

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN  
SALA CIVIL – FAMILIA

Magistrado ponente: JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

Popayán, dieciséis (16) de junio de dos mil veintitrés (2023)

(Discutido y aprobado en Sala de decisión de fecha 15 de junio de 2023, según acta No. 013)

Corresponde a la Sala desatar los recursos de apelación interpuestos en contra de la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES de la DEMANDA PRINCIPAL y HECHOS RELEVANTES <sup>1</sup> Mediante demanda presentada el 15 de enero de 2016, GUILLERMO NANNETTI VALENCIA <sup>2</sup>, a través de apoderado, solicitó declarar que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio, el inmueble denominado "El Triángulo", ubicado en la carrera 9 N° 31-97 Norte de Popayán, con un área de 2 hectáreas 5.979 mts<sup>2</sup>, distinguido con la M.I. 120-98124, con los linderos indicados en el escrito genitor *i*); ordenar la inscripción de la sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria *ii*); y en caso de oposición, condenar en costas a quienes así procedan *iii*).

Como sustento de las pretensiones en comento, se relata en la demanda, en síntesis, que desde el año 1985, el demandante ejerció la posesión del inmueble pretendido, realizando actos de señor y dueño como lo son mejoras, dotándolo de los servicios públicos de energía eléctrica y acueducto, construyendo una casa de habitación, en la que vive la celadora que contrató desde hace 17 años, a quien remuneraba por sus servicios, pagando los impuestos, todo lo cual sufragaba con dineros de su propio peculio; y además explotaba económicamente el bien, a través de un contrato de arrendamiento de valla publicitaria, suscrito con una empresa de publicidad.

2. CONTESTACIONES A LA DEMANDA PRINCIPAL.

2.1. La sociedad demandada se pronunció negando la mayoría de los hechos y aceptando el relativo a que si el demandante llegó a pagar parcialmente los servicios públicos, no implica que lo haya hecho a título personal, sino como

---

<sup>1</sup> Archivos 04 a 06, cuaderno de primera instancia expediente digital.

<sup>2</sup> **En el curso del proceso el señor GUILLERMO NANNETTI V. falleció** (El 6 de mayo del 2019, según registro civil de defunción obrante en el Archivo 303 ibídem), y mediante auto del 7 de octubre de 2019, fueron reconocidos como **sucesores procesales sus hijos Guiomar Nannetti Ramirez y Miller Nannetti Pinzón** (Archivo 312 ibíd.).

gerente de la Sociedad Inversiones Nuevo Cauca, al igual que administró varios predios de la sociedad, y que en el hipotético caso de que se aceptara que existe posesión, las pruebas aportadas no dan para demostrar el paso del tiempo que exige la ley para declarar la pertenencia solicitada, por lo que se opuso a las pretensiones proponiendo como excepciones de mérito las de "inexistencia de los elementos de la posesión", "falta de pruebas que sustenten las afirmaciones de la demanda" y "mala fe".

2.2. La CURADORA AD LITEM de las PERSONAS INDETERMINADAS <sup>3</sup> (fs. \* 433 a 443 c. tres), aceptó unos hechos y dijo no constarle otros, manifestando que para efectos de la sentencia deben estar plenamente probados los invocados por el actor y lo que se verifique en la inspección judicial.

3. DEMANDA DE RECONVENCION, REIVINDICATORIA <sup>4</sup>. Inversiones Nuevo Cauca contrademandó al pretense prescribiente para que se condene a éste a restituirle la porción que ocupa del predio "El Triangulo" de conformidad con lo que se pruebe en el expediente, con las cosas que forman parte del mismo, cancelándole los frutos naturales o civiles que genere el inmueble, tanto los percibidos como los que hubiere podido percibir con mediana inteligencia de acuerdo a la tasación efectuada por peritos, por ser un poseedor de mala fe.

Basa su pretensión reivindicatoria en el hecho de ser la única propietaria del bien que pretende prescribir el demandante Nannetti Valencia, a lo que agrega que esa sociedad no lo ha enajenado, ni lo tiene prometido en venta, por lo que el registro de su título de propiedad se encuentra vigente en la Oficina de Instrumentos Públicos, pese a lo cual se encuentra privada de la posesión, en la parte norte del predio, por la ocupación que de manera ilegal tienen los señores Victoriano Sánchez Quilindo y GIOVANNY LÓPEZ GUZMÁN en virtud de sendos contratos de compraventa celebrados con el precitado demandante, y en la parte sur por el demandante Nannetti Valencia.

Que debido a actuaciones ilegales de Guillermo Nannetti V., éste fue denunciado penalmente por el señor Mario Nannetti Valencia, lográndose así la cancelación de la escritura pública 1244 del 14 de marzo de 1995, lo que deja ver que el único propietario del bien objeto de usucapión es la Sociedad Inversiones

---

<sup>3</sup> Dra. Ana Milena Velasco Muñoz.

<sup>4</sup> La anterior es la síntesis de la demanda de reconvención, como quedara admitida mediante auto interlocutorio N° 392 del 18 de junio del 2018, luego de la reforma que a la inicialmente presentada, hiciera la demandada. Archivo 0122, del cuaderno de primera instancia expediente digital -que corresponde a los folios 262 a 268 del cuaderno 3 del expediente físico-.

Nuevo Cauca Ltda., siendo por ello la única capaz legalmente de celebrar cualquier acto jurídico.

4. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN. Como tal -y a la vez en respuesta a las excepciones que a su demanda de pertenencia formuló la demandada- insistió el demandante principal en que es el poseedor del predio "El Triángulo" desde hace más de 20 años, remitiéndose para ello a los documentos allegados y los testigos solicitados, con los que pretende acreditar que ha ejercido por más de 20 años, la posesión de dicho predio. Agregó que al inmueble le colocó una vivienda que denominó "Servivienda", y que la instalación de los servicios públicos en dicho bien, la hizo como persona natural y no como socio ni representante legal de Inversiones Nuevo Cauca Ltda.

5. LAS DEMANDAS DE INTERVENCION EXCLUYENTE. Los señores Victoriano Sánchez Quilindo y Giovanny López Guzmán, invocando ser poseedores sobre partes del predio "El Triángulo", interpusieron sendas demandas de Intervención excluyente (ambas de pertenencia) <sup>5</sup>, así:

5.1. Victoriano Sánchez Quilindo, para que se declare que a él le pertenece en dominio pleno y absoluto por haberla adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, una área aproximada de 6.743 M2 enmarcada en los linderos indicados en su demanda de intervención, y que por lo tanto debe excluirse de lo pretendido en pertenencia por el demandante NANNETTI VALENCIA y en reivindicación por la sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda. -en liquidación-, para quienes pide sea impuesta condena en costas.

Las pretensiones de esta primera demanda de intervención excluyente, se basan en el siguiente cuadro fáctico -reseñado por el a quo en la forma en que se transcribe a continuación-:

*"Que celebró contrato de promesa de compraventa con el señor Guillermo Nannetti Valencia, el 23 de julio de 1996, sobre el referido bien que hace parte del "El Triángulo", ubicado en la calle 9 N° 31N-97, de esta ciudad; predio prometido que tenía una extensión de 2.250 metros, pero que al medirlo posteriormente arrojaba un área de 7.240 m2, teniendo actualmente un área de 6743 M2; que en la promesa se especificó el precio, la forma de pago, fecha de la firma de la escritura pública, lo que no se pudo llevar a cabo por la no asistencia del promitente vendedor a la Notaría indicada; por lo que a partir del 1° de noviembre de 1996, con la anuencia del promitente vendedor, tomó posesión*

---

<sup>5</sup> Archivos 165, 214, 227, 249, cuad. de primera inst. exp. digital.

real y material de la parte por él adquirida, empezando las obras de explanación y adecuación del terreno, para luego plantar cercos e iniciar la construcción de algunas edificaciones, frente a lo cual no se opuso de ninguna manera el señor Nannetti, como tampoco la Sociedad Inversiones Nuevo Cauca, quienes figuraban como titulares inscritos del predio; que las mejoras que ha efectuado el señor Victoriano sobre el predio de menor extensión, sobre el cual tiene la posesión son un restaurante, oficinas administrativas, una cafetería, una edificación de dos pisos para construcción de materas, canchas sintéticas de fútbol con sus respectivas oficinas administrativas, tienda de dos pisos con mirador, un vivero, un parqueadero para vehículos, relleno en tierra para nivelación del terreno, cerramientos en ladrillo y malla, mejoras todas éstas que se estiman en un valor de \$ 2.523'855.000.

...que la posesión sobre el lote de terreno adquirido la tiene desde hace más de 20 años, y ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, a la vista de todos y sin reconocer dominio ajeno, por lo que considera...tener derecho a prescribir para sí mismo, la porción de terreno que reclama,...".

5.2. De manera análoga al anterior, el interviniente Giovanni López Guzmán, eleva pretensión de pertenencia sobre otra parte del predio de mayor extensión "El Triángulo", denominado LOTE A1 con una extensión aproximada de 492 M2, alinderado conforme lo describe en su libelo, en el que presenta como soporte de lo así pretendido la siguiente descripción fáctica -reseñada igualmente en el fallo impugnado-:

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

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

Que en año 1998, el Juzgado 1º Civil Municipal de Popayán, a través de sentencia, la cual fue confirmada por el Juzgado 5º Civil del Circuito, resolvió el referido contrato de promesa de compraventa de dicho lote, ordenándoles a los

contratantes efectuar las restituciones mutuas, las cuales nunca se hicieron, manteniendo la posesión del lote el interviniente Giovanny López Guzmán, la que ha sido de buena fe.

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

5.3. A su vez, la señora Gloria Stella Velasco presentó demanda de intervención excluyente en contra del demandante y demandada originales, así como de los intervinientes anteriores, deprecando para ella la declaratoria de pertenencia de un lote de terreno de 492 m2, inserto tanto en el de mayor extensión "El Triángulo", como superpuesto a los pretendidos por los intervinientes López Guzman y Sanchez Quilindo <sup>6</sup>.

