



Señora
JUEZ SEGUNDA PROMISCUA MUNICIPAL
Villamaría

Radicado: **2023-00162**
Proceso: DEMANDA REIVINDICATORIA
Demandante: JOSE GERMAN HOYOS VASQUEZ
Demandado: MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ

ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA, Abogado Titulado, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.970.935 de Villamaría, portador con la tarjeta profesional No. 204.946 del C.S. de la J., ., con correo electrónico agmn_23@hotmail.com, obrando como apoderado del señor MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.970.527, me permito pronunciarme frente a la demanda de la referencia lo cual hago en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Es cierto, pues así consta no sólo en el certificado de tradición, sino además en los títulos adquisitivos

AI HECHO SEGUNDO: No es cierto y explico:

No es cierto que mi poderdante MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ haya ingresado de forma abusiva a ejercer su posesión real y material sobre un bien inmueble, pues su ingreso a él fue de manera pública, pacífica y de buena fe, tal y como quedó explicitado en los considerandos de la providencia dictada en proceso de pertenencia que tramitó su despacho bajo el radicado 2021-00014, por lo que cualquier discusión acerca de la posesión abusiva o el hecho de que mi cliente se haya apoderado de mala fe, queda completamente proscrita en el presente trámite.

Tampoco es cierta la identificación del predio, pues conforme al informe pericial que se efectuó al bien, dentro del proceso de pertenencia antes reseñado, se pudo establecer que el lote de terreno posee un área de 440.94 metros cuadrados y sus linderos se determinaron en forma diferente.

Lo único cierto dentro del hecho, es que el predio del cual ejerce la posesión mi representado se denomina pets dreams.

AL HECHO TERCERO: Es parcialmente cierto, pues como ha sido reconocido en estrados y públicamente por todos sus vecinos, incluyendo sus mismos familiares, ha hecho respetar su posesión, misma que también defiende al día de hoy por reunirse en cabeza suya todos los requisitos propios que le permiten acceder a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, tal y como se indicará más adelante.

Lo que no es cierto, es que mi cliente haya sido compelido por parte del demandante a través de los medios legales y procesales a restituir la posesión que ha venido ejerciendo por más de 10 años, y siendo así, la posesión en cabeza de mi cliente, ha sido ininterrumpida por todo el término de tiempo que ha durado.

Es más, el aquí demandante no interrumpió la posesión en cabeza de mi cliente antes de configurarse el término establecido en la ley, que como se explicará, se contaba a partir del 28 de Diciembre de 2012, según quedó debidamente acreditado y probado por parte de su señoría dentro del mismo proceso que hace alusión el aquí demandante; y si el deseo del aquí demandante era el de interrumpir su posesión y lograr la reivindicación, debió haber instaurado el presente proceso antes del 28 de



Diciembre de 2022, situación que brilla por su ausencia, teniendo en cuenta, además, la fecha de radicación del presente proceso.

Es de acotar que el aquí demandante no interpuso frente a la demanda de pertenencia instaurada bajo el radicado 2021-00014, que se indicará más adelante a través de medios exceptivos, proponer la reivindicación como mucho menos se opuso a la pertenencia invocando a través de reconvención la restitución del bien, lo que demerita en que jamás se ha interrumpido la posesión bien natural ya civilmente.

AL HECHO CUARTO: Es parcialmente cierto y explico:

La providencia que dio término al proceso de pertenencia instaurado por mi representado ante su despacho bajo el radicado 2021-00014, ***jamás decretó que mi cliente NO ERA POSEEDOR MATERIAL***, las pretensiones no prosperaron por cuanto el señor MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ, a pesar de haber ostentado físicamente el bien inmueble desde el mes de Septiembre de 2008, sólo logró probar los actos positivos de posesión a partir del 28 de Diciembre de 2012, fecha en la cual dio inicio a la construcción hoy existente en el bien inmueble.

En dicha oportunidad, el falló citó de forma textual con sus considerandos que:

*“Si bien existen pruebas que el demandante ha ejercido actos de señor y dueño sobre el bien y sobre el mismo ha ejecutado mejoras y lo ha tenido como suyo desde hace algunos años como lo indicaron en forma unánime los testigos de la parte demandante y demandada, en su interrogatorio de parte el señor Martin afirma que solo hasta el día **28 de diciembre de 2012** inicio las obras de construcción de la vivienda o cabaña y que antes en este terreno no había nada, en consecuencia cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, para obtener la declaratoria judicial de pertenencia el demandante debe acreditar no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, **sino que ha detentado la posesión publica pacifica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley, y esto solo se observa se logró acreditar frente a las obras de construcción que afirman las partes y los testigos haberse iniciado a finales o en diciembre del año 2012** y que solo a partir de su culminación esta casa o cabaña comenzó a ser arrendada por el demandante, teniendo como referente dicha providencia se itera el actor indicó ejecutar actos de verdadero dueño del bien, actos de disposición como alquilar el inmueble a personas diversas y ejercitar mejoras desde el ingreso a la vivienda porque era solo un terreno, pero no dio cuenta de las fechas en que celebraron dichos contratos de arrendamiento, ni las personas con quienes se celebraron, y en todo caso son posteriores al año 2012 porque el mismo refiere que la construcción termino cerca del 2014....*

....

No queda duda al juzgado que ha existido una posesión por parte del autor porque actualmente se comporta como señor y dueño del inmueble y esto se refleja en el mismo como lo comprobó el juzgado con la inspección judicial al encontrarlo en muy buenas condiciones de mantenimiento y conservación, pero ese momento no está debidamente probado, se itera con un término superior a diez años para la fecha de presentación de la demanda que lo fue para el mes 19 de Enero de 2021.

Además de las facturas allegadas como pruebas de las obras de construcción que realizo el actor solo pudo evidenciarse que las más antigua data del 25 de enero de 2013

.....

Se reitera no hay duda alguna para esta falladora que el señor Martín ha sido poseedor del predio que pretende usucapir, pero el tiempo requerido para ello no lo cumple, ya que solo desde finales del 2012 el señor Martin ha hecho actos



de señor y dueño del predio denominado pets dreams, es decir, que a la fecha de presentación de la demanda no transcurrieron los 10 años termino legal para la prescripción extraordinaria que es la por la que se demanda..." (resaltado y negrillas fuera del texto)

Es por ello, que las pretensiones de la demanda de pertenencia, a pesar de haber sido adversas a los intereses del señor MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ, le reconoció su calidad de poseedor material del bien que hoy pretende falazmente su reivindicación el demandante.

Importante es ahora advertir al despacho que dentro de la contestación a la demanda de pertenencia con radicado 2021-00014 ya referenciada, el aquí demandante JOSE GERMAN HOYOS VASQUEZ, **NO** propuso medios exceptivos, y por tanto NO excepcionó la REIVINDICACION, como tampoco, en su defensa, demandó en reconvencción la reivindicación del predio, lo que trajo como consecuencia que mi prohijado jamás fue despojado de su posesión vía judicial, como tampoco se le interrumpió dicha posesión ni civil ni naturalmente.

AL HECHO QUINTO: No es cierto. Mi cliente jamás ha accedido de ninguna forma a entregar su posesión real y material, y de hecho desconoce el contenido del supuesto peritazgo para avaluar las mejoras. De ello también da razón la conciliación extrajudicial a la cual fue citado, y en la que enfáticamente mi cliente se negó no sólo a la reivindicación del bien, sino además de aceptar dinero alguno por cuenta de las mejoras que él mismo levantó sobre el bien del cual es poseedor material y de buena fe.

De hecho mi cliente manifiesta que miente el demandante cuando afirma haber sostenido reunión con mi poderdante a fin de que éste le restituya el bien inmueble del cual es poseedor material. Si tuvieron algún tipo de contacto o conversación, mi cliente jamás aceptó ni reconocer dominio en cabeza del demandante, ni se obligó a reivindicar el bien.

Es tanto el hecho de que mi representado no ha efectuado acto alguno que determine la perdida de su posesión, que a la fecha de hoy todavía sigue fungiendo como arrendador del bien, percibiendo el canon de arrendamiento desde el momento de su inicio, después de la providencia, y hasta la fecha de hoy y así se probará.

Es más, el aquí demandante tampoco acudió a la vía administrativa, insisto, antes del 28 de diciembre de 2022 o en forma posterior, para obtener de mi cliente la restitución del bien, pues brilla por su ausencia prueba que así lo determine, y siendo así, se insiste, jamás ha sido interrumpida la posesión en cabeza de mi cliente.

AL HECHO SEXTO: No es cierto y explico. Mi cliente no tuvo ningún inconveniente con el supuesto avalúo de mejoras pues éste no existe, aunado al hecho de que mi cliente jamás aceptó -y de ello no existe prueba-, renunciar, abandonar, desistir o cualquier otro acto que le determinara el abandono de su posesión

AL HECHO SEPTIMO: Es parcialmente cierto. Téngase Señora Juez, como una confesión por parte de la activa, en el sentido de reconocer como poseedor a mi cliente.

