

RV: RECURSO Y CONTESTACIÓN DEMANDA LUZ MARINA VANEGAS ARIAS

alvaro javier piedrahita echeverry <xaverius4@hotmail.com>

Mié 28/09/2022 3:58 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago <j01cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co>

ALVARO JAVIER PIEDRAHITA ECHEVERRY

T.P. de abogado No. 45432 otorgada por el C.S.J.

C.C. No. 7'538.556 expedida en Armenia

Calle 24 No. 5-22 apto. 203 Pereira - Risaralda

Celulares: 3175376070 - 3116877772

E-mail: xaverius4@hotmail.com

De: Trazzos Papeleria <trazzosp@gmail.com>

Enviado: miércoles, 28 de septiembre de 2022 3:52 p. m.

Para: alvaro javier piedrahita echeverry <xaverius4@hotmail.com>

Asunto: Re: RECURSO Y CONTESTACIÓN DEMANDA LUZ MARINA VANEGAS ARIAS

El mié, 28 sept 2022 a las 15:01, alvaro javier piedrahita echeverry (<xaverius4@hotmail.com>) escribió:

ALVARO JAVIER PIEDRAHITA ECHEVERRY

T.P. de abogado No. 45432 otorgada por el C.S.J.

C.C. No. 7'538.556 expedida en Armenia

Calle 24 No. 5-22 apto. 203 Pereira - Risaralda

Celulares: 3175376070 - 3116877772

E-mail: xaverius4@hotmail.com

Señora
Dra. Liliam Naranjo Ramírez
**JUEZ PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO
DE CARTAGO – VALLE DEL CAUCA**
E.S.D.

Referencia: Proceso Divisorio – Venta del Bien Común.

Demandante: **LIBIA EDITH VANEGAS Y OTROS.**

Demandados: **LUZ MARINA VANEGAS y**

HEBERTO ANTONIO VANEGAS CARDONA

Radicado: 76147310300120220008100

ALVARO JAVIER PIEDRAHITA ECHEVERRY, abogado en ejercicio e identificado como aparece al final del presente escrito, actuando en nombre y representación de los demandados en el proceso de la referencia, respetuosamente me dirijo a su despacho encontrándome dentro del término de ley, **para contestar la presente demanda:**

AL HECHO PRIMERO: debemos manifestar que si bien es cierto aparecen como propietarios inscritos en el certificado de tradición, nunca se ha perfeccionado dicha tradición, toda vez que a los demandantes, no se le ha hecho jamás la entrega del bien, nunca han ostentado la posesión del mismo; toda vez que cuando la señora Virgelina Cardona de Vanegas, les vendió mediante la Escritura No. 1022 del seis (06) de julio del año 1.990, escritura corrida en la notaría primera del círculo de Cartago – Valle del Cauca; no realizo la entrega, ella continuo viviendo en dicho predio en compañía de mi mandante la señora LUZ MARINA VANEGAS ARIAS, hasta el día de su muerte acaecida el día 28 de septiembre de 2006 y propio acontece con, los herederos del señor JOSÉ DIEGO VANEGAS CARDONA, sucesión protocolizada mediante la escritura pública número 2238 del 19 -10-2017 de la notaria primera de Cartago – Valle del Cauca; mucho menos han ostentando en algún minuto la posesión de dicho predio; puesto que ha estado en cabeza de la señora LUZ MARINA VANEGAS ARIAS; quien la ejerce con ánimo de señor y dueño, desde la muerte de su abuela la señora VIRGELINA CARDONA DE VANEGAS., manifestación realizada bajo juramento en el proceso de pertenencia que se llevó en su despacho, mediante la radicación No. 2017- 00085-00, que termino con la sentencia número 046 del 15 de julio de 2021; la cual fue apelada y se profirió el fallo de segunda instancia por el

Honorable Tribunal Superior de Buga Sala Civil familia, con ponencia de la señora Magistrada: MARÍA PATRICIA BALANTA MEDINA, providencia que fue discutida y aprobada por la sala de manera virtual asincrónica, según acta no. 039 de la fecha (Guadalajara de Buga, febrero 16 de 2022), en la cual en los acápites de consideraciones, conclusiones y costas procesales, se expresó:

” CONSIDERACIONES

1. La posesión de la demandante

Contrario a lo que concluyó la juez a quo, para la sala sí está acreditado que la accionante actualmente detenta la posesión exclusiva de todo el predio reclamado, sobre cuya identidad no hay duda alguna, aunque no se dan todos los presupuestos para declarar la usucapión a su favor.

3. Conclusiones y costas procesales

De todo lo visto en precedencia, queda claro que, aunque la demandante demostró ser actualmente la poseedora, no cumplió la carga de acreditar la fecha o época en que intervirtió su título de comunera, por lo que la sentencia negatoria de las pretensiones será confirmada, **sin perjuicio de la posesión que viene ostentando y sus prerrogativas.....**” (Negrillas mías).

AL HECHO SEGUNDO: Nos oponemos al mismo, no solo por lo argumentado en el numeral anterior, si no que matemáticamente, no concuerda, la sumatoria de las proporciones da 108.3; lo que implica que quedo mal subsanada la demanda.

AL HECHO TERCERO: Nos oponemos radicalmente y aportamos el avalúo realizado por el señor GONZALO ALFONSO JARAMILLO ANGEL, quien se identifica con el registro nacional de evaluador, REGISTRO MATRICULA No. R.N.A/C.C.-04-2698, vigente hasta el 15 de septiembre de 2023 y con la cédula de ciudadanía número 16'625.374; fecha de elaboración 06/04/2022; el cual cómo podemos apreciar es ostensiblemente superior, determinando un valor comercial de MIL CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$1'005.600.000).

