetti Valencia.

- Fotocopia simple de la escritura pública 949 del 7 de febrero de 1985, de la Notaría 29 de Bogotá, donde los señores Guillermo y Mario Nannetti Valencia, como curadores interino y legítimo de la señora Guiomar Valencia de Nannetti, transfieren a favor de la sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda., a título de aporte, entre otros bienes, el predio denominado El Triángulo que es objeto de este proceso.

- Fotocopia simple de la escritura pública N° 447 del 22 de febrero de 1995 de la Notaría Primera de Popayán, mediante la cual se aclara el anterior título escritural.

- Un plano topográfico del predio que pretende prescribir el interviniente Sánchez Quilindo, al que se le ha asignado un área de 6.743 M2.

- Un registro fotográfico de las obras que al parecer se estaban realizando en el lote de terreno que pretende prescribir el interviniente.

- Fotocopia simple de un dictamen pericial rendido en la querrela policiva por perturbación de la posesión del querellante Mario Nannetti al querellado Victoriano Sánchez, de fecha 13 de mayo de 2001.

- Fotocopia simple de un contrato de obra civil suscrito el 10 de diciembre de 2003 entre Victoriano Sánchez Quilindo y Orlando Díaz Tello, para la realización de un relleno o terraplén con tierra amarilla compactada al tráfico del patio de estacionamiento del vivero Campo Bello, ubicado dentro del predio que pretende prescribir el interviniente.

-Fotocopia simple de un contrato de construcción por administración delegada, suscrito entre el interviniente Sánchez Quilindo y Gustavo Andrés Ortega Urbano el día 22 de junio de 2015, para la elaboración de la tercera etapa de las canchas sintéticas denominadas Kopana.

-Fotocopia de una decisión del 4 de septiembre de 2011, de la Inspección Segunda Urbana de Policía de Popayán, mediante la cual se dispone archivar la querrela policiva instaurada el 16 de marzo de 2001.

-Copia de la licencia de urbanística de construcción N° 03828 del 24 de mayo de 2012, otorgada por la Curaduría Urbana Segunda de Popayán, para el proyecto denominado establecimiento comercial construcción de dos canchas deportivas y áreas de servicios a favor del señor Victoriano Sánchez Quilindo, en el predio que pretende prescribir.

-Fotocopia de la Resolución N° 12 del 9 de febrero de 2007, de la Oficina de Planeación Municipal de la Alcaldía de Popayán, mediante la cual se otorga permiso de suelos al interviniente Victoriano Sánchez, para desarrollar el establecimiento comercial denominado Vivero Santa Martha, ubicado en el lote de terreno que pretende prescribir.

- Una declaración notarial extraprocesal del señor Julio Arturo Hernández Gamboa, sobre el conocimiento de dicho interviniente, y la posesión que éste ejerce en un predio de aproximadamente 6.740 M2, donde desde 2006, construyó un muro en ladrillo y cemento sobre la parte trasera del inmueble que corresponde al lindero sur, y a la vez la construcción de las acometidas de acueducto y alcantarillado del inmueble, así como los pisos primarios, columnas y estructuras correspondientes al local donde actualmente funciona un restaurante de propiedad de Sánchez Quilindo.

- Copia de dos contratos de arrendamiento de local comercial celebrado entre el interviniente Victoriano Sánchez como arrendador y la señora Martha Patricia Gutiérrez, como arrendataria, celebrados el 21 de mayo de 2014 y el 26 de julio de 2017, donde se estipula la dirección del inmueble en la Carrera 9 N° 31N-97, su término de duración, canon y la destinación que es para un restaurante denominado "Donde Ana Victoria".

- Tres (3) recibos de caja por concepto del alquiler del sitio para una mega estructura tubular valla publicitaria, arrendado por el interviniente Victoriano Sánchez a la señora Luz Elena Dorado Mazorra.

- Copia de un contrato de arrendamiento celebrado entre el interviniente Victoriano Sánchez Q., como arrendador con el señor Juan Carlos Ruíz Tróchez el 1° de agosto de 2012, donde se estipula la dirección del inmueble Carrera 9N N° 31-97, canon, duración y destinación que es para la explotación comercial de las canchas sintéticas de micro fútbol.

- Historial de solicitud de la matrícula del servicio de acueducto, expedido por la empresa Acueducto y Alcantarillado de Popayán S.A., desde el 31 de octubre de 2001.