## 6. CONTESTACIONES A LA DEMANDA DE INTERVENCION AD EXCLUDENDUM DE VICTORIANO SÁNCHEZ QUILINDO.

6.1. La demandada INVERSIONES NUEVO CAUCA Ltda. -en liquidación-, se opone a todas las pretensiones del anterior interviniente, aduciendo que carece de pruebas que justifiquen su supuesta posesión, además porque cualquier término de prescripción fue interrumpido por las intervenciones de la sociedad demandada. Propuso las EXCEPCIONES que denominó: "*Inexistencia de los elementos de la posesión*" (por no ser el interviniente poseedor, ni ha ejercido, ni ha podido ejercer actos de señor y dueño), "*Interrupción del término de posesión alegado*" (ya que la posesión alegada se interrumpió cuando la Sociedad se opuso a las pretensiones del demandante, dentro del proceso que cursó en el Juzgado 2º Civil del Circuito de Popayán), "*Cosa juzgada*" (derivada de la misma sentencia), "*Falta de pruebas que sustenten las afirmaciones de la demanda*", "*Mala fé*" (porqué el señor Victoriano ha realizado una serie de actos ilegales, pues a sabiendas de que el señor Guillermo Nannetti, no tenía el más mínimo derecho para celebrar actos jurídicos sobre bienes de la sociedad, la realidad de las cosas no permite inferir actos de señor y dueño sobre el bien, y el haberlo ocupado desconociendo las comunicaciones entre las partes y la querella, es un acto claro de mala fe) <sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> De dicha demanda de intervención que alcanzó a ser admitida y contestada por los en ella demandados -salvo el interviniente Sanchez Quilindo a quien le aparecen diversas menciones de ser su compañero permanente- y por la curadora ad litem -Archivos 275, 284, 290, cuad. de primera inst. exp. Digital-, no se extiende más la reseña, como quiera que dicha demanda fue desistida en la audiencia inicial -sesión del 11 de octubre del 2019.

<sup>7</sup> Archivos 232 y 255, cuad. de primera inst. exp. digital.

6.1'. Además de lo anterior, la sociedad demandada demandó a su vez en reconvención, también con la pretensión reivindicatoria al anterior interviniente, sin que esa reivindicación deprecada por la titular del dominio del predio el Triángulo, llegara finalmente a ser admitida y tramitada bajo esta cuerda procesal, porque el *a quo* no la consideró acumulable bajo esta misma senda <sup>8</sup>.

6.2. La curadora *ad litem* de las personas indeterminadas demandadas, cuestiona los hechos y fechas indicadas por el interviniente, indicando que lo de éste es una ocupación para desposeer al legítimo propietario, quien jamás hizo entrega material del inmueble, como se asevera en la demanda de intervención, por lo que los actos que ha ejercido sobre el bien han sido con violencia, pues obran en el plenario los enfrentamientos de vecindad y querellas policivas adelantados por otras personas que en algún momento también alegaron ser poseedores, tal como lo prueban los documentos aportados por el también interviniente López Guzmán.

Que tampoco está determinado el lote sobre el cual alega la posesión el señor Sanchez Quilindo, pues en un principio dijo que el lote medía 7.240 M2, y posteriormente habla de 6.743 M2, y en la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa, se dice que la negociación fue por 2.250 M2, extensión diferente a la demandada, a lo que agrega que como no hubo pago de la obligación de tal contrato y no se corrió la escritura pública, no es cierto que con la anuencia del señor Nannetti, este interviniente haya entrado en posesión material de la porción que pretende prescribir, y menos que haya iniciado la construcción de edificaciones lo cual es notorio y fácil de demostrar, pues las mismas se iniciaron hace pocos años, cuando ya cursaba la demanda de prescripción del inmueble denominado "El Triángulo", públicamente conocido como de propiedad de la familia Valencia Muñoz; y que las edificaciones se han realizado en predios diferentes al negociado en la promesa de compraventa.

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

---

<sup>8</sup> Pese a los reiterados intentos y recursos propuestos, que llegaron incluso hasta la proposición de una acción de tutela. Archivos 114 y 125, cuad. de 1ª inst. exp. digital.

menos aún los demás elementos de la posesión como lo son el modo, el tiempo, sin los cuales no se puede pretender derecho alguno; desconociéndose así los actos posesorios del actor por el término que exige la ley para prescribir), "*Indebida identificación del bien que se pretende usucapir*" (No se pueden determinar con certeza las acciones posesorias, ocupación o tenencia alegada por el señor Victoriano, si las áreas, los linderos y las construcciones descritas en el libelo demandatorio, varían según el interés del prescribiente, igual se puede decir de las fechas, pues no existe en el plenario fecha cierta, que permita establecer con certeza, desde cuándo, cómo y bajo qué actos entró el señor Victoriano en posesión de cada una de las distintas áreas ahora construidas, según el plano; no se tiene identidad del área real del predio poseído) <sup>9</sup>.

7. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE INTERVENCIÓN AD EXCLUDENDUM DE GIOVANNY LOPEZ GUZMAN. INVERSIONES NUEVO CAUCA Ltda. -en liquidación-, se opone igualmente a las pretensiones de este otro interviniente, que también califica como carentes de pruebas que justifiquen "su supuesta posesión" sobre este otro lote pretendido. Excepcionó "*inexistencia de los elementos de la posesión*" "*falta de pruebas que sustenten las afirmaciones de la demanda*" y "*mala fe*".

7'. También intentó reconvenir a este interviniente, con el mismo desenlace de la contrademanda formulada en contra del interviniente Sanchez Quilindo según lo atrás reseñado (6.1' ut supra).

8. LA SENTENCIA APELADA <sup>10</sup>. En ella se resolvió: i) Negar las pretensiones de la demanda principal de pertenencia presentada por el extinto Guillermo Nannetti Valencia, al igual que las de la incoada por el interviniente ad-excludendum Giovanni López Guzmán y las de la Reivindicatoria instaurada por la Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda. - en liquidación, contra el demandante Guillermo Nannetti; ii) Declaró la pertenencia deprecada por el interviniente ad excludendum Victoriano Sánchez Quilindo, sobre el lote de terreno por él pretendido en extensión aproximada de 6.743 m<sup>2</sup>, que hace parte del predio de mayor extensión denominado "El Triángulo", identificado con la matrícula inmobiliaria N° 120-98124, ordenando la inscripción de la sentencia; iii) la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda; iv) condenó en costas al interviniente ad excludendum Giovanni López Guzmán en favor de Inversiones Nuevo Cauca Ltda. - en liquidación y a esta y a los sucesores procesales de Guillermo Nannetti Valencia en favor del interviniente ad

---

<sup>9</sup> Archivo 234, cuad. de primera inst. exp. digital.