AL HECHO CUARTO: Es completamente cierto, mi mandante es la poseedora con ánimo de señor y dueño, posesión que ha ejercido de manera,

reiterada y pacífica desde la muerte de su abuela Virgelina Cardona de Vanegas; en lo que no estamos de acuerdo con los demandantes es que negó totalmente sus pretensiones, como lo dejamos expresado para la respuesta al hecho primero, vemos como el Tribunal Superior de Buga – Sala Civil Familia, determino expresamente que mi mandante es poseedora.

AL HECHO QUINTO: Es completamente cierto, mi mandante la señora LUZ MARINA VANEGAS ARIAS, ostenta su calidad de poseedora y su padre el señor HEBERTO ANTONIO VANEGAS CARDONA, comparte y acepta de manera voluntaria que ella siga ejerciendo su posesión.

AL HECHO SEXTO: Es completamente desatinado jurídicamente este hecho, toda vez que los demandantes, nunca han tenido la posesión del inmueble que pretenden dividir o vender mediante este proceso; nunca han iniciado procesos tendientes a obtener para si la posesión o reivindicar la propiedad, es por ello que este proceso no puede prosperar.

AL HECHO SÉPTIMO: Es un requisito jurídico para intentar dicha acción.

AL HECHO OCTAVO: Es cierto, mi mandante la señora LUZ MARINA VANEGAS ARIAS, es poseedora con ánimo de señor y dueño y su padre el señor HEBERTO ANTONIO VANEGAS CARDONA acepta dicha condición de su hija.

Respecto a las Declaraciones nos oponemos a todas y cada una de ellas soportado en las respuestas que dimos a los hechos de la presente demanda.

PRUEBAS

TESTIMONIALES:

Solicito respetuosamente sean llamados como testigos los siguientes:

NELLY VANEGAS CARDONA, quien vive en la isla de CURASAO – Antillas Holandesas, en ninweg 37 jange, celular 5999 5168616, correo electrónico: melliciosa@hotmail.com

SANDRA PATRICIA LOPEZ HERRERA, residente en el municipio de Cartago – Valle del Cauca en la carrera 1N No. 52-04 del Barrio Los Alcazares, celular: 3135767785, no tiene correo electrónico.

DIEGO LEÓN VILLA, reside en el municipio de Cartago – Valle del Cauca, en la calle 10 No. 12-113 del Barrio San Nicolas, celular: 3116817254, correo electrónico: villapublicidad74@hotmail.com

MARGARITA MERCEDES PEÑA ESCOBAR, reside en el municipio de Cartago – Valle del Cauca, carrera 5 B Norte No. 25-09 del Barrio Villa Juliana, correo electrónico: margarethescobar11@gmail.com, celular: 3148320073

GLADIZ RIOS, En la carrera 2 No. 44-26 del Barrio Santa Ana del Municipio de Cartago – Valle del Cauca., no tiene correo electrónico, ni numero celular.

BERNARDO ZULETA, reside en Francia, su correo electrónico es: bezugo1960@gmail.com, celular: 33751166860

DOCUMENTALES

PRIMERA: Copia de la sentencia de segunda instancia, proferida por el Tribunal Superior de Buga – Sala Civil Familia, del proceso de pertenencia seguido en su despacho con el número de radicación 2017-000-85, original que reposa en el mismo; en la cual se deja constancia la calidad de poseedora de mi mandante la señora LUZ MARINA VANEGAS ARIAS, del predio que en este proceso se pretende vender mediante el proceso divisorio – Venta del Bien Común.

SEGUNDA: Avaluó comercial del bien ubicado en la carrera 2 No. 44-26 del Barrio Santa Ana del Municipio de Cartago – Valle del Cauca, realizado por el Avaluador señor GONZALO ALFONSO JARAMILLO ANGEL.

TERCERO: Sendos poderes debidamente autenticados en notaria, para la actuación en el trámite que nos ocupa, otorgados por la señora LUZ MARINA VANEGAS ARIAS Y EL SEÑOR HEBERTO ANTONIO VANEGAS CARDONA.

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la carrera 13 No. 34-38 Conjunto Multifamiliar Las Garzas, bloque II apto. 701, Pereira Risaralda, celulares: 3175376070 – 3116877772, correo electrónico: xaverius4@hotmail.com

Mis mandantes: En la carrera 2 No. 44-26 del Barrio Santa Ana del Municipio de Cartago – Valle del Cauca.

Atentamente,

ALVARO JAVIER PIEDRAHITA ECHEVERRY
T.P. de abogado No. 45432 otorgada por el C.S.J.
C.C. No. 7'538.556
Correo electrónico: xaverius4@hotmail.com
Celulares: 3175376070 -311687777

Señora
Dra. Liliam Naranjo Ramírez
**JUEZ PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO
DE CARTAGO – VALLE DEL CAUCA**
E.S.D.

Referencia: Proceso Divisorio – Venta del Bien Común.

Demandante: **LIBIA EDITH VANEGAS Y OTROS.**

Demandados: **LUZ MARINA VANEGAS y**

HEBERTO ANTONIO VANEGAS CARDONA

Radicado: 76147310300120220008100

ALVARO JAVIER PIEDRAHITA ECHEVERRY, abogado en ejercicio e identificado como aparece al final del presente escrito, actuando en nombre y representación de los demandados en el proceso de la referencia, respetuosamente me dirijo a su despacho encontrándome dentro del término de ley, para en armonía con el artículo 409 del C.G.P. inciso 2 “Los motivos que configuren excepciones previas se deberán alegar por medio del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda.”