- Finalmente en la inspección judicial se aportaron la copia de un poder especial del 11 de abril de 2019, mediante el cual la señora Martha Patricia Gutiérrez Rodríguez, en su condición de propietaria del restaurante y salón de eventos denominado "Donde Ana Victoria", ubicado en el predio a prescribir, le autoriza al interviniente Victoria Sánchez Quilindo para administrar dicho establecimiento de comercio; y la copia de un contrato de arrendamiento parcial de un inmueble para la explotación económica comercial sobre un lote de terreno de 2000 M2, que hace parte del predio de mayor extensión, que se pretende prescribir, destinado exclusivamente para la construcción y explotación de dos canchas sintéticas de micro fútbol, celebrado el 23 de abril de 2012, entre Victoriano Sánchez como arrendador y Juan Carlos Ruíz Tróchez como arrendatario.

Tales documentos también merecen pleno valor probatorio en cuanto sus fechas y declaraciones, al provenir algunos de ellos de actuaciones judiciales practicadas por funcionarios públicos en ejercicio

de sus cargos, o con su intervención, y los otros, al no haber sido tachados de falsos o desconocidos por las partes frente a quienes se oponen, por lo que se presumen auténticos, al tenor de lo dispuesto en los artículos 243 y 244 del C.G.P.

Interrogatorio del interviniente Victoriano Sánchez Quilindo:

En lo sustancial aduce el interviniente Victoriano Sánchez Quilindo, que el predio que pretende prescribir, de una extensión 6743 metros, y que forma parte del pedido de mayor extensión conocido como El Triángulo, objeto de este proceso, lo empezó a poseer desde el 1º de noviembre de 1996, por una negociación que hizo con el señor Nannetti, el que actualmente tiene una área superior a la negociada, fecha a partir de la cual entró unas máquinas en el lote y comenzó a adecuarlo, a rellenarlo, a hacerle el alcantarillado, y posteriormente le ha hecho algunas construcciones, como baños, instalaciones del Vivero, que funciona desde el año 2007, muros de concreto por la vía que va a Genagra, las canchas, las bodegas del vivero, el restaurante, la casa y unas instalaciones para la fabricación de materas.

Agrega que con anterioridad adelantó en el Juzgado 2º del Circuito de esta ciudad, un proceso prescriptivo el cual no logró, por estar mal determinado el predio, esto es, que demandó por una extensión de 7 mil y pico, por haber incluido un lote que Nannetti le había vendido al señor López de 492 M2, lo cual fue un error, y en cuanto a que alguien le haya reclamado algún derecho sobre ese inmueble, aduce que solamente por el lado de La Plazuela uno de los trabajadores, que fue el que le hizo la casa, de nombre Alfonso Hoyos, cercó un pedazo después de estar explanado, que Giovanni López le había dejado cercar, pero que de allí en adelante él no ha vuelto a tocar ese lote, pero que el señor Giovanni entabló una querrela policiva donde lo vincularon a él, siéndole negativa para él su reclamación.

Que su posesión no ha sido disputada por ninguna otra persona, sólo hasta el momento en que entabló la prescripción anterior, donde se demandó a la Sociedad Nuevo Cauca, pero que de resto su posesión ha sido ininterrumpida desde que viene poseyendo el predio, de manera pública porque ha sido a la vista de todo el mundo, incluyendo familiares del Dr. Nannetti con quienes siempre se ha entendido, sin tener problemas con ninguno de ellos.

Al ser interrogado por el apoderado de la sociedad demandada, informa que las actividades relacionadas con el vivero se iniciaron como cuestión casera entre los años 2002 al 2004, y como actividad comercial, cuando ya obtuvo el uso del subsuelo, y que se abrió al público, dese el año 2007, indicando el área que ocupó el vivero; agregando que de las canchas, hizo los cimientos y toda la explanación, pues de lo que constan ellas y su instalación es un arriendo desde el año 2012, y la Cámara de Comercio con el nombre de Kopana, la tiene el que las está explotando, indicando que en el trámite de una de las licencias de construcción, para una reforma, se opuso la sociedad demandada. Continúa hablando de las relaciones que tuvo con la señora Gloria Estella Velasco, que es su compañera a quien le cedió una parte donde ella tenía un vivero, iniciando actividades en el restaurante desde el año 2014. Añade que el 23 de julio de 1996 celebró la promesa de compraventa con el señor Guillermo Nannetti, época para la cual desconocía de la existencia de la sociedad demandada, pues el certificado de tradición de lo prometido a vender estaba a nombre del señor Nannetti, y que de la negociación que se hizo con el mismo, existe un contrato que es de pleno conocimiento, contrato que cumplió al ir a la Notaría donde le tenía que dar el excedente de dinero y firmar la escritura, pero como Nannetti no compareció se hizo un acta de comparecencia, quedando sin cancelar ese excedente; reiterando que él tomó la posesión, no por el contrato y a ella no se le ha opuesto nadie, por lo que es el dueño y sigue allí.