Respecto a la mala fe que predica el demandante, la misma se tendrá que probar al interior de éste proceso y se reitera que la causa legítima que acompaña a mi poderdante, es la que le otorga la misma ley.

En cuanto a la causa legítima que aduce el demandante, la misma, como profesional del derecho que es, la otorga la Ley, pues mi cliente se reputa poseedor material, ha



cumplido con el término legal para adquirir vía prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y su posesión ha sido pública, pacífica, ininterrumpida y de buena fe, situación que difiere de los actos ocultos y malintencionados que ha emprendido el aquí demandante en contra de mi cliente, al tanto que pueden considerarse al margen de la Ley, pues no ha demostrado que durante todo el término de la posesión en cabeza de mi cliente, haya ejercido las facultades legales para interrumpir la posesión y reivindicar -a tiempo-, el bien inmueble. Tal y como se expresará, tales actos, incluso, ya fueron puestos en conocimiento de las autoridades para que ellos investiguen al aquí demandante y lo hagan responsable de sus actuaciones.

AL HECHO OCTAVO: Es parcialmente cierto y explico.

Es cierto que mi cliente edificó una construcción en el predio objeto de éste proceso y que sobre ella ha ejercido actos positivos de disposición como de quien se predica dueño absoluto.

Lo que no es cierto es que la cabaña haya sido arrendada sólo desde el año 2017, pues desde el mismo momento en que se terminó de construir, mi representado la ha alquilado a su propio nombre, tal y como se probará en el presente proceso. Por lo anterior, los actos dispositivos se han venido ejerciendo por parte de mi cliente desde mucho antes de la fecha en que aduce el demandante haberse arrendado, incluso, como quedó probado dentro del proceso con radicado 2021-0014 ya mencionado, los actos positivos de posesión se iniciaron a partir del 28 de Diciembre de 2012.

AL HECHO NOVENO: No me consta que se pruebe, pues no existe ninguna prueba que así lo determine.

AL HECHO DECIMO: No es cierto y explico.

Jamás ha existido por parte de mi representado, voluntad alguna de llegar a un acuerdo formal con el aquí demandante que determine la pérdida de su posesión. Jamás llegará a un acuerdo de manera privada, pues mi cliente se atiene a lo decidido por su despacho dentro del presente proceso, y la decisión que se tome en la demanda de reconvención que se instaurará ante su Señoría.

A LAS PRETENSIONES

Mi representado manifiesta que se opone totalmente a las pretensiones de la presente demanda, pues considera que le asiste el derecho de ganar el predio objeto de reivindicación por la vía de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, por cuanto considera que ha cumplido el término de su posesión al no haber sido interrumpida por la parte activa antes de consumarse los 10 años requeridos por la Ley, mismos que se cumplieran el 28 de diciembre de 2022 y sólo hasta el mes de Mayo de 2023 se radicó la presente demanda, por lo que está prescrita la acción de dominio que se persigue en el presente proceso.

Lo anterior se le argumentará de forma amplia en las excepciones que más adelante se proponen.

Mi cliente se opone a que se le declare poseedor de mala fe, pues tal y como quedó plasmada en la decisión tomada por el despacho en proceso de pertenencia bajo el radicado 2021-00014, la posesión ejercida por mi representado fue de buena fe. Aunado al hecho de que deberá probar la parte activa la supuesta mala fe en cabeza de mi cliente.

Respecto a los tres días que aduce la activa, en el hipotético caso de prosperar sus pretensiones, habrá de indicarse que será el despacho el que lo fije, pues tampoco existe norma sustantiva o procedimental que determine tal plazo.



Con relación a la restitución de los frutos civiles producidos por el bien inmueble, es claro que los mismos deben ser probados, sin embargo, tampoco habría lugar de reconocerlos, ni mi cliente obligado a pagarlos, pues mi representado ha ostentado la posesión de buena fe y el mismo no ha fungido como un mero tenedor.

Y finalmente, mi cliente se opone a la condena en costas, pues a contrario sensu, será el aquí demandante quien deberá asumirlas de prosperar las excepciones que más adelante se proponen.

No sobra advertir que el bien inmueble identificado dentro de las pretensiones y en general en la presente demanda, no corresponde completamente a la identificación del predio de menor extensión que ha poseído mi mandante durante el término que lo faculta para ganarlo vía prescripción extraordinaria de dominio.

A LAS PRUEBAS

Con respecto a las pruebas aportadas y solicitadas por la parte demandante, me acojo a ellas, en la medida en que única y exclusivamente favorezcan los intereses de mi representado, me reservo el derecho de contrainterrogar a quienes sean citados a instancia de la parte demandante.

En cuanto a los testimonios de los señores FELIPE ANDRES HOYOS VASQUEZ y JOSE LUIS HOYOS VASQUEZ solicitados por la parte demandante, los mismos deberán ser rechazados por inconducentes e impertinentes en el presente trámite, habida cuenta que la parte demandante solicitó como prueba trasladada el expediente radicado con el número 2021-00014 y dentro de ese trámite obran los testimonios de los citados señores y como tal, debe darse aplicación a lo estatuido en el artículo 174 del CGP, cuando dice que *las pruebas practicadas validamente en un proceso podrán trasladarse a otro en copia y **serán apreciadas sin más formalidades,** siempre que en el proceso de origen se hubiesen practicado a petición de la parte contra quien se aducen o con audiencia de ella"*

EXCEPCIONES

EXCEPCION DENOMINADA EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO EN CABEZA DEL REIVINDICANTE.

La acción de dominio es definida por el artículo 946 del C.C., así:

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

En voces de nuestra honorable Corte Suprema de Justicia, tal y como lo indica también el artículo 2513 del C.C. adicionado por el artículo 2 de la Ley 791 de 2002, tanto la prescripción adquisitiva como la extintiva puede invocarse por vía de acción o por vía de excepción, a través de la sentencia SC 5065 de 2020, MP LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, de fecha 14 de Diciembre de 2020, se ha dicho que:

"Lo importante es que, relacionado con el derecho de dominio, la prescripción extintiva y adquisitiva, se encadenan. En sentir de la Corte, "en forma simultánea corre tanto el término para que se produzca la usucapión, de un lado y del otro, la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien, en el entendido de que en forma consecencial, al propio tiempo, se extingue también la acción reivindicatoria de que era



titular el antiguo propietario de aquel” (CSJ. Civil. Sentencia 085 de 11 de Noviembre de 1999, radicado 18822)

El escenario donde haya lugar al estudio es indiferente.

Así lo ha entendido la jurisprudencia; y el legislador, viendo la senda perfilada por la doctrina de la Sala, al adicionar el artículo 2513 del Código Civil, en el inciso segundo con el artículo 2 de la Ley 791 de 2002, consignó: *"La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquél renunciado a ella"* (subrayas ex texto).

En un caso, con alguna analogía al de ahora, donde el demandado en un proceso Reivindicatorio formuló la excepción de prescripción extintiva y los juzgadores de instancia le dieron la razón; no obstante, como no contrademandó la usucapión, entabló la respectiva acción por separado. En ese caso, para la Corte:

"Deviene así palmario que dentro del proceso de pertenencia no se planteó ni discutió ningún tema que no sido considerado por la jurisdicción dentro del litigio previo, pues, en realidad, aflora que lo único que inspiró el adelantamiento de esta nueva acción fue la necesidad de obtener una declaración o reconocimiento judicial que no fue solicitado, a manera de demanda de reconvención, dentro del pleito anterior, pero que, de haberlo sido, habría conducido insoslayablemente al mismo pronunciamiento estimatorio que en las instancias cerró el debate hoy estudiado por la Corte.

"Evidentemente, no puede negarse, como lo ha pregonado doctrina jurisprudencial, que "si el demandado expresamente opone a la pretensión del demandante el hecho de haber poseído quieta y pacíficamente por veinte años o más el bien que aquél pretende reivindicar, obviamente está alegando en su defensa que el derecho alegado por el demandante se extinguió, como consecuencia evidente de haberlo ganado él" (G.J. t. CLXXXVIII, pag. 95).