Propongo recurso de reposición en contra del Auto admisorio de la demanda No. 1188, proferido el día 17 de agosto de 2022, en los siguientes términos:

PRIMERO: la demanda no debe ser admitida, toda vez que como se demuestra con la prueba documental aportada con la contestación a la presente demanda; Cópia de la sentencia de segunda instancia, proferida por el Tribunal Superior de Buga – Sala Civil Familia, del proceso de pertenencia seguido en su despacho con el número de radicación 2017-000-85, original que reposa en el mismo; en la cual se deja constancia la calidad de poseedora de mi mandante la señora LUZ MARINA VANEGAS ARIAS, del predio que en este proceso se pretende vender mediante el proceso divisorio – Venta del Bien Común.

No se puede pretender vender mediante el proceso que nos ocupa, un predio que tiene un poseedor reconocido, porque la ley nos ha enseñado que el poseedor se reputa dueño, mientras no se demuestre lo contrario y en este caso en particular es un Tribunal que la ha determinado como poseedora y el

despacho es conocedor, toda vez que el trámite se ha desarrollado en el mismo, y reposan allí las copias auténticas de las dos instancias con la radicación: 2017-000-85

Código Civil

Artículo 762. Definición de posesión

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

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. (Negrillas Mías).

SEGUNDO: la demanda quedo mal admitida, toda vez que fue mal subsanada, puesto que el numeral segundo de los hechos no corresponde a la operación aritmética, si sumamos lo establecido en el escrito, la sumatoria de las proporciones da 108.3, sobrepasa el 100%.

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la carrera 13 No. 34-38 Conjunto Multifamiliar Las Garzas, bloque II apto. 701, Pereira Risaralda, celulares: 3175376070 – 3116877772, correo electrónico: xaverius4@hotmail.com

Mis mandantes: En la carrera 2 No. 44-26 del Barrio Santa Ana del Municipio de Cartago – Valle del Cauca.

ALVARO JAVIER PIEDRAHITA ECHEVERRY

T.P. de abogado No. 45432 otorgada por el C.S.J.

C.C. No. 7'538.556

Correo electrónico: xaverius4@hotmail.com

Celulares: 3175376070 -311687777

Señora
Dra. Liliam Naranjo Ramírez
**JUEZ PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO
DE CARTAGO – VALLE DEL CAUCA**
E.S.D.

Referencia: Proceso Divisorio – Venta del Bien Común.
Demandante: **LIBIA EDITH VANEGAS Y OTROS.**
Demandada: **LUZ MARINA VANEGAS Y OTRO**
Radicado: 76147310300120220008100

LUZ MARINA VENEGAS ARIAS, mayor de edad, vecina y residente en Cartago – Valle del Cauca e identificada con la cédula de ciudadanía No. 38'580.478, demandada en el proceso de la referencia, respetuosamente me dirijo a su despacho para otorgar poder especial amplio y suficiente al señor Dr. **ALVARO JAVIER PIEDRAHITA ECHEVERRY**, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 45432 otorgada por el C.S.J., e identificado con la cédula de ciudadanía número 7'538.556, para que en mi nombre y representación conteste la demanda de la referencia, presente recursos, tachas de falsedad y todos los actos inherentes al presente proceso.

Mi apoderado queda ampliamente facultado con las atribuciones consagradas en el artículo 77 del C.G.P. y con las especiales de recibir, conciliar, sustituir, reasumir sustituciones, presentar pruebas e interponer todos los recursos del caso en defensa de mis legítimos derecho e intereses.

Atentamente,

Luz Marina Vanegas A.

PODERDANTE: LUZ MARINA VENEGAS ARIAS
C.C. No. 38'580.478

APODERADO: ALVARO JAVIER PIEDRAHITA ECHEVERRY
T.P. de abogado No. 45432 otorgada por el C.S.J.
C.C. No. 7'538.556
Correo electrónico: xaverius4@hotmail.com
Celulares: 3175376070 -311687777



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



12970828

En la ciudad de Cartago, Departamento de Valle, República de Colombia, el diecinueve (19) de septiembre de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Cartago, compareció: LUZ MARINA VANEGAS ARIAS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 38580478 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Luz Marina Vanegas Arias



4qmwvwx9y4zg
19/09/2022 - 09:35:26



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de PODER ESPECIAL signado por el compareciente.

[Handwritten signature of Luis Enrique Becerra Delgado]

LUIS ENRIQUE BECERRA DELGADO

Notario Segundo (2) del Círculo de Cartago, Departamento de Valle

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4qmwvwx9y4zg

Señora

Dra. Liliam Naranjo Ramírez

JUEZ PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO

DE CARTAGO - VALLE DEL CAUCA

E.S.D.

Referencia: Proceso Divisorio - Venta del Bien Común.

Demandante: LIBIA EDITH VANEGAS Y OTROS.

Demandada: LUZ MARINA VANEGAS Y OTRO

Radicado: 76147310300120220008100

HEBERTO ANTONIO VANEGAS CARDONA, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Medellín - Antioquia e identificada con la cédula de ciudadanía No. 6'134.033, demandado en el proceso de la referencia, respetuosamente me dirijo a su despacho para otorgar poder especial amplio y suficiente al señor Dr. **ALVARO JAVIER PIEDRAHITA ECHEVERRY**, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 45432 otorgada por el C.S.J., e identificado con la cédula de ciudadanía número 7'538.556, para que en mi nombre y representación conteste la demanda de la referencia, presente recursos, tachas de falsedad y todos los actos inherentes al presente proceso.