Preguntado por la curadora ad-litem de los indeterminados informa que en una campaña electoral a la que el señor Nannetti lo invitó, como en el año 1993, ya estaba la casa prefabricada y la señora Leonor ya vivía allí, eso fue como para un cierre de campaña, ignorando si esa casa era de propiedad del señor Nannetti, y que cuando adelantó el proceso de prescripción en el Juzgado segundo, ya estaba la cancha y el restaurante y en su transcurso solamente se hizo la modificación de unas bodegas y del vivero.

Interrogado por la mandataria judicial del otro interviniente, sobre si el señor Nannetti ha intervenido o interpuesto querrela para evitar que los dos intervinientes como poseedores abandonen ese lugar, responde que no, que el doctor Nannetti no, pero para el año 2001, hubo una querrela que la llevó el doctor Bonilla Zúñiga por parte de Inversiones y que el doctor Nannetti nunca les ha reclamado, y que hasta ahora en los últimos días antes de su fallecimiento, estuvo con él en el

restaurante, y que el señor Giovanni fue el que dejó cercar al señor Alfonso Hoyos desde el año 1997, fecha desde la cual tiene la posesión, identificando los linderos del lote de Giovanni, y que fue lo que le entregó la inspección de policía.

Testimonial:

De los testimonios de los señores Víctor Barragán Dueñas, Julio Arturo Hernández Gamboa, Mariano Anturi Cuellar, Eduar Hernando Mensa Capote, Carlos Andrés Arias Valencia, recibidos a instancia de este interviniente, aducen conocer al señor Victoria Sánchez desde hace mucho más de diez (10) años, por razones de trabajo y negocios, por lo cual aseguran que viene ocupando el lote de terreno que pretende prescribir, donde por su cuenta han ejecutado diferentes obras como la de la limpieza, relleno y explanación del lote, que la hizo en dos partes, desde hace más de diez años, donde luego le construyeron un muro en concreto por la vía que conduce a Genagra, esto es, en el año 2006, le terminaron de realizar unas columnas, le pavimentaron un patio en concreto y le entraron el alcantarillado desde el restaurante hasta la portada, trabajos que se realizaban en partes, a medida que él tenía el material o el dinero para terminar las obras, como igualmente, en el año 2003, le realizaron la instalación del servicio de energía en la casa de habitación de ladrillo de tres habitaciones.

De la misma manera, el testigo Mariano Anturi Cuellar, informa que el señor Victoriano ha estado presente en ese predio desde el año 1996, cuando le concedía permiso en el lote de El Triángulo para extender y guardar las cometas que vendía en ese sitio, época desde la cual se ha dado cuenta de las construcciones que se le han hecho al predio, desde el año 1997, donde se hicieron dos rellenos, primero uno y después el otro en el 2002, que incluso él llevaba al lote escombros para el relleno y que después de la explanación o nivelación, realizó un vivero, luego una mejora de una casa en esterilla, luego una oficina, hizo la cancha y ahora el restaurante, construcciones todas hechas por cuenta del señor Victoriano, porque a nadie más se ha visto allí realizándolas.

El testigo Eduar Orlando Meza, conoce al interviniente Victoriano Sánchez desde el 2009, cuando llegó a trabajar en el vivero, en el mantenimiento de las plantas y fumigaciones, lo que ha realizado hasta la fecha, dándose cuenta por ello no solo de la extensión del predio de unos 6.700 M2, porque ha escuchado y ha mirado con los maestros que han ido allí.

Todos los testigos conocen el lote de terreno que pretende prescribir el interviniente Victoriano Sánchez, indican sus linderos, su ubicación, informando la mayoría de ellos, que no les consta que alguien le haya reclamado derechos en ese predio, incluso aseguran algunos de ellos que conocieron al doctor Guillermo Nannetti, quien se daba cuenta de los trabajos que algunos de ellos estaban realizando y que nunca les dijo nada ni se opuso a los trabajos que se estaban realizando.

En relación con la tacha formulada al testigo Eduar Orlando Mesa Capote, por parte del mandatario judicial del demandante, por razones de subordinación respecto del interviniente Victoriano Sánchez, al ser su trabajador en el vivero, en consideración del Despacho no es de recibo, toda vez que por sí sola esa circunstancia no afecta su credibilidad o imparcialidad de un testigo, más cuando su se valora, en conjunto con los demás elementos de juicio obrantes en el plenario.

Entonces, dichos testimonios atendidas las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que los declarantes han tenido conocimiento de los actos de posesión que ha realizado el interviniente en el predio que pretende prescribir, son creíbles y constituyen plena prueba, respecto de esos actos posesorios y el tiempo en que fueron ejecutados los mismos.