"Por lo demás, es fundamental tener en cuenta que la naturaleza originaria o constitutiva de la prescripción adquisitiva aparece que la posesión pacífica, pública y continua, por el término legalmente previsto, es el fenómeno que engendra directamente el derecho de dominio, sin que, para este efecto, sea necesario título traslativo alguno, pues éste podrá llegar a ser menester pero para otros fines; con otras palabras, es evidente que el prescribiente se convertirá en dueño del bien con la única condición de haberlo poseído en la forma impuesta por el artículo 218 y siguientes del Código Civil, de lo cual surge que la prescripción cumple la función de ser simultáneamente título y modo; por lo mismo, emerge forzosamente que la sentencia estimatoria dictada en los procesos de pertenencia, cual lo es éste, viene a ser una mera declaración, que por ministerio de la ley, hace el juez de los hechos posesorios consumados, sin que, por tanto, sea constitutiva de derecho alguno, dado que el origen de éste es, per se, la misma prescripción, como modo de adquirir las cosas ajenas.

"Tal y como lo ha señalado la Corte, "siendo la prescripción adquisitiva título constitutivo de dominio (artículo 765 del C.C.) y además un modo de adquirir las cosas ajenas, bajo ciertas condiciones determinadas por la ley, por la sola



circunstancia de cumplirse esas condiciones se adquiere el dominio de las cosas, y el favorecido con la prescripción puede alegarla, ya como defensa o como fundamento de una acción de propiedad, de la misma manera que puede alegarse cualquier otro título de dominio”(G.J. t. XXX, pag. 72) (destacado fuera de texto) (CSJ. CIVIL. Sentencia de casación de 15 de noviembre de 2005, expediente 9647)

La prescripción de la acción de dominio, por tanto, puede ser propuesta como excepción previa o de fondo. Solo que, en cualquier caso, debe apoyarse en los hechos de la prescripción adquisitiva de dominio, sea ordinaria o extraordinaria. Por lo mismo, el análisis de sus requisitos, por ejemplo, el justo título y la buena fe, el fundamento de la posesión regular, se reserva para el escenario donde fue planteada”

En este orden de ideas, mi representado MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ, es poseedor de buena fe del siguiente bien inmueble:

Un lote de terreno rural, con un área total de 440,94 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Villamaría – Caldas, en la Vereda La Floresta, la cual se denomina y conoce en el sector como **PET’S DREAMS**, comprendido por los siguientes linderos particulares, conforme al informe pericial elaborado por el perito JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR, con la identificación del predio bajo los lineamientos técnicos establecidos por el IGAC bajo el sistema MAGNAS – SIRGAS, es:

Un lote de terreno rural, con un área total de 440.94, ubicado en el Municipio de Villamaría – Caldas, en la Vereda La Floresta, la cual se denomina y conoce en el sector como PET’S DREAMS, comprendido por las siguientes coordenadas:

CUADRO DE COORDENADAS		
PTO	ESTE	NORTE
A	X=4719738.077	Y=2114350.330
B	X=4719724.135	Y=2114353.832
C	X=4719721.347	Y=2114357.853
D	X=4719693.686	Y=2114367.373
E	X=4719688.621	Y=2114357.578
F	X=4719696.354	Y=2114352.855
G	X=4719718.765	Y=2114347.189
H	X=4719720.085	Y=2114350.262
I	X=4719736.548	Y=2114346.474



CUADRO DE DISTANCIAS		
PUNTO		DITANCIA
A		
		14.37m
B		
		4.89m
C		
		29.27m
D		
		11.02m
E		
		9.06m
F		
		23.11m
G		
		3.34m
H		
		16.89m
I		
		4.15m
A		

DESCRIPCION DE LOS LINDEROS Se toma como punto de partida el punto A en coordenadas planas X=4719738.077 y Y=2114350.330 en colindancia con el lote identificado con la ficha 00010000002201120000000000 hasta el punto B en 14.37 metros. Del punto B en coordenadas planas X=4719724.135 y Y=2114353.832 en colindancia con el lote identificado con la ficha 00010000002201120000000000 hasta el punto C en 4.89 metros. Del punto C en coordenadas planas X=4719721.347 y Y=2114357.853 en colindancia con el lote identificado con la ficha 00010000002201120000000000 hasta el punto D en 29.27 metros. Del punto D en coordenadas planas X=4719693.686 y Y=2114367.373 en colindancia con el lote identificado con la ficha 00010000002201120000000000 hasta el punto E en 11.02 metros. Del punto E en coordenadas planas X=4719688.621 y Y=2114357.578 en colindancia con el lote identificado con la ficha 00010000002201120000000000 hasta el punto F en 9.06 metros. Del punto F en coordenadas planas X=4719696.354 yY=2114352.855 en colindancia con el predio del señor JOSE LUIS HOYOS VASQUEZ hasta el punto G en 23.11 metros. Del punto G en coordenadas planas X=4719718.765 y Y=2114347.189 en colindancia con el predio del señor JOSE LUIS HOYOS VASQUEZ hasta el punto H en 3.34 metros. Del punto H en coordenadas planas X=4719720.085 y Y=2114350.262 en colindancia con el predio del señor JOSE LUIS HOYOS VASQUEZ hasta el punto I en 16.89 metros. Del punto I en coordenadas planas X=4719736.548 y Y=2114346.474 en colindancia de la carretera de penetración en 4.15 metros. De acuerdo a la delimitación anterior, la cabida (área) calculada para este inmueble es de CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS (440.94 M2).

El bien antes referido, hace parte del siguiente bien inmueble:

Un predio rural , situado en la Fracción de la Floresta, Jurisdicción del Municipio de Villamaría – Departamento de Caldas, denominado “LA MIRANDA”, mejorado con casa de habitación, identificado con la ficha catastral número 00010000002201120000000000, determinado por los siguientes linderos: ####De un mojón de piedra que está clavado al pie de un carbonero zorro lindero con Benjamín Henao, de éste línea recta de para abajo hasta donde termina la propiedad del señor Benjamín Henao y la zona del Ferrocarril, por el oriente donde hay un mojón de piedra; de este hasta lindero con Emilio Restrepo; de aquí de para arriba siguiendo el lindero con Emilio Restrepo; de aquí de para arriba siguiendo el lindero con Emilio Restrepo hasta un mojón de piedra que está al frente de un arboloco; de aquí



siguiendo recto hacia el Oriente, hasta un mojón de piedra que está en lindero con el lote que en esta partición queda perteneciendo a Rosa María Hoyos; siguiendo el lindero con ésta pasando por el pie de un guamo que está en la mitad del predio hasta el primer mojón, punto de partida.#### Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 100-76749. **TRADICION:** Adquirió el señor JOSE GERMAN HOYOS VASQUEZ, así: Una cuota parte equivalente a un 34.63% por adjudicación en la sucesión del señor NESTOR HOYOS ALZATE, a través de la sentencia del 28 de Agosto de 1998 del Juzgado Tercero de Familia de Manizales. Una cuota parte equivalente al 17.315% por compra hecha a OSCAR HOYOS VASQUEZ por medio de la escritura 25 del 9 de enero de 2015 de la Notaría Unica de Villamaría. Y el resto, es decir, el 48.055% por compra hecha a FELIPE ANDRES HOYOS VASQUEZ, según escritura 442 del 25 de Junio de 2020 de la Notaría Unica de Villamaría, registrados todos estos títulos en la oficina de registro de Instrumentos públicos de Manizales en la matricula inmobiliaria No. 100-76749

La posesión real y material del bien inmueble, conforme quedó plasmado en la sentencia que se proferiera dentro del proceso de pertenencia instaurado por éste en contra de la parte activa en el asunto de marras, bajo el radicado 2021-00014, se circunscribió a partir del 28 de Diciembre de 2012, fecha en la cual el señor MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ inició la construcción de la cabaña plantada en el bien identificado en líneas precedentes. Dicha posesión, tal y como quedó probado en el citado tramite procesal, lo efectuó el poseedor de forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida incluyendo la fecha en la cual se radicó la presente demanda.

Sobre el bien poseído por mi mandante, éste construyó a sus propias expensas una edificación de dos pisos, le efectuó cerramientos para distinguirla del predio en mayor extensión, le construyó su propia entrada, le hizo instalar los servicios públicos domiciliarios, le ha sembrado árboles y pasto de prado, le ha hecho huellas para el ingreso de vehículos y ha hecho actos de disposición propios de quien se reputa dueño sin reconocer dominio ajeno.

Todas estas circunstancias, a pesar de ser probadas al interior de éste proceso, también fueron objeto de prueba en el trámite que se llevó a cabo en este mismo despacho bajo el radicado 2021-00014 tal y como se ha venido explicitando.

Sin embargo, en dicha oportunidad procesal, las pretensiones de mi cliente para acceder a la prescripción extraordinaria adquisitiva de domino no salieron abantes, **no por el hecho de no ser poseedor material y de buena fe**, sino por cuanto sólo probó haber ejercido actos positivos de posesión a partir del 28 de Diciembre de 2012, y para la fecha de presentación de esa demanda de pertenencia, no se había logrado superar el término de los 10 años exigidos por la Ley.