Mi apoderado queda ampliamente facultado con las atribuciones consagradas en el artículo 77 del C.G.P. y con las especiales de recibir, conciliar, sustituir, reasumir sustituciones, presentar pruebas e interponer todos los recursos del caso en defensa de mis legítimos derecho e intereses.

Atentamente,

Heriberto Vanegas

PODERDANTE: HEBERTO ANTONIO VANEGAS CARDONA

C.C. No. 6'134.033



APODERADO: ALVARO JAVIER PIEDRAHITA ECHEVERRY

T.P. de abogado No. 45432 otorgada por el C.S.J.

C.C. No. 7'538.556

Correo electrónico: xaverius4@hotmail.com

Celulares: 3175376070 -311687777



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



13024524

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Octava (8) del Circuito de Medellín, compareció: HEBERTO ANTONIO VANEGAS CARDONA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 6134033, presentó el documento dirigido a JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Heberto Vanegas



e3mrkx1v6pzk
21/09/2022 - 10:04:42



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



YOJAIRO GARCIA MOZO

Notario Octavo (8) del Circuito de Medellín, Departamento de Antioquia

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: e3mrkx1v6pzk

Guadalajara de Buga, febrero 16 de 2022.

Referencia: Proceso verbal de **pertenencia** propuesto por Luz Marina Vanegas Arias contra Herberto Antonio y Edgar de Jesús Vanegas Cardona, Libia Edith Vanegas de Muñoz, Ilduara del Socorro Vanegas de Londoño, Olga María, Ana¹ Teresa, Gloria Melvi, Ana Oliva, Orlando y Juan Alirio Chivata Vanegas, Luis Fernando, José Diego, Éctor Fabio y Marisol Vanegas Mejía, Marleny Mejía de Vanegas, Edinson Andrés y Yuri Yasmín Vanegas Jiménez, herederos indeterminados del causante Jorge Eliécer Vanegas y personas inciertas e indeterminadas.

Radicación: 76-147-31-03-001-2017-00085-02

Instancia: APELACIÓN DE SENTENCIA

Ponente: MARÍA PATRICIA BALANTA MEDINA

Esta providencia fue discutida y aprobada por la sala de manera virtual asincrónica, según acta n.º 039 de la fecha.

De conformidad con la competencia prevista en el num. 1 del art. 31 del C.G.P., se decide el recurso de apelación que la parte demandante formuló contra la sentencia n.º 046, proferida en audiencia de julio 15 de 2021 por la juez 1º civil del circuito de Cartago.

I. ANTECEDENTES

1. La demanda

Luz Marina Vanegas Arias, pretende que se declare haber adquirido por prescripción extraordinaria el dominio completo del predio distinguido con la M.I. 375-36788 de Cartago, frente al cual manifiesta tener posesión quieta, pública, pacífica e ininterrumpida desde noviembre 27 de 1992, cuando adquirió un derecho en común y proindiviso sobre el bien. (f. 1-6 y 36-43 en p. 1-11 y 55-65 del archivo actuaciones varias 1).

2. Las contestaciones

¹ Aunque el certificado especial dice María Teresa Chivata Vanegas, en realidad la anotación 3 del correspondiente certificado de tradición dice que es Ana Teresa Chivata Vanegas, contra quien efectivamente se dirigió la demanda, nombre con que se efectuó emplazamiento y notificación a la curadora *ad litem*.

Gloria Melvi, Orlando y Juan Alirio Chivata Vanegas contestaron extemporáneamente la demanda, como en efecto se declaró en auto n.º 1569 de noviembre 28 de 2017. (f. 101-102 y 110-111 en p. 13-14 y 20-21 del archivo actuaciones varias 2)

Iludara del Socorro Vanegas de Londoño, Edgar de Jesús Vanegas Cardona, Libia Edith Vanegas de Muñoz, Luis Fernando, José Diego, Éctor Fabio y Marisol Vanegas Mejía, presentaron contestaciones oponiéndose -al unísono- a las pretensiones. Negaron que la demandante haya comprado su derecho de comunidad porque no tenía recursos, tampoco ha sido poseedora porque no ha pagado impuestos ni servicios públicos ni ha realizado mejoras.

Destacan que el predio estuvo en posesión de María Virgelina Cardona hasta que falleció y luego estuvo a cargo de Diego Vanegas hasta que este también murió; en este sentido, propusieron las excepciones de: **1)** posesión clandestina y violenta **2)** inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción **3)** inexistencia de posesión, existencia de otro tipo de relación civil como donación o simulación y comodato **4)** mala fe y **5)** la innominada o genérica. (f. 204-207 en p. 120-123 del archivo actuaciones varias 3, f. 263-267, 271-275, 289-293 en p. 16-24, 31-37, 60-64 del archivo actuaciones varias 4)

Marleny Mejía de Vanegas, presentó contestación similar a sus litisconsortes, pero sin formular excepciones de mérito. (contestación de vinculada)

La curadora designada para representar a los emplazados Ana Tersa y Ana Oliva Chivata Vanegas, Edinson Andrés y Yuri Yasmín Vanegas Jiménez y personas inciertas e indeterminadas contestó la demanda declarando ciertos todos los hechos y no se opuso a las pretensiones. (f. 294-295 en p. 66-67 del archivo actuaciones varias 4)

La misma curadora fue designada para la representación de los herederos indeterminados del causante Jorge Eliécer Vanegas y aunque allí tampoco se opuso a las pretensiones, sí aclaró no constarle los hechos relacionados con la posesión de la demandante. (f. 304-305 en p. 84-86 del archivo actuaciones varias 4)

Los demás convocados guardaron silencio.