Inspección Judicial:

Realizada sobre el lote de terreno que pretende prescribir el interviniente Victoriano Sánchez, acorde con lo prevenido con el Art. 375-9 del CGP, donde se constató que se trata de un lote de terreno localizado dentro del perímetro urbano de la ciudad de Popayán, y concretamente en Carrera 9 N° 31-93, con un área de 6.743 M2, que hace parte del predio de mayor extensión denominado El Triángulo, de forma irregular y topografía plana; comprendido por los linderos que allí se indicaron.

Dentro del predio inspeccionado se encontraron una serie de construcciones como una casa de habitación, un tanque de almacenamiento de agua, una bodega de dos niveles, aún en obra, unas ramadas en estructuras metálicas donde funciona el establecimiento de comercio "Vivero Campobello", y otras instalaciones destinadas para un establecimiento de comercio denominado Restaurante "Donde Ana Victoria", con unas dependencias que todavía están en construcción, donde también existe un salón de eventos, y dos canchas sintéticas de micro fútbol; verificándose por lo observado que dicho interviniente se

encuentra poseyendo actualmente el indicado lote que pretende prescribir, de todo lo cual se dejaron las respectivas constancias en el acta que da fe de su realización.

Dictamen pericial

Rendido por la lonja de propiedad raíz del cauca, sobre el avalúo comercial corporativo del lote de terreno, mejoras, vivienda, restaurante, cafetería, tienda, batería sanitaria, vivero, canchas de fútbol y parqueaderos, solicitado por el interviniente Victoriano Sánchez, el que fue objeto de su contradicción legal en la audiencia de instrucción y juzgamiento.

***Consideraciones especiales para esta intervención**

Acorde a la normatividad que regula los requisitos de la posesión material como fundamento invariable de la prescripción adquisitiva de dominio, a los que anteriormente se hizo alusión, de la realidad probatoria acabada de relacionar, y conforme se anticipó en la continuación de la audiencia de instrucción y juzgamiento, y se planteó en la tesis frente al problema jurídico a resolver, concerniente a la intervención excluyente del señor **Victoriano Sánchez Quilindo**, se tiene que su pretensión declarativa de pertenencia, debe recibir despacho favorable.

En efecto, con el material probatorio de que se valió dicho interviniente, se colige en forma diáfana y fehaciente que el mismo en esta instancia ha demostrado de manera legal la posesión material y el tiempo necesario, en las circunstancias previstas en la ley sustancial para estructurar en su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, como medio idóneo para obtener la declaración judicial de pertenencia solicitada de manera excluyente frente al demandante y la sociedad demandada sobre el lote de terreno que forma parte del predio de mayor extensión denominado "El Triángulo", y que es objeto de este proceso, el que tiene una área aproximada de **6.743 M2**, determinado y alinderado en su libelo demandatorio, cuyas especificaciones se corroboraron plenamente en la inspección judicial practicada sobre el mismo, de lo que se deduce que se trata del mismo predio que se pretende excluir de la demanda principal y de reconvención, dada su total y plena identificación.

Ciertamente, con la documentación aportada al proceso por el interviniente, el interrogatorio absuelto por el mismo, los testigos recepcionados a su instancia, dictamen pericial e inspección practicada a dicho inmueble, se pone de presente que el interviniente Victoriano Sánchez, empezó a ocupar el referido lote de terreno, a raíz de una promesa de compraventa que en el mes de julio de esa anualidad celebró con el hoy extinto Guillermo Nannetti Valencia, sobre un lote de terreno de una extensión de 2250 M2, que formaba parte del globo denominado "El Triángulo", que en ese entonces, figuraba a nombre del promitente vendedor, acorde con el certificado de tradición allegado al expediente, promesa que no se pudo perfeccionar por cuanto para la fecha fijada para el otorgamiento del respectivo título escriturario, no se presentó a la Notaría el promitente vendedor, de la manera que se infiere del acta notarial de comparecencia N° 20 de la Notaría Primera de Popayán, suscrita el 30 de octubre de 1996.