Es de advertir, tal y como consta en el citado proceso de pertenencia con radicado 2021-00014, el allí demandado hoy demandante en el presente tramite, no se opuso a las pretensiones mediante el ejercicio de medios exceptivos, en especial, la excepción de reivindicación, como mucho menos realizó contrademanda persiguiendo la acción de dominio; ello trajo como consecuencia, que mi representado no se ha visto despojado de la posesión real y material del bien inmueble, pues la demanda de pertenencia **no interrumpe la posesión** y por lo mismo, a mi cliente no se le ha interrumpido su posesión ni natural ni civilmente, pues hasta la fecha de hoy, sigue poseyendo en forma material el bien objeto de ésta reivindicación.

Ahora bien, el aquí demandante JOSE GERMAN HOYOS VASQUEZ, al determinarse en la providencia en cita el tiempo en el cual se declaró poseedor mi mandante MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ, y que corresponde al 28 de Diciembre de 2012, debió haber incoado la presente acción de dominio antes del 28



de Diciembre de 2022, fecha en la cual se cumplió a cabalidad el único requisito que le hacía falta al aquí demandado, para adquirir por la vía prescriptiva.

Es claro que el señor JOSE GERMAN HOYOS VASQUEZ no ejerció su derecho de dominio dentro del término que tenía para efectuarlo, pues sólo hasta el día 24 de marzo de 2023 presentó la solicitud de audiencia de conciliación ante la Cámara de Comercio de Manizales y después, en el mes de mayo del presente año, procedió a radicar la demanda que contiene su acción de dominio.

El artículo 94 del CGP establece que *“La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante”*

Es por todo lo anterior, que solicito al despacho que consecuentemente a la prosperidad de la excepción que seguidamente se argumenta, se declare la extinción del derecho de dominio en cabeza del demandante, por no haberse radicado la demanda antes del 28 de Diciembre de 2022, tal y como quedó argumentado y probado, y por tanto, denegar las pretensiones de ésta demanda, condenando en costas al demandante y a favor de mi cliente.

EXCEPCION DENOMINADA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO “PERTENENCIA”

La presente excepción se fundamenta y argumenta de la siguiente forma:
Mi representado MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ es actual poseedor material del siguiente bien inmueble:

Un lote de terreno rural, con un área total de 440,94 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Villamaría – Caldas, en la Vereda La Floresta, la cual se denomina y conoce en el sector como **PET’S DREAMS**, comprendido por los siguientes linderos particulares, conforme al informe pericial elaborado por el perito JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR, con la identificación del predio bajo los lineamientos técnicos establecidos por el IGAC bajo el sistema MAGNAS – SIRGAS, es:

Un lote de terreno rural, con un área total de 440.94, ubicado en el Municipio de Villamaría – Caldas, en la Vereda La Floresta, la cual se denomina y conoce en el sector como PET’S DREAMS, comprendido por las siguientes coordenadas:

CUADRO DE COORDENADAS		
PTO	ESTE	NORTE
A	X=4719738.077	Y=2114350.330
B	X=4719724.135	Y=2114353.832
C	X=4719721.347	Y=2114357.853
D	X=4719693.686	Y=2114367.373
E	X=4719688.621	Y=2114357.578
F	X=4719696.354	Y=2114352.855
G	X=4719718.765	Y=2114347.189
H	X=4719720.085	Y=2114350.262
I	X=4719736.548	Y=2114346.474



CUADRO DE DISTANCIAS		
PUNTO		DITANCIA
A		
		14.37m
B		
		4.89m
C		
		29.27m
D		
		11.02m
E		
		9.06m
F		
		23.11m
G		
		3.34m
H		
		16.89m
I		
		4.15m
A		

DESCRIPCION DE LOS LINDEROS Se toma como punto de partida el punto A en coordenadas planas X=4719738.077 y Y=2114350.330 en colindancia con el lote identificado con la ficha 00010000002201120000000000 hasta el punto B en 14.37 metros. Del punto B en coordenadas planas X=4719724.135 y Y=2114353.832 en colindancia con el lote identificado con la ficha 00010000002201120000000000 hasta el punto C en 4.89 metros. Del punto C en coordenadas planas X=4719721.347 y Y=2114357.853 en colindancia con el lote identificado con la ficha 00010000002201120000000000 hasta el punto D en 29.27 metros. Del punto D en coordenadas planas X=4719693.686 y Y=2114367.373 en colindancia con el lote identificado con la ficha 00010000002201120000000000 hasta el punto E en 11.02 metros. Del punto E en coordenadas planas X=4719688.621 y Y=2114357.578 en colindancia con el lote identificado con la ficha 00010000002201120000000000 hasta el punto F en 9.06 metros. Del punto F en coordenadas planas X=4719696.354 yY=2114352.855 en colindancia con el predio del señor JOSE LUIS HOYOS VASQUEZ hasta el punto G en 23.11 metros. Del punto G en coordenadas planas X=4719718.765 y Y=2114347.189 en colindancia con el predio del señor JOSE LUIS HOYOS VASQUEZ hasta el punto H en 3.34 metros. Del punto H en coordenadas planas X=4719720.085 y Y=2114350.262 en colindancia con el predio del señor JOSE LUIS HOYOS VASQUEZ hasta el punto I en 16.89 metros. Del punto I en coordenadas planas X=4719736.548 y Y=2114346.474 en colindancia de la carretera de penetración en 4.15 metros. De acuerdo a la delimitación anterior, la cabida (área) calculada para este inmueble es de CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTÍMETROS CUADRADOS (440.94 M2).

El bien antes referido, hace parte del siguiente bien inmueble:

Un predio rural , situado en la Fracción de la Floresta, Jurisdicción del Municipio de Villamaría – Departamento de Caldas, denominado “LA MIRANDA”, mejorado con casa de habitación, identificado con la ficha catastral número 00010000002201120000000000, determinado por los siguientes linderos: ####De un mojón de piedra que está clavado al pie de un carbonero zorro lindero con Benjamín Henao, de éste línea recta de para abajo hasta donde termina la propiedad del señor Benjamín Henao y la zona del Ferrocarril, por el oriente donde hay un mojón de piedra; de este hasta lindero con Emilio Restrepo; de aquí de para arriba siguiendo el lindero con Emilio Restrepo; de aquí de para arriba siguiendo el lindero con Emilio Restrepo hasta un mojón de piedra que está al frente de un arboloco; de aquí



siguiendo recto hacia el Oriente, hasta un mojón de piedra que está en lindero con el lote que en esta partición queda perteneciendo a Rosa María Hoyos; siguiendo el lindero con ésta pasando por el pie de un guamo que está en la mitad del predio hasta el primer mojón, punto de partida.### Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 100-76749. **TRADICION:** Adquirió el señor JOSE GERMAN HOYOS VASQUEZ, así: Una cuota parte equivalente a un 34.63% por adjudicación en la sucesión del señor NESTOR HOYOS ALZATE, a través de la sentencia del 28 de Agosto de 1998 del Juzgado Tercero de Familia de Manizales. Una cuota parte equivalente al 17.315% por compra hecha a OSCAR HOYOS VASQUEZ por medio de la escritura 25 del 9 de enero de 2015 de la Notaría Unica de Villamaría. Y el resto, es decir, el 48.055% por compra hecha a FELIPE ANDRES HOYOS VASQUEZ, según escritura 442 del 25 de Junio de 2020 de la Notaría Unica de Villamaría, registrados todos estos títulos en la oficina de registro de Instrumentos públicos de Manizales en la matricula inmobiliaria No. 100-76749, tal y como lo pruebo con el certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales, el cual se allega como prueba documental.

La posesión real y material del bien inmueble, conforme quedó plasmado en la sentencia que se proferiera dentro del proceso de pertenencia instaurado por éste en contra de la parte activa en el asunto de marras, bajo el radicado 2021-00014, se circunscribió a partir del 28 de Diciembre de 2012, fecha en la cual el señor MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ inició la construcción de la cabaña plantada en el bien identificado en líneas precedentes, no obstante haberse solicitado su reconocimiento a partir del año 2008. Dicha posesión, tal y como quedó probado en el citado tramite procesal, lo efectuó el poseedor de forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida incluyendo la fecha en la cual se radicó la presente demanda.