<sup>10</sup> Archivo 356, cuad. de primera inst. exp. digital.

*excludendum* Victoriano Sánchez Quilindo; y v) fijó gastos definitivos de curaduría a cargo de los sucesores procesales del demandante principal.

Lo anterior, luego de considerar el funcionario de primer grado, que ni el extinto demandante Guillermo Nannetti Valencia, ni la sociedad demandada Inversiones Nuevo Cauca Ltda. - en liquidación, ni el interviniente Giovanni López Guzmán, lograron acreditar con suficiencia los requisitos estructurantes de sus pretensiones de pertenencia y reivindicatoria invocadas en sus respectivas demandas principal, de reconvención y de intervención excluyente, y que solo el interviniente *ad excludendum* Victoriano Sánchez Quilindo logró tal propósito al quedar demostrada de manera legal su posesión material, en las circunstancias previstas en la ley sustancial para estructurar en su favor su pretensión excluyente y declarativa de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, sobre la parte del predio de mayor extensión denominado "El Triángulo", por él pretendida.

Para ello y tras hacer amplia citación conceptual sobre los "aspectos jurídicos relevantes de la prescripción adquisitiva y de la acción de dominio" abordó los casos concretos de este litigio, despachando inicialmente las intervenciones excluyentes denegando las pretensiones de una y reconociendo las de la otra, como ya quedó referido.

La del interviniente **GIOVANNY LÓPEZ GUZMÁN**, recibió despacho desfavorable, al considerar el *a quo* que su posesión no tuvo el tiempo necesario para hacer viable la clase de *usucapión* que invocó en su libelo demandatorio respecto del LOTE A1, con un área de 492 M2, que forma parte del predio de mayor extensión conocido como El Triángulo, ya que no obstante haber acreditado venir en posesión material exclusiva y excluyente del lote pretendido, la misma para la fecha de presentación de su demanda no alcanzaba los 10 años exigidos por la ley 791/2001, pues según el computo que para tal fin dedujo el fallador a partir de los elementos de juicio y en particular del propio dicho del señor LOPEZ GUZMAN, para el 9 de febrero del 2018 llegaba a nueve (9) años y siete (7) meses, interregno insuficiente para prescribir extraordinariamente conforme a la citada ley 791.

La del interviniente **SANCHEZ QUILINDO** tuvo prosperidad sobre el lote de terreno alinderado en su libelo demandatorio con un área aproximada de **6.743 M2**, que hace parte del predio de mayor extensión denominado "El Triángulo". Para ello consideró el *a quo* que las pruebas acopiadas ponen de presente que dicho interviniente empezó a ocupar el referido lote de terreno, a raíz de una promesa

de compraventa que en el mes de julio de 1996 celebró con el hoy extinto Guillermo Nannetti Valencia, sobre un lote de terreno de una extensión de 2250 M2, que formaba parte del globo denominado "El Triángulo", que en ese entonces, figuraba a nombre del promitente vendedor -acorde con el certificado de tradición allegado al expediente-, promesa que no se pudo perfeccionar por cuanto para la fecha fijada para el otorgamiento del respectivo título escriturario, no se presentó a la Notaría el promitente vendedor, de la manera que se infiere del acta notarial de comparecencia N° 20 de la Notaría Primera de Popayán, suscrita el 30 de octubre de 1996.

Que por lo anterior y sin consentimiento del promitente vendedor, el aquí interviniente (y promitente comprador), ocupó a partir del 1° de noviembre de ese año, el lote prometido en venta, empezando a ejecutar actos posesorios, como los de hacerlo cercar, limpiar, rellenar, explanar, hacerle construir un muro en ferroconcreto por la colindancia con vía que va a Genagra, hacerle realizar el alcantarillado y electrificación, construirle un vivero con bodega en dos plantas para la elaboración de materas, posteriormente una casa de habitación, luego unas canchas deportivas sintéticas y un restaurante con salón de eventos, actos posesorios, que en cuanto a las construcciones realizadas en toda la extensión del predio también fueron confirmados al practicarse la inspección judicial al mismo, donde se verificó la posesión material y explotación económica que detenta y ejerce el interviniente con ánimo de señor y dueño, pues fue él mismo quien detalladamente ilustró al juzgador acerca de su ubicación, linderos, construcciones y demás especificaciones del predio, demostrándose el área del predio no sólo con el plano topográfico aportado al proceso, sino también con el dictamen pericial que trajo al proceso y fue objeto de contradicción en la audiencia respectiva.

Que si bien es cierto, que el lote de terreno prometido en venta fue inferior al área que actualmente se está prescribiendo, no es menos evidente que ese apoderamiento del excedente, no fue de manera violenta, ni clandestina, y antes por el contrario fue consentida por el finado Nannetti V., como lo narra el propio interviniente y lo corroboran algunos de los testigos del mismo demandante de la pertenencia principal -Vgr. la testigo Leonor María Molano-.