En virtud de lo cual, y sin consentimiento del promitente vendedor, y por su propia voluntad el promitente comprador Victoriano Sánchez, ocupó a partir del 1° de noviembre de ese año, el lote prometido en venta, empezando a ejecutar actos posesorios, como los de hacerlo cercar, limpiar, rellenar, explanar, hacerle construir un muro en ferroconcreto por la colindancia con vía que va a Genagra, hacerle realizar el alcantarillado y electrificación, construirle un vivero con bodega en dos plantas para la elaboración de materas, posteriormente una casa de habitación, luego unas canchas deportivas sintéticas y un restaurante con salón de eventos, como así lo depone el propio interviniente y lo corroboran algunos de los testigos que realizaron esas obras, y lo atestiguan los demás, y de igual manera se acredita con los distintos documentos aportados al proceso a su instancia como lo son el plano topográfico del predio, en el que se reafirma el área del lote a prescribir que es de 6.743 M2, las copias de los contratos de obra civil del 10 de diciembre de 2003, para la realización del terreno o terraplén para el estacionamiento del vivero Campobello, del contrato de construcción por administración delegada del 22 de junio de 2015, para la elaboración de la tercera etapa de las canchas sintéticas, de la copia de la licencia urbanística de construcción del 24 de mayo de 2012, para la elaboración de dos canchas deportivas y áreas de servicio, de la fotocopia de la resolución N° 12 del 9 de febrero de 2007, por la cual se otorga permiso de suelos para desarrollar el vivero Santa Martha, de la copia de los contratos de arrendamiento celebrados con la señora Martha Patricia Gutiérrez el 21 de mayo de 2014 y 26 de julio de 2017,

del restaurante denominado "Donde Ana Victoria", de los recibos de caja por concepto del alquiler de un sitio para la instalación de una valla publicitaria, de las copias de los contratos celebrados con el señor Juan Carlos Ruíz Tróchez el 23 de abril y 1º de agosto de 2012, para la explotación de las canchas sintéticas de micro fútbol, del historial de la solicitud efectuada el 31 de octubre de 2001 para la instalación del servicio de acueducto.

Dichos actos posesorios, en cuanto a las construcciones realizadas en toda la extensión del predio que pretende prescribir el interviniente Victoriano Sánchez, personal y objetivamente también fueron confirmados por la judicatura al practicarse la inspección judicial al mismo, donde se verificó la posesión material y explotación económica que detenta y ejerce el interviniente con ánimo de señor y dueño, pues fue él mismo quien detalladamente ilustró al director de la prueba acerca de su ubicación, linderos, construcciones y demás especificaciones del predio, demostrándose el área del predio no sólo con el plano topográfico aportado al proceso, sino también con el dictamen pericial que trajo al proceso y fue objeto de contradicción en la audiencia respectiva.

Entonces, con fundamento en dicho acopio de probanzas, que fueron ampliamente controvertidas, por las partes contendientes y especial por la demandante y sociedad demandada, así como por la curadora ad-litem de los indeterminados, quienes no lograron desmentir las aseveraciones de los testimoniantes, a quienes por cierto y de acuerdo a las reglas de la sana crítica se les da pleno valor probatorio, por la credibilidad e imparcialidad al exponer sus dichos, los cuales fueron contestes, responsivos y concordantes, como tampoco desconocieron las declaraciones contenidas en la documentación aportada por el interviniente, por lo que igualmente merecen pleno valor probatorio en cuanto a su contenido y fechas, ni desvirtuaron los demás elementos de juicio aportados por el mismo.

Así las cosas, como ya se dijo, se acredita que el lote de terreno que se pretende prescribir ha venido siendo poseído materialmente y explotado económicamente por el interviniente ad-excludendum Victoriano Sánchez Quilindo, con ánimo de señor y dueño por un lapso superior a los diez (10) años, a la fecha de presentación de su demanda de intervención, que lo fue el día 12 de febrero de 2018 (fls. 34 Cd. 7), esto es, desde el día que aduce haber entrado en posesión del mismo

el 1° de noviembre de 2006, como consecuencia del contrato de promesa de compraventa que celebró con el extinto Guillermo Nannetti, que no se pudo perfeccionar por las razones antes indicadas, y si bien es cierto, que el lote de terreno prometido en venta fue inferior al área que actualmente se está prescribiendo, no es menos evidente que ese apoderamiento del excedente, no fue de manera violenta, ni clandestina, y antes por el contrario fue consentida por éste, como el propio interviniente lo narra y lo corroboran algunos de los testigos del mismo doctor Nannetti, al relatar que por ellos se dio cuenta cuando lo cercó e ingresó con maquinaria el interviniente, sin que el doctor Nannetti dijera nada, pues otra cosa no se deduce de la testigo Leonor María Molano, cuando al ser interrogada por la curadora ad-litem, textualmente respondió:

“ese lote llega hasta la esquina de la otra casa, de los conjuntos cerrados que hay allí, como el lote había sido del finado Alfonso López, cuando ya metieron máquina para hacer esa obra, nosotros nos dimos cuenta, porque el día que estaban metiendo la máquina, le dijimos al doctor Guillermo Nannetti, porque él estaba aquí en Popayán, y ya dijo que iba a darse cuenta, y se vino para el centro, y no sabemos, después fue allá y se dio cuenta que estaban cercando y dijo que eso no era nada, no nos dijo más nada y se fue, se vino para acá al centro y ahora es el vivero”.