En esa oportunidad, la falladora, en su parte considerativa, entre otros aspectos, reseñó que:

*“Si bien existen pruebas que el demandante ha ejercido actos de señor y dueño sobre el bien y sobre el mismo ha ejecutado mejoras y lo ha tenido como suyo desde hace algunos años como lo indicaron en forma unánime los testigos de la parte demandante y demandada, en su interrogatorio de parte el señor Martin afirma que solo hasta el día **28 de diciembre de 2012** inicio las obras de construcción de la vivienda o cabaña y que antes en este terreno no había nada, en consecuencia cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, para obtener la declaratoria judicial de pertenencia el demandante debe acreditar no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, **sino que ha detentado la posesión publica pacifica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley, y esto solo se observa se logró acreditar frente a las obras de construcción que afirman las partes y los testigos haberse iniciado a finales o en diciembre del año 2012** y que solo a partir de su culminación esta casa o cabaña comenzó a ser arrendada por el demandante, teniendo como referente dicha providencia se itera el actor indicó ejecutar actos de verdadero dueño del bien, actos de disposición como alquilar el inmueble a personas diversas y ejercitar mejoras desde el ingreso a la vivienda porque era solo un terreno, pero no dio cuenta de las fechas en que celebraron dichos contratos de arrendamiento, ni las personas con quienes se celebraron, y en todo caso son posteriores al año 2012 porque el mismo refiere que la construcción termino cerca del 2014....*

....

No queda duda al juzgado que ha existido una posesión por parte del autor porque actualmente se comporta como señor y dueño del inmueble y esto se refleja en el mismo como lo comprobó el juzgado con la inspección judicial al encontrarlo en muy buenas condiciones de mantenimiento y



conservación, pero ese momento no está debidamente probado, se itera con un término superior a diez años para la fecha de presentación de la demanda que lo fue para el mes 19 de Enero de 2021.

Además de las facturas allegadas como pruebas de las obras de construcción que realizó el actor solo pudo evidenciarse que las más antigua data del 25 de enero de 2013

.....
Se reitera no hay duda alguna para esta falladora que el señor Martín ha sido poseedor del predio que pretende usucapir, pero el tiempo requerido para ello no lo cumple, ya que solo desde finales del 2012 el señor Martin ha hecho actos de señor y dueño del predio denominado *pets dreams*, es decir, que a la fecha de presentación de la demanda no transcurrieron los 10 años termino legal para la prescripción extraordinaria que es la por la que se demanda....” (resaltado y negrillas fuera del texto)

Como se probó en debida forma dentro del proceso referido, y se probará en el presente proceso, sobre el bien poseído por mi cliente, éste construyó a sus propias expensas una edificación de dos pisos que consta de lo siguiente: (i) En el primer piso se construyó, garaje, sala comedor, cocina, dos cuartos, dos baños, una terraza trasera y corredores alrededor de la construcción; (ii) En segundo piso, se encuentra, una buhardilla que tiene de dimensión toda la construcción. (iii) Debajo de la terraza trasera, se construyó un apartaestudio que se encuentra en obra negra.

Adicionalmente, le efectuó cerramientos para separarla de los predios vecinos, entre ellos el de mayor extensión, le construyó su propia entrada, le hizo instalar los servicios públicos domiciliarios, le ha sembrado árboles y pasto de prado, le ha hecho huellas para el ingreso de vehículos y ha hecho actos de disposición propios de quien se reputa dueño sin reconocer dominio ajeno, tales como arrendamiento a terceros a instancias del mismo poseedor, así:

- Diana Patricia Salazar, del 1° de Abril de 2014 al 30 de Agosto de 2015
- Adrian David Diaz Martinez, del 1° Febrero de 2016 al 30 de Septiembre de 2016
- A una pareja de médicos desde el 1° de Noviembre de 2016 al 30 de Octubre de 2017
- Maria Ximena Morales Marin, desde el 20 de Noviembre de 2017 hasta la fecha

Todos estos actos positivos y dispositivos de posesión que dan derecho a la propiedad y que fueran ejercidos por mi mandante, se han desarrollado y efectuado desde el 28 de Diciembre de 2012 y hasta la fecha de hoy, por lo cual ya han transcurrido los 10 años exigidos por la Ley.

Todas estas circunstancias, a pesar de que serán probadas al interior de éste proceso, también fueron objeto de prueba en el trámite que se llevó a cabo en este mismo despacho bajo el radicado 2021-00014 tal y como se ha venido explicitando.

Sin embargo, en dicha oportunidad procesal, las pretensiones de mi cliente para acceder a la prescripción extraordinaria adquisitiva de domino no salieron abantes, ***no por el hecho de no ser poseedor material y de buena fe***, sino por cuanto sólo probó haber ejercido actos positivos de posesión a partir del 28 de Diciembre de 2012, y para la fecha de presentación de esa demanda de pertenencia, no se había logrado superar el término de los 10 años exigidos por la Ley.

Mi representado, antes de la presentación de ésta demanda por parte del señor JOSE GERMAN HOYOS VASQUEZ, nunca fue o ha sido compelido por persona



alguna, incluyendo el demandante, a interrumpir su posesión, como tampoco ha sido requerido por autoridad judicial o administrativa tendiente al reclamo por la misma, ni mucho menos ha sido repelido por quien presenta la presente demanda o por quien ostente la calidad de titular del derecho de dominio, ni los propietarios con títulos anteriores, por todo el tiempo en que ha durado su posesión real y material.

Es por lo anterior, que mi cliente al haber poseído el bien individualmente identificado en la presente excepción; de forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, de buena fe, con ánimo de señor y dueño, autónoma, independiente, exclusiva y sin reconocer dominio ajeno, durante más de 10 años, contados a partir del día 28 de diciembre de 2012, conforme lo establece la Ley 791 de 2002, es que ha adquirido vía prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el bien inmueble ampliamente identificado en la presente excepción.

Por todo lo anterior, siendo mi cliente poseedor material del bien inmueble individualmente considerado, es que solicita a la Señora Juez, declare como próspera la presente excepción, declarando que mi cliente ha ganado vía prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble objeto de reivindicación, denegando las pretensiones de ésta demanda y condenando al demandado al pago de las costas judiciales en favor de mi cliente.

EXCEPCION DENOMINADA FALTA DE IDENTIFICACION PLENA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE REIVINDICACION

Se argumenta la presente excepción, en lo siguiente:
Como se ha dicho en reiteradas veces, mi cliente demandó en pertenencia al señor JOSE GERMAN HOYOS VASQUEZ, cuyo proceso fue de conocimiento de su despacho, a través del radicado 2021-00014 del cual existe ya providencia ejecutoriada.

En esa ocasión, la falladora, a fin de verificar de forma fehaciente la identificación plena del bien objeto de pertenencia y del que procedía de mayor extensión, ordenó de oficio practicar un dictamen pericial, nombrando al Auxiliar de la Justicia JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR, quien en documento de fecha 6 de Julio de 2022, el cual allego como prueba documental, procedió a identificar el bien inmueble objeto de posesión de mi cliente, de la siguiente forma:

PERITO: JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR
INFORME PERICIAL

LOTE DE MENOR EXTENSIÓN

Del lote de mayor extensión correspondiente a ficha catastral 178730001000000220112000000000 y matricula inmobiliaria 100-76749, se desprende el lote au sucapir que es el predio que se presenta a la oficina de instrumentos públicos para determinar su nueva matricula inmobiliaria y la oficina del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para determinar su nueva ficha catastral el cual corresponde a las siguientes coordenadas.

CUADRO DE COORDENADAS			
PUNTO	NORTE	ESTE	DESCRIPCION
P1	1048208,48	839016,443	CERCO
P2	1048204,13	839024,86	CERCO
P3	1048199,89	839048,663	CERCO
P4	1048203,19	839049,812	CERCO
P5	1048200,46	839067,268	CERCO
P6	1048204,6	839068,575	CERCO
P7	1048207,21	839053,771	CERCO
P8	1048211,2	839050,562	CERCO
P9	1048213,72	839039,302	CERCO
P10	1048219,08	839020,996	CERCO

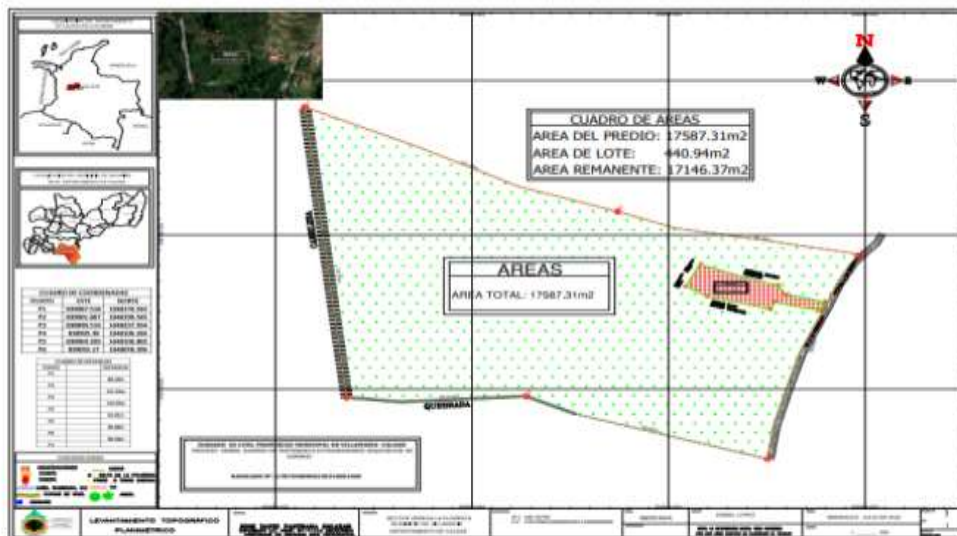
Se requirió efectuar nuevamente el lote debido a los problemas presentados en la no autorización de la firma de la topógrafa.