Desechó las alegadas interrupciones de la prescripción y posesión no pacífica, por parte de la pasiva y la curadora ad-litem, en razón de las querellas policivas en las que se ha visto involucrado como querrellado este interviniente, dadas las resultas de las mismas y otro tanto estimó por cuenta de la demanda de pertenencia que el mismo interviniente interpuso en el Juzgado 2° Civil del Circuito

de la ciudad, con oposición entonces de la aquí también demandada Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda., en liquidación como titular del derecho de dominio del predio de mayor extensión "El Triángulo", pues esa demanda no fue interpuesta contra él, sino por él, y de todas formas la sentencia del mismo le fue nugatoria, *"no porque no tuviera la posesión, sino por cuanto al incluir en esa demanda el predio del interviniente Giovanni López, y haberse opuesto éste en ese debate a su pretendida pertenencia, no le prosperó por la falta de identificación plena o indeterminación del predio que en ese entonces pretendía prescribir, además, por falta de tiempo para prescribir el lote del interviniente Giovanni López, que en esta intervención, sí lo excluyó"*.

Con el mismo análisis sostuvo que *"resultan imprósperas las excepciones de fondo de que se valieron la sociedad demandada y la curadora ad-litem, frente a las pretensiones de este interviniente"*, *"sin que por el proceso de pertenencia que él mismo siguió en el juzgado 2º Civil del Circuito...haya cosa juzgada, por más de que en ese proceso y en este haya identidad de partes y de causa, pero lo que no existe es identidad de objeto, porque allá se pretendió un predio de más extensión que el de aquí, y de otro lado, y como así lo alega también su mandatario judicial, de conformidad con el artículo 304 del CGP, el fallo de ese proceso no constituye cosa juzgada porque decidió una situación que es susceptible de modificación mediante proceso posterior, además de declarar probada una excepción de carácter temporal, (falta de pruebas que sustenten las afirmaciones de la demanda), que no impide iniciar otro proceso al desaparecer la causa que dio lugar a su reconocimiento, como aquí justamente tiene ocurrencia"*.

Que la mala fe, que se le achaca al señor Victoriano no es de recibo, pues no se presume y debe probarse, siendo que *"cuando se celebró la referida promesa de compraventa que originó la posesión del interviniente, acorde con el certificado de tradición del predio "El Triángulo", para esa fecha el titular del derecho de dominio de ese bien, era el doctor Nannetti y no la sociedad demandada, y la alegada querrela que le interpuso el extinto Mario Nannetti en el año 2001, fue archivada el 4 de septiembre de 2011, por la Inspección Urbana Segunda de Policía de Popayán, lo que implica que la alegada perturbación de posesión del interviniente fue fallida por abandono del querellante..."*.

Finalmente basó el fracaso de las pretensiones de la demanda principal y la de reconvenición, en la prosperidad de las de la referida pretensión excluyente de pertenencia, que hace caer tanto *"la procurada declaratoria judicial de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio de todo el lote "EL Triángulo" que pretendía prescribir el extinto Guillermo Nannetti, precisamente por la no*

acreditación de su posesión en toda la extensión de dicho predio", como la reivindicación también total pretendida por la demandada.

9. LAS APELACIONES. Fueron interpuestas por los apoderados del demandante principal, el de la sociedad demandada y por la curadora *ad litem* de las personas indeterminadas, quienes lo hicieron en la siguiente forma:

9.1. APELACION DEL DEMANDANTE PRINCIPAL -sucesores procesales de GUILLERMO NANNETTI V- (Archivo 357, cuaderno 1). A través de ella depreca que se acceda a las pretensiones de la demanda instaurada por el señor GUILLERMO NANNETTI VALENCIA y se revoque lo que respecta a los derechos reconocidos a VICTORIANO SANCHEZ QUILINDO, para lo cual titula sus inconformidades con los siguientes rótulos:

ij) INDETERMINACION y FALTA de IDENTIFICACION, del LOTE PRETENDIDO por el señor VICTORIANO SANCHEZ QUILINDO, reiterando que como este presentó una anterior demanda de prescripción ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán, que le resultó adversa y fue confirmada por este Tribunal Superior, siendo que dicha negativa ante todo ocurrió por la falta de determinación del lote que pretendía prescribir este interviniente, en esta ocasión ocurre lo mismo y las pretensiones debieron ser negadas por las mismas razones que le fueron declinadas ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán y el Tribunal Superior, ya que *"lo mandado por el Tribunal en esa época, se constituye en un precedente vertical, que el Juzgado"* debía respetar. Cuestiona que a pesar de lo dicho en sus interrogatorios por los mismos intervinientes *ad excludendum* GEOVANNY LOPEZ y VICTORIANO SANCHEZ, el Juez en la diligencia de inspección judicial, solo se limitara a describir los linderos y los metros que este último había indicado tanto en la demanda como en su reforma y le diera plena credibilidad, tanto en los metros cuadrados apetecidos por VICTORIANO, como la IDENTIFICACIÓN del lote querido en prescripción.

ii) MALA FE del TERCERO INTERVINIENTE señor VICTORIANO SANCHEZ QUILINDO. *"El Juzgado de instancia despachó desfavorablemente la excepción de MALA FE, con el argumento de que el señor VICTORIANO SANCHEZ QUILINDO, entró en posesión de un lote del predio "EL TRIANGULO", a raíz del contrato de compraventa suscrito con el señor GUILLERMO NANNETTÍ, en una extensión de 2250 M2, pero el análisis del Juez, sobre la excepción en cuanto a la extensión lo circunscribió a la dimensión antes citada (2250 M2); pero nada dijo de la avidez, la picardía y la astucia de este interviniente, para ahora pretender quedarse con 6743 M2"*.