Lo cierto es que, al tenor del referido acervo probatorio recaudado, da certeza al fallador de instancia sobre la alegada posesión material y explotación económica del lote de terreno que aspira prescribir el interviniente Sánchez Quilindo, lo que permite proceder de la manera atrás indicada, por cuanto se itera, que el prescribiente ha detentado la posesión material con ánimos y corpus del predio que pretende prescribir, en la forma y términos descritos por los testigos durante un lapso que supera el mínimo señalado a nivel sustancial, es decir, que desde la época en que inicio la posesión del predio, han transcurrido más de diez (10) años de posesión tranquila, pacífica y pública, para la viabilidad del modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que invocó como sustento de su pretensión excluyente de pertenencia, con anterioridad a la vigencia de la Ley 791/02, en que apoya su pretensión declarativa, lo que significa, como bien lo alegó su mandatario judicial en la continuación de la audiencia de instrucción y juzgamiento, que si se contara el término prescriptivo de diez (10) años, a partir de la vigencia de dicha ley, a la fecha de presentación de su

demanda de intervención (12 de febrero de 2018), supera con creces dicho término; razón por la cual procede la deprecada súplica por prescripción o modo de adquirir el dominio de los bienes inmuebles.

Y es que en el punto, cabe aclarar que las alegadas interrupciones de la prescripción y posesión no pacífica, por parte de la pasiva y la curadora ad-litem, en razón de las querellas policivas en las que se ha visto involucrado como querellado este interviniente, de que dan cuenta las copias de las mismas que se allegaron al expediente, no lo fueron precisamente sobre el lote de terreno que está prescribiendo el señor Victoriano, sino que las mismas se suscitaron respecto al lote de terreno que está reclamado el otro interviniente Giovanni López Guzmán, motivo por el cual, no cabe hablar de que su posesión se haya visto interrumpida civilmente por dichas actuaciones policivas, ni mucho menos por la demanda de pertenencia que el mismo interviniente interpuso en el Juzgado 2º Civil del Circuito de la ciudad, con oposición del titular del derecho de dominio del predio de mayor extensión denominado "El Triángulo", que lo es la aquí demandada Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda., en liquidación, pues de un lado la demanda no fue interpuesta contra él, sino por él, por lo que la notificación de la demanda a la sociedad, no implica que se le esté interrumpiendo el término prescriptivo que pretendía se le reconociera a efectos de la perseguida declaración de pertenencia en esa dependencia judicial, y de otro lado, si ese proceso le hubiere interrumpido su término prescriptivo, de todas formas la sentencia del mismo le fue nugatoria, no porque no tuviera la posesión, sino por cuanto al incluir en esa demanda el predio del interviniente Giovanni López, y haberse opuesto éste en ese debate a su pretendida pertenencia, no le prosperó por la falta de identificación plena o indeterminación del predio que en ese entonces pretendía prescribir, además, por falta de tiempo para prescribir el lote del interviniente Giovanni López, que en esta intervención, sí lo excluyó; de donde, esas actuaciones tampoco dan pie para sostener que se le haya interrumpido su posesión o que no haya sido pacífica, si sobre lo que aquí está prescribiendo no fue objeto de prescripción en esas actuaciones.

El anterior análisis da pie para sostener que resultan imprósperas las excepciones de fondo de que se valieron la sociedad demandada y la curadora ad-litem, frente a las pretensiones de este interviniente, referentes a la inexistencia de los elementos de la posesión, interrupción del término de posesión alegado, falta de pruebas que sustenten las

afirmaciones de la demanda, cosa juzgada y mala fe, y de falta de legitimación en la causa por activa, indebida identificación del bien que se pretende usucapir, por la potísima razón que ha quedado establecido, de la manera vista, los elementos de la posesión, como lo es el ánimo y el corpus, el tiempo de posesión, y los actos posesorios realizados por el interviniente, en el predio objeto de su prescripción, justamente con los elementos de juicio en que se sustentan las afirmaciones de la demanda y que aquí se han relacionado y valorado, sin que por el proceso de pertenencia que él mismo siguió en el citado juzgado 2° Civil del Circuito, se le haya interrumpido el término de posesión alegada, como ya se explicó, y que por esta misma actuación haya cosa juzgada, por más de que en ese proceso y en este haya identidad de partes y de causa, pero lo que no existe es identidad de objeto, porque allá se pretendió un predio de más extensión que el de aquí, y de otro lado, y como así lo alega también su mandatario judicial, de conformidad con el artículo 304 del CGP, el fallo de ese proceso no constituye cosa juzgada porque decidió una situación que es susceptible de modificación mediante proceso posterior, además de declarar probada una excepción de carácter temporal, (falta de pruebas que sustenten las afirmaciones de la demanda), que no impide iniciar otro proceso al desaparecer la causa que dio lugar a su reconocimiento, como aquí justamente tiene ocurrencia.