3. El objeto de la apelación

En la sentencia impugnada, la juez de primer grado negó las pretensiones al considerar que la demandante no era poseedora por carecer de *animus* al haber acordado -con los demás- la venta del predio y distribuirse el valor. Preciso que el pago del impuesto predial corresponde a quien lo habita sin que -necesariamente- sea el propietario del bien. Además, como los demandados han reclamado sus derechos, estos no pueden perderlos por usucapión que opera en caso de abandono o desidia del propietario inscrito. (registro 2 de la audiencia de instrucción y juzgamiento de julio 15 de 2021)

En la audiencia, la demandante formuló recurso de apelación. Indicó como reparos concretos -desarrollados en escrito posterior- que la juez no realizó una debida valoración probatoria porque con los interrogatorios de las mismas personas demandadas y los testigos -de quienes hizo mención separada- se encuentra acreditada la posesión invocada por más de veinte años, sin que haya evidencia de acciones de los convocados para reclamar sus derechos. (escrito de reparos concretos)

II. CONSIDERACIONES

1. La posesión de la demandante

Contrario a lo que concluyó la juez *a quo*, para la sala sí está acreditado que la accionante actualmente detenta la posesión exclusiva de todo el predio reclamado, sobre cuya identidad no hay duda alguna, aunque no se dan todos los presupuestos para declarar la usucapión a su favor.

En realidad, todos los demandados que rindieron interrogatorio (registros de la audiencia inicial y de la primera parte de la audiencia de instrucción de julio 15 de 2021) reconocieron que -en la actualidad- la demandante se comporta como la propietaria exclusiva del bien común, al punto que muchos explicaron los actos de dominio exclusivo que ha emprendido recientemente, al desfijar los

avisos de venta que han puesto al terreno, negando sistemáticamente el ingreso al predio.

Sobre el episodio que muchos copropietarios relataron cuando el hijo de la demandante mostrando un machete desde una de las ventanas en el interior de la casa no los dejó entrar a medir la propiedad hasta que llegó la usucapiente, el contexto refiere que se trataba de un menor de edad, para entonces, por lo que los demandados no se sintieron realmente amenazados y, finalmente, esa circunstancia no les impidió acceder al predio. De allí que ese aislado desencuentro no puede tomarse como constitutivo de violencia que vicie toda la posesión en el marco del art. 771 del C.C., en concordancia con el ordinal 2 del numeral 3 del art. 2531 ib.

El caudal probatorio confirma que la accionante ha estado en contacto con el bien desde que era menor de edad, esto es, a partir de su llegada a vivir allí, bajo el cuidado de su abuela María Virgelina, cumpliendo el presupuesto del *corpus* y, en la actualidad confluye en ella el ánimo de señora y dueña de toda la propiedad, porque así se presentó en la audiencia inicial, percepción que mantuvieron en la comunera los sujetos procesales que conforman el extremo pasivo en los interrogatorios y, en igual sentido, lo confirmaron todos los testigos.

Erró la juez al concluir que el *animus* se desvirtuaba con el supuesto acuerdo al que la prescribiente llegó, al parecer, con los demás copropietarios, aquella vez que la citaron a la casa de justicia, porque sobre ese convenio no hay ningún soporte documental y las versiones de las partes sobre ese episodio son contradictorias: unos dicen que ella no cumplió la citación, otros dicen que fue y no quiso acordar nada y otros más señalan que sí se llegó a un acuerdo pero rápidamente ella se desvinculó del mismo tras obstaculizar la venta del inmueble.

No se puede cumplir una determinación negativa en punto de la condición de poseedora que ostenta la actora sin un mínimo convencimiento racional acerca de que, efectivamente, en algún momento específico o concluyente en tiempo, modo y lugar -recordemos que no se dieron a conocer fechas ni condición alguna que permitiera deducir la presentación del evento señalado- la

accionante hubiese pretendido consolidar un acuerdo con los demandados, por convocatoria propia o de la misma contraparte, en punto de reconocerles un mejor derecho sobre el bien materia de usucapión.

Ahora, si aceptáramos en gracia de discusión que esa incompleta circunstancia se presentó, se entendería frustrada, comoquiera que los hechos dan cuenta de no haberse llegado a una plena consolidación, tampoco se hace referencia a situaciones que hubiesen afectado la ameritada posesión. En igual sentido, bien podríamos afirmar que, en estricto sentido jurídico, la demandante lo que hizo fue rebelarse ante su condición de comunera para actuar, presentarse y sentirse como propietaria exclusiva, condición sin duda consolidada -desde la preceptiva legal y jurisprudencial- al tiempo de la presentación de la demanda.

En cuanto a que los demandados han continuado en la reclamación de sus derechos sin presentarse actuación alguna que así lo acredite, no es un baremo que interrumpa, *per se*, la posesión ni la prescripción adquisitiva, cuando, como se advierte, no está probada ninguna de las causales naturales previstas en el art. 2523 del C.C. ni, tampoco, las civiles del art. 94 del C.G.P. a las cuales se remite por cuenta del art. 2525 del C.C.

En fin, no hubo manifestación probatoria o insinuación -en el marco de la probática- acerca de tal aserto, esto es, que a la prescribiente se le haya hecho imposible seguir poseyendo el predio, tampoco ha perdido su relación con el inmueble, no se presentó probanza acerca de habersele promovido una demanda por los comuneros para concretar la reclamación o reivindicación de la propiedad a su favor y conforme a sus derechos; entiéndase, ni siquiera hay registro de requerimientos privados y -aunque muchos dijeron que se presentaron acciones- nadie especificó a qué instrumentos o medidas recurrieron, así como no se aportó ningún soporte documental.