PERITO: JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR
INFORME PERICIAL

LOTE DE MENOR EXTENSIÓN

Área del Predio: 17587.31 m²
Área de Lote: 440.94 m²
Área Remanente: 17146.37 m²



El demandante procedió a identificar como el inmueble objeto de usucapir como “un lote de aproximadamente 441,00 metros cuadrados, conocido en el sector como pet`s dreams, el cual se encuentra determinado dentro de los siguientes linderos particulares: POR EL NORTE CON PROPIEDAD DE GERMAN HOYOS VASQUEZ, EN LÍNEA QUEBRADA DE 49.18 METROS. POR EL SUR CON PROPIEDAD DE JORGE LUIS HOYOS VASQUEZ Y JOSE GERMAN HOYOS VASQUEZ EN LINEA QUEBRADA DE 53.56 METROS, POR EL SUR ESTE QUE ES SU FRENTE, CON VÍA PÚBLICA, EN 4,45 METROS Y POR EL NOR OESTE, CON PROPIEDAD DE GERMAN HOYOS VASQUEZ, EN 12.00 METROS. “, sin embargo, tal identificación no es coincidente con la verdadera identificación del predio.

Jurisprudencialmente se ha dicho que los presupuestos de la acción de dominio, se circunscriben a:

...”Partiendo de la anterior definición, en forma reiterada e invariable han predicado al unísono la jurisprudencia y la doctrina, que son presupuestos estructurales de dicha acción que: i) el bien objeto de la misma sea de propiedad del actor; ii) que esté siendo poseído por el demandado; iii) que corresponda a aquel sobre el que el primero demostró dominio y el segundo su aprehensión material con ánimo de señor y dueño; y, finalmente, iv) que se trate de una cosa determinada o de cuota singular de ella.

(...)

El **tercero** de los mentados requisitos, esto es, la singularidad de la cosa, “hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto inconfundible con



otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados (Radicación n.º 25307-31-03-001-2012-00280-02 15 determinados” (CSJ SC, 25 nov. 2002, Rad. 7698, reiterada en SC, 13 oct. 2011, Rad. 2002-00530-01)”¹

Y dada la diferencia que existe entre el área y los linderos citados en la presente demanda reivindicatoria con la identificación real del bien objeto de posesión material efectuada por mi representado, lo cual pruebo con los documento que se adosan como prueba, no alcanza a superar el citado requisito de identidad plena del bien objeto de reivindicación y así solicito sea declarado por la Señora Juez.

EXCEPCION DENOMINADA EXISTENCIA DE UN MEJOR DERECHO EN CABEZA DEL POSEEDOR MATERIAL

Conforme establece el artículo 762 del Código Civil, *“el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*

No obstante ello, mi representado ha superado con creces los requisitos estructurales de la posesión material que ha ejercido sobre el bien objeto de reivindicación, por cuanto siempre ha ostentado sobre él, el animus y el corpus, durante el término exigido por la ley para aspirar a adquirirlo por la vía extraordinaria de la prescripción.

En este evento, y dado a que mi cliente ostenta la posesión sin reconocer dominio ajeno en cabeza del reivindicante, de forma pública, pacífica, ininterrumpida, exclusiva e independiente, a la fecha del presente proceso, su posesión generó un mejor derecho sobre el bien inmueble que posee materialmente, frente a quien figura como titular del derecho de dominio, pues éste lo abandonó sin ejercer acciones tendientes a recuperar la posesión a tiempo, pues ya lo ha perdido conforme a la ley; situación que por lo expresado en las excepciones mencionadas anteriormente, ha puesto a mi representado en situación de estar con un mejor derecho sobre el bien inmueble, con relación a los derechos que pudiera tener el aquí demandante.

Aunado a lo anterior, es claro que la posesión de mi representado es sobre cosa singular en menor extensión y se haya sobre el inmueble en cabeza del demandante, particularidad que le permite al poseedor situarse en una mejor posición de adquirir por la vía prescripción extraordinaria dicho bien singularmente identificado, del cual, como se ha dicho, ha ejercido la posesión con ánimo de señor y dueño, sin haber tenido perturbación alguna con el transcurrir del termino necesario para usucapir.

Por lo anterior, solicito al despacho declarar que mi prohijado ostenta hoy un mejor derecho que el reivindicante.

EXCEPCION DENOMINADA POSESION DE BUENA FE.

El artículo 769 del C.C. establece que:

ARTICULO 769. <PRESUNCIÓN DE BUENA FE>. La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria.
En todos los otros, la mala fe deberá probarse.

A su turno el artículo 2531 del C.C., reseña:

ARTICULO 2531. <PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE COSAS COMERCIALES>. El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

¹ Sentencia SC710-2022, radicado 25307-31-03-001-2012-00280-02, 31 de Marzo de 2022 MP ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO.



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

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

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

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

2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo." (subrayado y negrillas fuera de texto)

Por lo anterior, existe una presunción de buena fe en cabeza de mi cliente en el ejercicio de su posesión material. A ello se le suma, que por virtud de la providencia dictada dentro del proceso de pertenencia tramitado en su despacho bajo el radicado 2021-00014, ya se reconoce como poseedor al señor MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ, lo que de entrada, en cabeza suya, no existe un título de mera tenencia, pues el ingreso de mi prohijado al bien objeto de la presente reivindicación, no se efectuó por préstamo de uso o contrato de arrendamiento, tal y como quedó debidamente probado, y además se probará en el presente proceso

Dado a que mi representado se encuentra cobijado de la presunción de buena fe contenido en las normas trascritas, será carga probatoria del demandante contravenir dicha presunción, pues brilla por su ausencia dentro del libelo introductorio y en el material probatorio, prueba alguna que permita romper al traste con la citada presunción.

Es por ello que solicito al despacho declarar a mi cliente como poseedor de buena fe.

EXCEPCION SUBSIDIARIA DENOMINADA RECONOCIMIENTO DE MEJORAS Y RETENCIÓN DEL INMUEBLE HASTA TANTO SE CANCELEN AQUELLAS.

Como quedó probado dentro del proceso de pertenencia con radicado 2021-00014 a través de la inspección judicial, mi cliente plantó mejoras al lote de terreno objeto de usucapión, mismas que se han tasado en la suma de \$192.400.000 tal y como consta en el informe pericial que se allega como prueba documental.

El artículo 966 del C.C., establece que:

ARTÍCULO 966. <ABONO DE MEJORAS ÚTILES>. El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda. Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa...."
(subrayado y negrillas fuera de texto)

A su vez, el artículo 970 del C.C., reseña:

"ARTÍCULO 970. <DERECHO DE RETENCION DEL POSEEDOR>. Cuando el poseedor vencido tuviere un saldo que reclamar en razón de expensas y mejoras, podrá retener la cosa hasta que se verifique el pago, o se le asegure a su satisfacción."

Dado a que mi representado es un poseedor de buena fe, y en el hipotetico evento en el que prospere la reivindicación del bien inmueble, y por tanto mi representado se encuentre en la obligación de restituirlo, éste se encuentra en facultad legal para el reconocimiento y pago de las mejoras útiles, las cuales se encuentran debidamente establecidas en el informe pericial que allego.

Y dado a que se solicita el reconocimiento y pago de las mejoras plantadas en el bien inmueble, también mi prohijado se encuentra en facultad de solicitar la retención de la cosa hasta tanto se verifique el pago o se le asegure a su satisfacción.



Por lo anterior, en el evento de salir adelante las pretensiones de ésta demanda, solicito se reconozca y pague en favor de mi cliente las mejoras por valor estipulado en el informe pericial, ordenando la retención de la cosa reivindicada en favor de mi prohijado, hasta tanto no se verifique el pago

EXCEPCION DENOMINADA INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE RECONOCER FRUTOS CIVILES A FAVOR DEL DEMANDANTE.

El artículo 964 del C.C., establece que:

"ARTICULO 964. <RESTITUCION DE FRUTOS>. El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.

El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.

En toda restitución de frutos se abonarán al que la hace los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos." (subrayado y negrillas fuera de texto)

Con base en lo estatuido en nuestro código sustantivo, sólo el poseedor de mala fe es obligado a la restitución de los frutos naturales y civiles.