Ahora en cuanto a la mala fe, porque el señor Victoriano ha realizado una serie de actos ilegales como el de haber celebrado un acto jurídico sobre bienes de una sociedad de la que el demandante Nannetti no tenía el más mínimo derecho, y desconociendo una querrela que en su momento le entabló el doctor Guillermo Nannetti, no es de recibo este argumento para su declaratoria, pues entre cosas la mala fe no se presume, debe probarse, y cuando se celebró la referida promesa de compraventa que originó la posesión del interviniente, acorde con el certificado de tradición del predio "El Triángulo", para esa fecha el titular del derecho de dominio de ese bien, era el doctor Nannetti y no la sociedad demandada, y la alegada querrela que le interpuso el extinto Mario Nannetti en el año 2001, fue archivada el 4 de septiembre de 2011, por la Inspección Urbana Segunda de Policía de Popayán, lo que implica que la alegada perturbación de posesión del interviniente fue fallida por abandono del querrellante, como así se desprende de la providencia visible a folios 103/104 Cd. 7, de todo lo cual deviene lo infundado de la argüida mala fe.

Ahora en cuanto a la falta de legitimación en la causa propuesta por la curadora ad-litem, resulta totalmente desacertada, toda vez que este presupuesto material de la pretensión, tanto por su aspecto activo como pasivo tienen efectivo cumplimiento en el proceso, toda vez que los poseedores de bienes muebles o inmuebles se encuentran facultados por la ley sustancial para solicitar, bajo el cumplimiento de los requerimientos previstos para ello, la declaración judicial de pertenencia, de las cosas que aducen estar en posesión, pretensión que siempre se dirigirá contra los titulares de los derechos reales principales sujetos a registro de tales bienes, como precisamente aquí lo ha realizado el interviniente Victoriano Sánchez de la forra que ya se ha analizado, sin que el fundamento en que se apoya ese medio defensivo, acorde con lo aquí establecido, no guarda relación con dicho presupuesto material de la pretensión.

Y en relación con la indebida identificación del bien que se pretende usucapir, del análisis en precedencia se desvirtúa todo su fundamento, pues quedó claro que si bien el prescribiente prometió comprar un área de 2250 M², ocupó un área mayor de la prometida en venta, y si en el susodicho proceso que se adelantó en el Juzgado 2° Civil del Circuito, pretendió un área de 7240 M², lo cierto es que aquí alegó y probó que ejerce la posesión material sobre un área de 6.743 M², sin que nadie se lo haya impedido.

En las anteriores condiciones se declararán no probados dichos medios de defensa, y de contera, como ya se advirtió se despacharán favorablemente las pretensiones deducidas en el petitum del escrito demandatorio del interviniente Victoria Sánchez Quilindo, por virtud de haberse observado el trámite que prescribe la ley, y ante todo por ser viable la acción al estar demostrados a plenitud con las pruebas practicadas, desde el punto de vista del derecho sustancial, todos y cada uno de los elementos estructurales de tiempo, posesión pacífica, continua, pública y adecuada explotación económica que la integran, además de la susceptibilidad de adquirirse por usucapión el inmueble objeto del proceso, al tratarse de un bien corporal, raíz, que está en el comercio humano poseído con las condiciones legales, por lo que se harán las declaraciones pertinentes en la parte resolutive de esta providencia.

Por lo mismo, y en aplicación de lo imperado en el artículo 392 el CGP, se deberá condenar al demandante y a la sociedad demandada a

pagar por partes iguales, en favor de este interviniente el valor de las costas procesales causadas en la instancia, cuya liquidación se hará oportunamente por Secretaría, incluyéndose la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales por concepto de agencias en derecho.

(iii) Demanda principal y de reconvención

En orden a resolver tanto la demanda principal formulada por el extinto Guillermo Nannetti, en procura de lograr la declaración judicial de pertenencia sobre todo el lote de terreno, conocido como "El Triángulo" inscrito en la ORIP bajo el folio de matrícula N° 120-98124, a nombre de la demandada Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda. - En liquidación, y a la vez la demanda de reconvención reivindicatoria que ésta le propuso al demandante Nannetti, se tiene que no se necesita de mayor esfuerzo jurídico para colegir desde ya el fracaso rotundo de tales pretensiones, por las simples pero contundentes razones de que al advenir próspera la pretensión excluyente de pertenencia del interviniente Victoriano Sánchez Quilindo, consecuente e inmediatamente se cae la procurada declaratoria judicial de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio de todo el lote "EL Triángulo" que pretendía prescribir el extinto Guillermo Nannetti, precisamente por la no acreditación de su posesión en toda la extensión de dicho predio; suerte que igualmente se predica, de la pretendida acción de dominio en reivindicación, por la no satisfacción de sus elementos estructurales, como lo son posesión del demandado en todo el predio que se pretende reivindicar y del cual es titular dicha sociedad, que como se dijo no la tiene en todo el predio "El Triángulo", y por lo mismo, la falta de identidad y singularidad, entre el bien poseído y el que se pretende reivindicar, motivos éstos más que suficientes para negar estas pretensiones por el no cumplimiento de los requisitos legales para la prosperidad de las mismas, sin que por ello, y en consideración del juzgado haya lugar a condenar en costas a sus proponentes por la reciprocidad de su causación.