iii) INTERRUPCION DE LA PRESCRIPCION, QUE ALEGA EL INTERVINIENTE VICTORIANO SANCHEZ QUILINDO, por estar probado que *“realizó un contrato de compraventa por la mitad de un lote del triángulo, con el señor LUIS EDUARDO ESPITIA, lo que diáfananamente nos permite indicar que hubo una interrupción de la prescripción”* ya que *“el nuevo comprador de esa parte de terreno -el señor ESPITIA-, hizo actos de señor y dueño como un cerramiento en alambre”*, aunque después se deshiciera *“dicha negociación, pero el antes citado sí ejerció posesión...”*.

iv) Al negar las aspiraciones judiciales del señor GUILLERMO NANNETÍ VALENCIA, *“el Juzgado solo se limitó a manifestar, que”* era *“por prosperar la petición del señor VICTORIANO SANCHEZ QUILINDO, sobre una parte del predio “el triángulo” y por cuanto su contradictor demandante, no acreditó la posesión de todo el predio”*, *“sin que el Juez, se haya detenido a demostrar y sustentar probatoriamente, las razones jurídicas, de su decisión, respecto al señor NANNETI VALENCIA”*, quien por lo dicho en sus alegatos de primera instancia, es acreedor del derecho reclamado.

9.2. APELACION DE LA CURADORA AD LITEM DE LAS PERSONAS INDETERMINADAS (Archivo 358, cuaderno 1). Va dirigida a que se revoque el fallo y se nieguen las pretensiones del interviniente VICTORIANO SANCHEZ QUILINDO, para lo cual discrepa de la motivación y la valoración probatoria que hizo el a quo para concederlas y porque para arribar a dicha decisión *“El tasador de justicia no efectuó una apreciación integral de todo el copioso acervo probatorio, que le permitieran hacer una valoración consonante con los principios de la sana crítica, especialmente la lógica y el sentido común, que por demás le permitiera establecer por sentado, el lleno de los requisitos sustanciales para poder adquirir por el modo de la prescripción extraordinaria...”*. Presenta las siguientes razones:

i) Que desde que dio contestación a la demanda de este Interviniente, advirtió que el mismo *“era un mero tenedor de una parte del predio que alega poseer, y esta situación no puede ser desconocida por el fallador de instancia”*, establecido como está *“que el interviniente favorecido, empezó a ocupar el referido lote de terreno a raíz de una promesa de compraventa que en el mes de julio de esa anualidad (1996) celebró con el hoy extinto Guillermo Nanetti”*, *“constituyéndose el señor Sánchez Quilindo en MERO TENEDOR”*; que dicho contrato de promesa fue anulado por la justicia civil en decisión que ordenó las restituciones mutuas y alcanzó ejecutoria en el año 2002, sin que se encuentre *“probado dentro de este proceso, en qué momento el señor VICTORIANO SANCHEZ QUILINDO, dejó de ser MERO TENEDOR para invertir o cambiar el título a POSEEDOR, carga de la prueba que radica en este Interviniente, para así poder encontrar diáfananamente probado que ha tenido la posesión por más de 10 años, no consta ni en el proceso, ni en el fallo atacado, la*

fecha exacta a partir de la cual, reitero, operó la inversión de estos títulos, para desde ahí empezar a contabilizar el tiempo que la normatividad exige para adquirir por el modo extraordinario de prescripción”.

ii) Que “No estando probada la Posesión”, tampoco se tiene “certeza del TIEMPO, a partir de qué día específicamente el señor VICTORIANO SANCHEZ, empezó a ejercer actos de Señorío, y menos aún que, durante este tiempo exigido para usucapir, no haya habido INTERRUPCION”, indicando que el señor SANCHEZ, “sí perdió la tenencia material del bien que pretende usucapir, por la venta que le hiciere al señor LUIS EDUARDO ESPITIA en marzo 8 de 2004, quien ocupó el predio y realizó mejoras hasta más allá del 2012, cuando la Secretaria de Gobierno Municipal le niega derechos sobre dicho inmueble al renombrado Sánchez Quilindo”; a lo que suma que las pruebas documentales “permiten evidenciar que una vez vencido en sus pretensiones sobre el pretendido inmueble tanto en las dependencias de la Alcaldía Municipal, como en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad”, es cuando el Interviniente aprovecha la circunstancia y “decide por primera vez extender la aprensión del terreno adyacente a los primeros 2,250 Mts.2, solicitando permiso de construcción a la Curaduría Primera de esta ciudad, para afectar 2.000 mil metros, no casi 4,510Mts 2, (como erróneamente deduce el Ad quo y sin que así lo diga), con el fin de realizar la construcción de 2 canchas deportivas (sintéticas), permiso que le fue concedido el día 24 de mayo de 2012” y otros contratos “celebrados con una señora de nombre Martha Patricia Gutiérrez al parecer celebrados el 21 mayo de 2014 y 26 de 2017, de una parte de terreno donde al parecer funciona un restaurante de nombre "donde Ana Victoria" y contrato sobre instalación de una valla que no aparece que publicita...”, “de lo cual se colige que esos actos posesorios, adelantados con fines procesales, no son suficientes para dar por sentado que se encuentra plenamente probada la posesión ininterrumpida para darle el derecho a adquirir la totalidad del área de terreno pretendida y reconocida en el fallo objeto de este reproche”.