Sí está probada la posesión, pero desde ya debe ponerse de relieve que la misma no inició en la fecha descrita en la demanda, tampoco es que lleve más de veinte años como se resalta en la apelación. Es que no puede pasarse por alto que la propia demandante dijo en su declaración, conforme lo advierte el registro audiencial, que su abuela Virgelina falleció en 2006, y hasta esa calenda ella era la dueña.

Todos los declarantes, partes y testigos, concuerdan que la demandante llegó a esa casa que era de la abuela Virgelina y que desde siempre ha vivido allí, no hay duda, pero el contexto del caso refiere que en vida María Virgelina anticipó la partición de su sucesión a sus hijos mediante ventas a ellos, pero todos seguían reconociendo a la nombrada como única propietaria del predio.

Se repite, la misma demandante reconoce que esa era la casa de su abuela y lo fue hasta que murió, de allí que solo con su fallecimiento todos los comuneros se reconocieron como propietarios de la cosa, por lo que compete verificar la fecha en que inició la posesión -exclusiva- que actualmente tiene la usucapiente.

2. La interversión del título de comunero a poseedor exclusivo

Al estudiar la interversión del título por el que se puede llegar a la prescripción adquisitiva conforme el num. 3 del art. 2531 del C.C. ha dicho la Corte Suprema de Justicia: *La conversión dicha no opera ipso iure ni por el mero paso del tiempo. El artículo 777 del Código Civil, establece que el «simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión». Es factible, sin embargo, trocar la calidad original por la de poseedor, mediante el fenómeno conocido en la doctrina y en la jurisprudencia como «interversión del título» o intervesio possesonis.* (SC5187 de 2020)

Sin embargo, de vieja data se tiene dicho que la interversión de tenedor a poseedor debe ser *pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular, y acreditarse plenamente por quien se dice "poseedor", tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario.* (Sentencia de abril 13 de 2009 reiterada en la SC5187 de 2020. En el mismo sentido, los fallos de diciembre 7 de 1967, marzo 16 de 1998, febrero 8 de 2002 y noviembre 30 de 2010)

El análisis conjunto de las pruebas recaudadas -en este caso- no acreditan en qué momento preciso ocurrió la interversión para contabilizar el plazo prescriptivo, sin que automáticamente pueda tenerse como fecha el fallecimiento del anterior propietario, pues como lo ha recordado en sede de

tutela la misma alta corporación: *tal interversión del título es situación que debe demostrarse plenamente, lo que impone que se tenga certeza del momento exacto en que se produjo y los actos que dan cuenta de ella, sin que sean aceptables conjeturas.* (Sentencia STC2387 de marzo 5 de 2020)

La versión de los testigos presentados por la parte demandante no puede acogerse porque contradictoriamente dicen que ella se ha comportado como propietaria desde que vivía con la abuela, pero eso queda desvirtuado con el propio dicho de la accionante quien dijo que esa casa fue de María Virgelina hasta que falleció en 2006.

En realidad, todos los demandados fueron uniformes en señalar que, fallecida la abuela, todos acordaron dejar que la demandante se quedara en la casa común porque no tenía a dónde ir y, al final, era dueña de una parte del predio, actos de mera facultad o tolerancia que no pueden dar lugar a la prescripción como lo advierte el art. 2520 del C.C.

Dado que se trata de una relación entre primos y entre sobrina y tíos, es lógico entender que los hechos de tolerancia que advierten los demandados frente a su pariente -que había vivido en esa casa desde niña- no alcanzan a significar que la prescribiente se comportara como poseedora exclusiva, incluso es razonable entender que ella siguiera pagando los impuestos y servicios públicos del predio por ser la única que estaba sacando provecho.

No se opone a un acto de mera facultad entre comuneros parientes que quien esté habitando el predio sea el que se haga cargo de los impuestos y servicios públicos; luego, ese solo hecho no es determinante para establecer que a partir de estas ejecuciones la demandante se rebeló de su condición de copropietaria.

Sin embargo, el impedir el acceso de los condueños y retirarle los avisos de venta que estos fijaban, ya son elementos contundentes de la interversión de comunera a poseedora exclusiva, pero no hay prueba de la fecha exacta en que estos eventos ocurrieron.

Nótese que en la inspección judicial se pudo corroborar que el bien ni siquiera registra mejoras importantes, por el contrario el inmueble se encontró en muy

regular estado, y el contrato de obra aportado por la accionante data de 2015.
(f. 13-14 en p. 29-30 del archivo actuaciones varias 1)

Pero más allá de esos insulares medios de conocimiento, no demostró la accionante que había intervertido su condición de comunera al de poseedora en una fecha o época precisa que superara los diez años.

3. Conclusiones y costas procesales

De todo lo visto en precedencia, queda claro que aunque la demandante demostró ser actualmente poseedora, no cumplió la carga de acreditar la fecha o época en que intervirtió su título de comunera, por lo que la sentencia negatoria de las pretensiones será confirmada, sin perjuicio de la posesión que viene ostentando y sus prerrogativas.

Finalmente, aunque el recurso se resuelve desfavorablemente a la demandante quien lo propuso, no hay lugar a imponer condena por concepto de costas procesales, pues como los demandados guardaron silencio en esta instancia, no hay prueba de su causación a los convocados ni medidas para su comprobación como lo exige el num. 8 del art. 365 del C.G.P.

PARTE RESOLUTIVA

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

Primero. Por las razones expuestas, CONFIRMAR la sentencia n.º 046, proferida en audiencia de julio 15 de 2021 por la juez 1º civil del circuito de Cartago.