DECISIÓN

En armonía con las motivaciones en precedencia, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de las demandas principal sobre Declaración Judicial de Pertenencia propuesta por el extinto Guillermo Nannetti Valencia contra la Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda. – en liquidación, la de reconvención en Acción de Dominio o Reivindicatoria instaurada por ésta sociedad contra el demandante Guillermo Nannetti, y la de Declaración Judicial de Pertenencia, incoada por el interviniente ad-excludendum Giovanni López Guzmán contra dichos demandante y sociedad demandada, en atención a lo consignado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que pertenece el dominio pleno y absoluto al interviniente ad-excludendum Victoriano Sánchez Quilindo, identificado con la cédula de ciudadanía N° 10.525.367, por haberlo adquirido por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el siguiente bien inmueble:

El lote de terreno localizado dentro del perímetro hoy urbano de la ciudad de Popayán y concretamente en la Carrera 9 N° 31-97, que hace parte del predio de mayor extensión denominado "El Triángulo", de matrícula inmobiliaria N° 120-98124, ubicado en sector de Campobello, de forma irregular, topografía plana, de una extensión superficial de aproximadamente 6.743 M2, comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS ACTUALIZADOS: NORTE**, en 29 metros en parte con el Conjunto Plazuela del Poblado, cruza en dirección Norte-Sur, en 12 metros, lindando con predio del interviniente Giovanni López Guzmán, cruza de nuevo en dirección Occidente-Oriente en 41 metros con predio de dicho interviniente; **ORIENTE**, en extensión de 36 metros con la carrera 9ª. Norte o Vía Panamericana; **SUR**, en 157 metros vía Genagra; y **OCIDENTE**, en 142 metros con propiedad de Josefina Valencia de Uruburo.

SEGUNDO: INSCRÍBASE esta sentencia en el indicado folio de matrícula inmobiliaria de la ORIP, para los efectos legales previstos en artículo 2534 del C.C. **OFÍCIESE** por la Secretaría, y a costa de la parte interesada expídanse las copias correspondientes.

TERCERO: CANCELESE la inscripción de la demanda que como medida cautelar se decretó en el auto admisorio. **LÍBRESE** el oficio respectivo.

CUARTO: CONDENAR al interviniente Giovanni López Guzmán a pagar en favor de la demandada Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda. – en liquidación, el valor de las costas procesales causadas en la instancia, cuya liquidación se hará oportunamente por Secretaría, incluyéndose la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales por concepto de agencias en derecho.

QUINTO: CONDENAR a los sucesores procesales del extinto demandante Guillermo Nannetti Valencia, y a la demandada sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda. - en liquidación a pagar por partes iguales, en favor del este interviniente Victoriano Sánchez Quilindo, el valor de las costas procesales causadas en la instancia, cuya liquidación se hará oportunamente por Secretaría, incluyéndose la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales por concepto de agencias en derecho.

SEXTO: FIJAR como gastos definitivos de curaduría a la Dra. Ana Milena Velasco Muñoz, que judicialmente representa a las personas indeterminadas demandadas, la suma equivalente a tres (3) SMLMV, los que deberán ser cancelados por los sucesores procesales de la parte demandante.

SÉPTIMO: Cumplido que sea lo anterior, **ARCHÍVESE** el expediente, previas las anotaciones de rigor.

OCTAVO: De conformidad con lo normado en el artículo 295 del CGP, la notificación de esta sentencia se cumplirá mediante anotación en estados.

JAMES HERNANDO CORREA CLAVIJO

JUEZ

Firmado Por:

**JAMES HERNANDO CORREA CLAVIJO
JUEZ CIRCUITO**

JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO POPAYAN

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**379971e1eaf40a3018791b2f04bf46015a05819a9297c
5a23c53a3a94dd466db**

Documento generado en 24/08/2020 08:24:59 p.m.

**JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO
DE POPAYAN**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El Auto anterior se notifica por anotación en el
ESTADO ELECTRÓNICO No **89** de hoy **25** de
agosto de 2020.

JAVIER D. DÍAZ VILLEGAS
Secretario