iii) El último reproche, es frente a “la plena identidad del bien por cabida y linderos, adjudicado en proporción de 6.743 Mts,2.” pues esa extensión no coincide ni con lo que pretendió en proceso anterior -7. 240 m2- ni con la manifestación de la misma demanda (hechos 3 y 12) “en la cual hace referencia a la posesión que al parecer inició sobre el inmueble objeto de la promesa incumplida..., negociación que versó sobre 2.250 metros cuadrados, conforme a la Cláusula Segunda del Contrato de Promesa, extensión de terreno absolutamente diferente a la demandada ad Excludendum”, y cuando el Juez 2º Civil del Circuito negó las pretensiones adquisitivas del aquí interviniente en el proceso anterior “porque no se demostró la posesión plena sobre TODO el globo de terreno pretendido en ese entonces, jamás dijo que estaba demostrada la posesión solamente sobre 6.743 metros, como se

*pretende dar a entender en esta instancia" y "si por iguales razones de derecho de niegan las aspiraciones del prescribiente NANNETTI (qepd), igual tratamiento jurídico debe operar frente a las pretensiones del Interviniente referido, pues solo ha acreditado tener el tiempo para prescribir la porción del terreno sobre la cual realizó una negociación mercantil a través de un contrato de promesa, esto es 2.250 Mts 2, pero no está demostrada, itero, la posesión, publica, pacífica e ininterrumpida por un lapso superior a 10 años, sobre la totalidad del área pretendida y aquí adjudicada de 6.743. esto sin contar las cesiones y donaciones que sobre parte de esta extensión de terreno realizó el tantas veces referido,..."*

9.3. APELACION DE INVERSIONES NUEVO CAUCA EN LIQUIDACIÓN (Archivo 359, cuaderno 1). Se presenta en procura de la revocatoria integral del fallo apelado, para que en su lugar se acceda a las pretensiones de su demanda "y a las excepciones propuestas en la contestación de la demanda de los intervinientes ad excludendum". Los fundamentos de su impugnación, los divide tanto "En relación con la demanda del interviniente ad excludendum Sánchez Quilindo", como "En relación con la demanda reivindicatoria" y en unos y otros le enrostra al a quo como reparo común la "Falta de análisis y valoración de las pruebas que están en el expediente" por haberse limitado "a hacer un resumen de los diferentes actos procesales de las partes, pero pasó por alto, la valoración integral de todo el acervo probatorio, que no está más decir, era muy abundante".

i) Indica que "no existe claridad sobre lo que Sánchez Quilindo pretende adquirir, ni en linderos, ni en áreas. En todo caso, al revisar los planos aportados, también se pretende adquirir por prescripción un espacio de la vía pública, desconociendo su carácter de imprescriptible".

ii) "...el Despacho omitió la valoración de la supuesta intervención de Victoriano Sánchez Quilindo, desconociendo a todas luces el contenido del artículo 777 de Código Civil", y "NO obra en el proceso prueba alguna de la que pueda deducirse con absoluta certeza que para esa fecha el demandante Sánchez Quilindo había transformado su calidad de tenedor en poseedor, pues los documentos que aportó para acreditar esa última calidad datan, la mayoría, de fechas posteriores, por lo que no se cumple con el requisito del tiempo. En todo caso, no existe claridad entre las diferentes manifestaciones del prescribiente, porque en las pruebas que obra en el expediente, el mismo demandante ha reconocido que realizó diferentes actos jurídicos sobre la supuesta posesión. Nótese como el Despacho pasa por la alto la demanda presentada por la señora Gloria Velasco, pero que luego fue desistida".

Además, "desde que promovió la acción afirmó el demandante que es poseedor del inmueble objeto de la acción desde el 1 del mes de noviembre de 1996, al que

*ingresó autorizado, en virtud del contrato de promesa", "hecho que, según se comprobó, no es cierto, en especial, porque el mismo contrato de promesa de compraventa se manifestaba que no existía entrega de la posesión" por lo que "Las pruebas obrantes en el proceso permiten entender sin dubitación alguna que el demandante entró a ocupar el inmueble objeto de usucapión, autorizada, a título de mera tenencia, pues no fue la intención del doctor Guillermo Nannetti Valencia entregarle la posesión".*

Que el Despacho de instancia, al relacionar las pruebas documentales calla en la sentencia de incluir las fechas de dichos documentos, y les da "a esos documentos un alcance que no tienen" y hay fallas también en la apreciación del interrogatorio de parte -Vgr. En lo relacionado con la apertura del vivero en el 2007, sin que obre prueba alguna en el expediente "de las condiciones en que lo abrió, la extensión del inmueble"- y de los testigos oídos en el curso del proceso.

*iii) Que "si bien el señor Juez hace una relación de las pruebas presentadas por el apoderado de Victoriano Sánchez Quilindo en la demanda de pertenencia, omite, relacionar la cantidad de pruebas que fueron presentadas por las partes para desvirtuar tales afirmaciones. Es que de hecho, las pruebas aportadas no demuestran en modo alguno, los actos de señor y dueño por el tiempo exigido por la Ley.*

*iv) Que "genera mucho asombro, que el Despacho de instancia no haya valorado las pruebas trasladadas del proceso judicial que curso en el Juzgado 2 Civil del Circuito de Popayán, donde con las mismas partes, se discutió la supuesta posesión del hoy demandante Sánchez Quilindo".*