Segundo. Sin costas en la instancia.

Cópiese, notifíquese y devuélvase.

Los magistrados

Pertenencia: 76-147-31-03-001-2017-00085-02
Apelación de sentencia



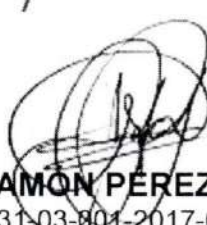
MARÍA PATRICIA BALANTA MEDINA

76-147-31-03-001-2017-00085-02



FELIPE FRANCISCO BORDA CAICEDO

76-147-31-03-001-2017-00085-02



JUAN RAMÓN PÉREZ CHICUÉ

76-147-31-03-001-2017-00085-02



AVALUO COMERCIAL

PREDIO UBICADO

En la carrera 2 No. 44-26
Santa Ana
Cartago Valle

AVALUADOR

Registro Matricula No.
R.N.A./C.C-04-2698
Afiliado A La Corporación
Colombiana De Lonjas Y Registros
"Corpolonjas De Colombia"

CALLE 13 # 3-40 CENTRO
TEL: 312-853-9532
Cartago Valle



RESUMEN EJECUTIVO

Solicitantes	Luz Marina Vanegas Arias C.C No. 38580478
Dirección	En la carrera 2 No. 44-26 Santa Ana
Ciudad	Cartago
Departamento	Valle
Avaluador	Gonzalo Jaramillo Ángel
Registro	R.N.A./C.C-04-2698
Fecha de visita	05/04/2022
Fecha de elaboración	06/04/2022
El informe de avalúo se elabora acorde a los lineamientos del Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A ,Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA y las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01. Parámetros y contenidos usados en el siguiente informe valuatorio .	
La valuación distinta a la categoría principal	No existen bienes muebles o inmuebles a valorar distintos a los antes citados.
Descripción del trabajo de la valuación	El presente avalúo comercial de terreno y construcción, se realiza a petición de Luz Marina Vanegas Arias
Responsabilidad Valuativa: El avaluador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma. El valuador no revelara la información sobre la valuación a nadie distinto dela persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.	



TITULACION	
Escritura No.	1022
Fecha	6 de julio de 1990
Notaria	Notaria Primera del circulo de Cartago
Matricula Inmobiliaria	375-36788
Ficha Catastral	01-02-0161-0181-000
Soportes	Escritura Pública, impuesto predial

IDENTIFICACION DEL PREDIO Distintivos físicos	
Destino	
País	Colombia
Departamento	Valle
Ciudad	Cartago
Dirección	carrera 2 No. 44-26 Santa Ana



INFORMACIÓN DEL SECTOR

DESCRIPCIÓN: cuenta con 3 habitaciones, 1 baño, 1 sala comedor, cocina, un solar grande.

TIPOS DE EDIFICACIÓN Y USOS PREDOMINANTES

El predio objeto de este avalúo se encuentra establecido de la ciudad de Cartago Valle , Ubicado en un sector urbano, la cual es una importante zona residencial de la ciudad, cuenta con buenas vías de acceso. Las tipologías constructivas obedecen a construcciones destinadas al uso residencial y comercial, el sector cuenta con edificaciones de propiedad horizontal destinados a diferentes actividades comercio y vivienda las cuales representan la mayor cantidad de predios en la zona. El sector cuenta con señalización vial vertical y horizontal.

COMERCIALIZACIÓN:

La excelente localización del predio favorece la comercialización y la valorización del bien inmueble.

VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:

Las vías de acceso al sector del predio objeto del avalúo cuenta con vías importantes de la ciudad y apropiadas en tipo y magnitud las cuales se encuentran en excelente destacando las vías alternas afluentes a sector y sus alrededores.

SERVICIOS COMUNALES:

El sector de localización del predio cuenta con diferentes tipos de servicios comunales como colegios, iglesias, restaurantes, supermercados.

SERVICIOS PÚBLICOS:

El predio objeto de estudio cuenta con los siguientes servicios públicos básicos y complementarios: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía fija, red de internet, alumbrado público, gas natural.



TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público del sector es atendido por buses, busetas, taxis, colectivos que transitan por avenidas aledañas, con una frecuencia diurna de 10 a 15 minutos aproximadamente.

GENERALIDADES DEL PREDIO

ESPECIFICACIONES DEL TERRENO:

Presenta en su totalidad una topografía semi plana

FICHA TECNICA Y FORMA:

La forma geométrica aproximadamente es rectangular.

RESPECTIVAS DE VALORIZACION:

Hace parte del área urbana de Cartago Valle, el sector a futuro cuenta con altas perspectivas de valorización y expansión como zona comercial y residencial.

ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA:

El predio objeto se encuentra clasificado dentro de un sector de estrato 2, conforme al decreto 291 del 26 de Junio de 2013.



CONSTRUCCIÓN	
NÚMERO DE PISOS	1 piso
ÁREA TERRENO	Área Total 1.257 Mts2 Área Construida: 183 Mts2
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN	REGULAR
ESTADO DE CONSERVACION	REGULAR
ILUMINACIÓN	BUENA
VENTILACIÓN	BUENA

Descripción Correspondiente Fachada:	Pañete y pintura
Cubierta	Placa de Concreto.
Estructura: Muros	Vigas y Columnas en concreto Muros Cubrimiento en pañete, estuco y pintura
Acabados internos	REGULAR



CONSTRUCCIÓN ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS	
Estabilidad de suelo	El predio objeto de análisis NO se encuentra en zona de amenaza por inundación y NO se encuentra en una zona de amenaza por remoción en masa
Impacto ambiental	El predio objeto de análisis NO presenta condiciones que afecten o deterioren el medio ambiente de la zona a la que pertenece. El predio NO cuenta con riesgo de inundación.
Servidumbres y Cesiones	No existe servidumbre. El predio objeto de estudio NO cuenta con afectación por reserva vial.
Seguridad	No presenta problemas de inseguridad.