En el caso de marras, no sólo a través de la providencia dictada por su despacho dentro del radicado 2021-00014 ha sido reconocido mi cliente como poseedor de buena fe, pues dada la presunción que en ese sentido trae el artículo 970 ibídem, sino además que no ingresó al bien inmueble en calidad de tenedor, y que por tanto todos sus actos positivos de posesión, aunado al animus y corpus sobre el bien inmueble, se ha desarrollado bajo la percepción de ser señor y dueño de la cosa sin reconocer dominio ajeno, situación que contrae en la existencia misma de la buena fe.

Siendo así, mi cliente no está obligado a restituir suma alguna por concepto de frutos naturales o civiles de la cosa, y por el contrario, tal y como consta en la excepción anterior, de proferirse decisión desfavorable a sus intereses, contrario sensu, se encuentra en facultad de solicitar el reconocimiento y pago de las mejoras plantadas en el bien.

EXCEPCION DENOMINADA EXCEPCION GENÉRICA

Las demás que pudieran llegar a resultar probadas de los hechos de la demanda y que constituyan excepción, lo anterior conforme a lo reglado en el artículo 282 del CGP.

EXCEPCION DE PRESCRIPCION

En caso de llegar a configurarse causal de prescripción dentro del presente proceso, le solicito a la Señora Juez, se declare probada sin necesidad de otra alegación por la parte demandada y se tome como fundamento la presente excepción.

PRUEBAS

Me permito presentar las siguientes pruebas a fin de que se tengan dentro del presente proceso:

Documentales

Téngase Como pruebas documentales las que se enumeran a continuación, las cuales las cuales habrá de tenerse como copias auténticas aquellas que se presenten como copias simples tal y como lo indica el artículo 244 CGP:



1. Certificado especial de pertenencia, pleno dominio No. 2023-100-1-40388 expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales, para el folio de matrícula inmobiliaria 100-76749
2. Certificado de tradición del bien identificado con la matrícula inmobiliaria 100-76749
3. Copias de las siguientes escrituras: (i) 177 del 19 de Junio de 1954 de la Notaría Unica de Villamaría; (ii) 442 del 25 de Junio de 2020 de la Notaría Unica de Villamaría
4. Sentencia del 28 de Agosto de 1998 del Juzgado Tercero de Familia de Manizales
5. Certificado Catastral especial de la ficha 00-01-00-00-0022-0112-0-00-00-0000 donde consta el avalúo de éste bien.
6. Levantamiento topográfico realizado por el Topógrafo JOSE DAVID PASTRANA SALAZAR con licencia profesional 01-11110 Uni Quindío y correo electrónico pastranatopomanizales@gmail.com.
7. Material fotográfico de la construcción de la casa sobre el predio a usucapir constante de 121 folios
8. Recibo de la cuenta No. 649820857 emitida por la CHEC para la instalación del servicio de energía eléctrica en el bien objeto de usucapión.
9. Facturas de agua expedidas por la empresa aquamaná para el predio objeto de usucapión, identificado con el id de usuario No. 014400037000.
10. Facturas de construcción y remodelación de la vivienda, constante de 79 folios
11. Certificación expedida por JOSE HORACIO AMAYA LOPEZ, identificado con la cédula 75.067.150 de Manizales, quien obra en calidad de propietario de CENTRAL DE CONSTRUCCIONES LA ALDEA de Villamaría, de fecha 17 de Mayo de 2023, en donde consta que el señor MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ, identificado con cédula 9.970.527 realizó compras entre noviembre de 2012 hasta abril de 2014, facturándose todo en factura por valor de \$60.000.000
12. Certificación expedida por JOSE HORACIO AMAYA LOPEZ, identificado con la cédula 75.067.150 de Manizales, quien obra en calidad de propietario de CENTRAL DE CONSTRUCCIONES LA ALDEA de Villamaría, de fecha 17 de Mayo de 2023, en donde consta que el señor MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ, identificado con cédula 9.970.527 realizó compras entre noviembre de 2017 hasta Febrero de 2018, facturándose todo en factura por valor de \$20.000.000
13. Factura de pago de Impuesto predial para el predio identificado con la ficha catastral 000100000220112000000000 con fecha de pago 14 de Abril de 2023 por valor de \$92.239
14. Declaración extrajudicial No. 425 realizada en la Notaría Unica de Villamaría por parte del señor RAMON HERNAN HOYOS VASQUEZ, identificado con la cédula 10.241.994, en donde éste declara lo que conoce y sabe de la posesión ejercida por mi mandante, los actos positivos de posesión, la forma y términos en que ingresó en posesión del bien y demás particularidades de la posesión.
15. Cuentas de cobro por concepto de arrendamiento de la cabaña PETS DREAMS emitido por MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ a PET'S DREAMS GUARDERIA CANINA con NIT 1053805782-0 por los meses de Diciembre de 2022, Enero de 2023, Febrero de 2023, Marzo de 2023, Abril de 2023 y Mayo de 2023, constante de seis (6) folios
16. Contrato de Obra No. CO-04949060 del 16 de Noviembre de 2022 celebrado entre mi mandante MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ



con el señor PABLO MARULANDA AGUIRRE para la construcción de la cabaña y acabados de pisos.

17. Contrato de Obra No. CO-04696168 del 22 de Noviembre de 2022 celebrado entre mi mandante MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ con el señor CRISTIAN CUERVO MURCIA para la construcción de una terraza y apartaestudio en el bien objeto de posesión.
18. Informe pericial sobre el avalúo mejoras No. 037/2023 de fecha 3 de Junio de 2023, elaborado por el señor JOSE NICOLAS GOMEZ PATIÑO, evaluador profesional con R.A.A. – AVAL 10248455
19. Correo electrónico del 30 de Mayo de 2023 en ejercicio del derecho de petición solicitando la remisión del expediente digital dentro del proceso de pertenencia con radicado 2021-00014 en cumplimiento a lo establecido en el artículo 173 del CGP
20. Video que contiene evidencia de las mejoras realizadas por mi cliente sobre el predio.

Interrogatorio de Parte

Sírvase señor Juez, citar al demandado JOSE GERMAN HOYOS VASQUEZ para que absuelva el interrogatorio que bajo juramento, verbalmente o por escrito les estaré formulando en la audiencia respectiva. Me reservo el derecho de presentar previamente al despacho el pliego de preguntas o adecuarme al procedimiento pertinente.

Declaración de parte

De igual forma, solicito al Señor Juez, se me otorgue la posibilidad de interrogar a mi representado señor MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ, tal y como lo faculta nuestro estatuto adjetivo.

Testimoniales

Se decreten y recepcionen los testimonios de las siguientes personas, a quienes haré comparecer al despacho en la fecha y hora que se fije para tal efecto:

- PABLO MARULANDA AGUIRRE, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.721.108 a quien se puede localizar en el celular 3206146956, quien en calidad de Maestro de Obra, depondrá al despacho sobre los trabajos efectuados en el bien objeto de usucapión, la construcción de la cabaña, fecha de inicio, obras realizadas, valor del costo del trabajo y las obras realizadas, el tiempo de duración, la persona que lo contrató y pagó su trabajo, a quien considera dueño del lote de terreno y la construcción, y las demás circunstancias que interesen al proceso.
- JORGE ALBERTO GONZALEZ ARIAS, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.418.625 de Villamaría, a quien se localiza en el celular 3168862721, quien en calidad de trabajador de la construcción, depondrá al despacho sobre sus labores en la edificación de la cabaña levantada en el bien objeto de usucapión, el tiempo en que duró su trabajo, la persona a quien le respondía como dueño de la construcción, los trabajos realizados, la descripción de las obras, el tiempo que duraron y todo lo demás que interese al proceso.
- MAURICIO ARIAS CASTAÑO, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.093.730, a quien se localiza en la calle 29B No. 34C-38 de Manizales, y al celular 3226381448, quien en calidad de ayudante de la construcción levantada en el bien objeto de usucapión, depondrá sobre los trabajos realizados por éste, la duración del mismo, la persona que considera como dueño del bien, y todo lo demás que interese al proceso.