LINDEROS Y COLINDANTES

NORTE:	Con predio de Bernardo Franco
SUR:	Con la carretera que de Cartago conduce a Anserma
ORIENTE:	Con propiedad de Casimiro Capera
OCCIDENTE:	Con propiedad de Vicente Sánchez.

AREA TOTAL		FUENTE	
Área de terreno: Área Total 1.257 Mts2 Valor metros cuadrados: \$800.000		Matricula inmobiliaria:375-36788	
CONDICIONES CLIMÁTICAS Y METEOROLÓGICAS			
Altitud (msnm): 1.500.		Temperatura:	25oc
		Precipitación año (mm):	1.400
Clima: Cálido.		Distribución lluvias : variado	



**CRITERIOS
DEL PREDIO Y SUS INSTALACIONES**

Localización dentro del sector, posibilidades de valorización, normatividad vigente, potencial de desarrollo, infraestructura vial, nivel socio económico de los pobladores del sector o sus alrededores, servicios públicos, calidad de la construcción, estado de conservación.

RESUMEN VALORES PARCIALES

**VALORES TOTALES
AVALUO COMERCIAL**

PREDIO UBICADO
En la carrera 2 No. 44-26
Santa Ana
Cartago Valle

TOTAL

**MIL CINCO MILLONES SEISCIENTOS
MIL DE PESOS MCTE**

\$ 1.005.600.000



NOTAS ESPECIALES

GONZALO ALFONSO JARAMILLO ANGEL perito evaluador, deja en constancia que no tiene interés actual o contemplado en el inmueble evaluado

El avalúo señalado en este informe, es el valor expresado de dinero, que corresponde al precio comercial de la unidad evaluada, entendiéndose por predio comercial, el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir, por una propiedad como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características y actuando ambas partes libre de toda necesidad

AVALUADOR



GONZALO ALFONSO JARAMILLO ANGEL

C.C. No. 16.625.374 de Cali, Valle

RNA 04-2698

PERITO AVALUADOR


**REGISTRO NACIONAL
 DE AVALUADOR**
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO
 R.N.A. No. 04107075 DECRETO 2150/95 Y 1420/98
 50024034

**GONZALO ALFONSO
 JARAMILLO ANGEL**
 C.C. 16.625.374
 REGISTRO MATRÍCULA No.
 R.N.A./C.C. - 04 - 2698
 VENCE : 15 DE SEPTIEMBRE DE 2023



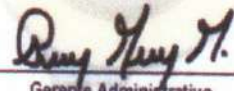
Esta credencial es personal e intransferible. Identifica a los asociados de "CORPOLONJAS DE COLOMBIA" Corporación Colombiana de lonjas y registros, obligándose así al titular al Cumplimiento de las normas estatutarias a los principios éticos y reglamentos inherentes al desarrollo y ejercicio de la Actividad inmobiliaria.

El manejo y/o uso de la presente credencial es responsabilidad exclusiva del titular.

Cualquier irregularidad favor comunicarla a la Cra. 8 No. 47 - 61 Ofc. 101

E-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es

Celulares: 310 3291552 - 315 3154305 en Bogotá. D.C. COLOMBIA



Gerente Administrativo

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
 CÉDULA DE CIUDADANIA

Número: **16.625.374**
JARAMILLO ANGEL

APELLIDOS
GONZALO ALFONSO

SEÑALADO





FECHA DE NACIMIENTO: **14-FEB-1959**
CALI (VALLE)
 LUGAR DE NACIMIENTO:
1.70 **O+** **M**
 ESTATURA G.S. SEXO
11-AGO-1977 CALI
 FECHA Y LUGAR DE EXPIRACION



A-3100400-00038701-48-6016055074-00000000 00018017604-1 0050014001



CORPOLONJAS DE COLOMBIA

Corpolonjas de Colombia

S0024034 - R.N.A. 04107075

El Presidente de la Junta Directiva, con base en las matrículas de la
CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS DE COLOMBIA"

CERTIFICA QUE:
GONZALO ALFONSO JARAMILLO ANGEL
C. C. 16.625.374

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por El Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS DE COLOMBIA Bogotá, D.C., comprobándose su idoneidad como Perito Avaluador Profesional, utilizando metodologías bajo las Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", para las diferentes aplicaciones Internacionales de Valoración de Estados Financieros, con fines de Préstamos y Activos del sector Público y Privado para Informes Contables en las siguientes áreas:

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
INMUEBLES RURALES: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA
AVALUOS INDUSTRIALES (MAQUINARIA Y EQUIPO)
AVALUOS ESPECIALES

Certifica además que es Miembro Activo de esta Entidad Gremial desde el año **2011** y le fue otorgado el Registro-Matrícula No. **R.N.A/C.C-04-2698**, que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **15 de Septiembre de 2023**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos comerciales en general.

Se expide en Bogotá, D.C., a los **31** días del mes de **Agosto** de **2017**


PATRICIA GONZALEZ GUIO
Gerente Administrativo
Junta Directiva

SEDE NACIONAL

Celulares: 315 315 4305 - 310 571 1200 - 310 329 1552 - WhatsApp
Carrera 8 No. 47-61 Of. 101 - e-mail: corpolonjasdecolombia@yahoo.es
Bogota, D. C. - Colombia