- JOSE REINEL OSPINA GARCIA, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.260.995 de Manizales, a quien se localiza en el número celular 3143438432 o al 3223811952, quien en calidad de aserrador, manifestará sobre el trabajo realizado por éste respecto a la madera requerida para la construcción de la cabaña, quien lo contrató y pagó dicho trabajo, como fueron las tratativas para el desempeño de la labor contratada, a quien considera dueño de la cabaña, cuantas veces realizó su trabajo de madera, el tiempo en que fue contratado, la forma y términos en que encontró la construcción y todo lo demás que le interese al proceso.
- MARIA XIMENA MORALES MARIN, identificada con la CC. 1.053.805.782, a quien se puede localizar en correo electrónico mariaxm1010@gmail.com, y en la dirección del bien a usucapir, pues en calidad de arrendataria del bien depondrá sobre los actos propios ejercidos por mi mandante respecto a la disposición del bien inmueble mediante el arrendamiento, las mejoras que éste le ha hecho, a quien tienen por dueño y porque y demás situaciones fácticas que demeritan la posesión en cabeza de mi mandante.
- DANIEL MAURICIO SALAMANCA BARON, identificado con la CC. 1.098.737.496, a quien se puede localizar en correo electrónico salix3636@gmail.com, y en la dirección del bien a usucapir, pues en calidad de arrendataria del bien depondrá sobre los actos propios ejercidos por mi mandante respecto a la disposición del bien inmueble mediante el arrendamiento, las mejoras que éste le ha hecho, a quien tienen por dueño y porque y demás situaciones fácticas que demeritan la posesión en cabeza de mi mandante.
- OSCAR HOYOS VASQUEZ, identificado con la CC. 10.252.723, a quien se puede localizar en la carrera 4 No. 10-40 de Villamaría y al correo electrónico oscarhoyosv@hotmail.com, quien en calidad de hermano del demandante, depondrá sobre la fecha de inicio de la posesión, que la misma ha sido pública, exclusiva e ininterrumpida por todo el tiempo que la ha detentado mi poderdante, sobre que no ha sido perturbada su posesión por persona alguna ya sea judicial o extrajudicialmente, sobre los cerramientos, mejoras, construcción de la vivienda, arrendamientos, y demás actos positivos que sólo el dueño hace sobre el bien inmueble objeto de usucapición, además sobre la extensión e identificación del lote de terreno poseído por mi cliente, la instalación de servicios públicos y su cancelación.
- RAMON HERNAN HOYOS VASQUEZ, identificado con la CC. 10.241.994, a quien se puede localizar en la carrera 4 No. 10-40 de Villamaría y al correo electrónico santiago_hoyos1998@hotmail.com, quien en calidad de hermano del demandante, depondrá sobre la fecha de inicio de la posesión, que la misma ha sido pública, exclusiva e ininterrumpida por todo el tiempo que la ha detentado mi poderdante, sobre que no ha sido perturbada su posesión por persona alguna ya sea judicial o extrajudicialmente, sobre los cerramientos, mejoras, construcción de la vivienda, arrendamientos, y demás actos positivos que sólo el dueño hace sobre el bien inmueble objeto de usucapición, además sobre la extensión e identificación del lote de terreno poseído por mi cliente, la instalación de servicios públicos y su cancelación.
- SEBASTIAN CAMILO HOYOS OSPINA, identificado con la CC. 1.094.970.885, a quien se puede localizar en la Avenida Salto 1561 ciudad de Paysandu- Uruguay, y al correo electrónico camilohoyos1010@hotmail.com, quien en calidad de sobrino de mi representado, depondrá sobre la fecha de inicio de la posesión, que la misma ha sido pública, exclusiva e ininterrumpida por todo el tiempo que la ha detentado mi poderdante, sobre que no ha sido perturbada su posesión por persona alguna ya sea judicial o



extrajudicialmente, sobre los cerramientos, mejoras, construcción de la vivienda, arrendamientos, y demás actos positivos que sólo el dueño hace sobre el bien inmueble objeto de usucapión, además sobre la extensión e identificación del lote de terreno poseído por mi cliente, la instalación de servicios públicos y su cancelación.

- SOFIA DE LOS ANGELES HOYOS RESTREPO, identificada con la cédula de ciudadanía número, a quien se puede localizar a través del correo shoyosr@unal.edu.co, y en el celular número 3218797069, quien en calidad de sobrina del demandante, depondrá sobre el conocimiento que tiene ella sobre la posesión ejercida por mi mandante, la fecha en que ingresó a ejercer su posesión, los actos positivos ejercidos por éste sobre el bien, la duración de su posesión, la participación de sus tíos, hermanos del demandante, en la construcción del bien, el pago de servicios públicos, el arrendamiento de la cabaña, y todo lo demás que le interese al proceso.
- RAFAEL HERNAN HOYOS CHICA, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.002.546.626, a quien se localiza a través del número celular 3234201100, quien en calidad de sobrino de mi cliente, depondrá sobre lo que le conste sobre el inicio de la posesión de mi cliente sobre el bien objeto de éste proceso, la duración del mismo, las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se efectuaron los actos positivos de posesión, sobre la participación de los hermanos de mi cliente en la construcción de la cabaña, las obras realizadas en ésta, la identificación plena del bien objeto de usucapión, las mejoras realizadas y todas las circunstancias que permitan establecer el tiempo y animus y el corpus del bien objeto de usucapión, y todo aquello que le interese al proceso.
- FRANCISCA CATALINA HOYOS CHICA, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.007.227.672, a quien se puede localizar a través del celular 3235100857, quien en calidad de sobrina de mi cliente, depondrá todo lo que le consta sobre la posesión ejercida por el demandante, el ingreso al bien inmueble, la fecha de inicio de la construcción de la cabaña, las mejoras que éste ha plantado en el bien, el pago de servicios públicos, a quien considera como dueño del predio, la colaboración de los hermanos en la construcción de la cabaña, en especial FELIPE HOYOS VASQUEZ y JOSE LUIS HOYOS VASQUEZ y todo lo demás que le interese al proceso y que tienda a probar la posesión, los actos positivos desplegados por mi cliente en la posesión, la duración del mismo, su animus y el corpus.
- GLORIA YAMILE RESTREPO RIOS, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 34.001.955, a quien se localiza a través del celular 3113629469 y al correo electrónico mirangel25@hotmail.com, quien depondrá sobre el conocimiento que tiene a cerca de la fecha de inicio de la posesión mediante la construcción de la cabaña, la construcción misma, de que consta, los actos positivos de disposición sobre la cabaña y en general el lote de terreno, el cerramiento efectuado en el lote, su fecha y su autor, a quien considera como dueño del predio y la cabaña y todo lo demás que interese al proceso.

Inspección judicial

Solicito a su despacho se sirva decretar la inspección judicial, y si es del caso a través de perito, al inmueble objeto del presente proceso, con el fin de comprobar linderos, las cercas y cerramiento en general, las mejoras, el destino económico del predio y demás hechos para comprobar la posesión por parte de mis mandantes.



PRUEBA TRASLADADA

Con base en lo estipulado en el artículo 174 del CGP, de la manera más atenta y comedida, me permito solicitarle se decreten como pruebas trasladadas, las decretadas y practicadas al interior del proceso VERBAL DE PERTENENCIA instaurado por MARTIN ENRIQUE HOYOS VASQUEZ en contra de JOSE GERMAN HOYOS VASQUEZ, cuyo conocimiento correspondió a su mismo despacho, obrante bajo el radicado 2021-00014, del cual se le solicitó ya a su despacho mediante correo electrónico el día 30 de Mayo de 2023 la expedición de la copia autentica. Esto en cumplimiento a lo estatuido en el artículo 173 del CGP.

La anterior prueba tiene como fin, demostrar el tiempo en el que quedó probado en dicho proceso, el inicio de la posesión ejercida por mi mandante, a través de todo el material probatorio, en especial, los interrogatorios de parte y los testimonios allí realizados, junto con la providencia que dio término al citado proceso, para concluir que mi cliente fue reconocido como poseedor de buena fe desde el 28 de Diciembre de 2012, y que sólo hace falta demostrar la posesión del término restante de que trata la Ley 791 de 2002, es decir, que para el día 28 de Diciembre de 2022, se cumplieron los 10 años exigidos por la citada norma.

INFORME PERICIAL

Conforme lo establecido en el artículo 226 del CGP, me permito allegar informe pericial "AVALUO MEJORAS NO. 037/203" elaborado por el señor JOSE NICOLAS GOMEZ PATIÑO, con R.A.A. – AVAL 10248455, de fecha 3 de Junio de 2023, el cual contiene el valor de las mejoras implantadas por mi representado en el bien objeto del presente proceso, el cual arrojó un valor de \$192.400.000.

ANEXOS

- Poder otorgado al suscrito ya obrante dentro del expediente
- Lo reseñado en el acápite de las pruebas

DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

A la demandante en la dirección reportada en la demanda.

Mi poderdante, en la carrera 4 No. 10-40 en Villamaría - Caldas. Correo electrónico: santiago.hoyos1998@hotmail.com

El suscrito Calle 22 No. 23-33 Edificio Guacaica Propiedad Horizontal, Oficina 706. Manizales – Caldas, agmn_23@hotmail.com. Celular: 315 471 9353, Tel. 6068803076

Del Señor Juez,

ALVARO GERMAN MARIN NOREÑA

C.C. No. 9.970.935 de Villamaría.

T.P. No. 204.946 del C.S.J.