*iv) "El Despacho hace referencia a la existencia de una inspección judicial, cómo si tal prueba fuera determinante para entender la posesión del hoy demandante Sánchez Quilindo y su tiempo en el mencionado inmueble" y "Si bien es cierto existen construcciones, las mismas se realizaron con posterioridad al mes de febrero de 2008. Sobre este punto en particular, el Despacho no analizó las pruebas obrantes en el proceso, donde ninguno de los dictámenes periciales aportados da fe de la fecha de tales construcciones" amen de que el demandante Sánchez Quilindo "se limitó a presentar en esta oportunidad un dictamen pericial rendido por un experto en zootecnia que poco o nada sabe de ingeniería civil o arquitectura".*

*v) "...desconocimiento del Honorable Juez de instancia del artículo 2531, numeral 3º. del Código Civil" en torno "a la mala fe del interviniente ad excludendum" y al omitir "para este análisis el Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre el señor Guillermo Nannetti Valencia y el interviniente ad excludendum Sánchez Quiiindo" omitió la aplicación del "artículo antes citado, y en consecuencia, declarado la mala fe, con las consabidas consecuencias".*

vi) Desconocimiento de los actos de señor y dueño de la sociedad INVERSIONES NUEVO CAUCA LTDA. ya que “Las pruebas que obran en el expediente permiten delimitar todo el terreno objeto del proceso, de propiedad de” la precitada sociedad.

10. ACTUACIÓN RELEVANTE DE SEGUNDA INSTANCIA. Previo a resolver sobre la admisión de las apelaciones presentadas contra el fallo de primer grado, se dispuso **devolver** el expediente al Juzgado de origen para que proveyera sobre la concesión de las mismas como quiera que el *a quo* había omitido dicho pronunciamiento respecto de 2 de ellas <sup>11</sup>. Al retornar el asunto a esta Sala, el interviniente Sanchez Quilindo allegó primero solicitud de *cesión de derechos litigiosos* en favor de Martha P. Gutierrez <sup>12</sup>, de la cual desistió al mes siguiente <sup>13</sup>. Por auto del 14 de febrero de 2022 fueron admitidas las referidas apelaciones, se prorrogó el término para proferir sentencia de segunda instancia, se dejó prevista la oportunidad para hacer las sustentaciones de las apelaciones y se tuvo por desistida la mencionada cesión de derechos litigiosos, entre otras determinaciones <sup>14</sup>.

El apoderado de la demandada INVERSIONES NUEVO CAUCA Ltda. -en liquidación- interpuso recurso de reposición parcial en contra del auto anterior e hizo solicitudes de “saneamiento del proceso” y de pruebas, todo lo cual fue resuelto en sentido adverso a lo deprecado, mediante auto del 10 de marzo del 2022 <sup>15</sup>. Por su parte, el apoderado del interviniente Sanchez Quilindo solicitó que se declararan desiertas 2 de las apelaciones presentadas, por considerar que su sustentación fue extemporánea <sup>16</sup>.

En sede de segunda instancia fueron presentados escritos de sustentación adicional a las que fueran adelantadas con la interposición de las mismas apelaciones, que en términos generales corresponden al contenido vertido desde su formulación <sup>17</sup>- a las que el apoderado del no recurrente Sanchez Quilindo presentó réplica.

---

<sup>11</sup> Auto del 18 de diciembre de 2020, Archivo 05, cuaderno de 2ª Inst., exp. Digital.

<sup>12</sup> El 29 de septiembre de 2021 (Archivo 06, cuaderno de 2ª Inst., exp. Digital).

<sup>13</sup> El 28 de octubre de 2021 (Archivo 07, cuaderno de 2ª Inst., exp. Digital).

<sup>14</sup> Archivo 08, cuaderno de 2ª Inst., exp. Digital.

<sup>15</sup> Archivos 09 a 18, cuaderno de 2ª Inst., exp. Digital.

<sup>16</sup> Archivo 21, cuaderno de 2ª Inst., exp. Digital.

<sup>17</sup> Lo que es más notorio en lo que se refiere al escrito presentado por la demandada Inversiones Nuevo Cauca en Liquidación con posterioridad a la ejecutoria del auto que admitió las apelaciones -Archivo 031, cuaderno de 2ª Inst., exp. Digital- del cual no se hará ninguna reseña adicional, pues corresponde sin mayores diferencias a la misma que fuera presentada con la interposición del recurso en primera instancia y que puede verse en el numeral 9.3 ut supra.

10.1. SUSTENTACIÓN ADICIONAL DEL RECURSO DE APELACIÓN DE LA CURADORA AD LITEM <sup>18</sup>. En el mismo dijo reiterar la ofrecida desde su interposición, agregando apenas que entre los varios hechos que evidenciaban la interrupción de la prescripción invocada por Sanchez Quilindo, estaba la demanda ad excludendum que presentó la señora GLORIA STELLA VELASCO, alegando una presunta donación de parte del predio en disputa, demanda que fue contestada por esa curaduría, pero no fue tenida en cuenta, porque fue retirada por la interviniente *"porque la misma precisamente, tiraba por el traste las pretensiones de su compañero Victoriano Sánchez. Hecho procesal que fue desestimado por el Juez de primera instancia, pues el mismo es prueba fehaciente de las artimañas utilizadas por el señor Sánchez para despojar a los legítimos dueños de su propiedad."*

10.2. SUSTENTACIÓN ADICIONAL DEL RECURSO DE APELACIÓN DE LOS SUCESORES PROCESALES DE GUILLERMO NANNETTI <sup>19</sup>. Se relaciona con el último de los reparos indicados en la presentación del recurso ante la primera instancia, para lo cual manifestó que el a quo *"no explicó ni dio razones de derecho por las cuales negó las pretensiones de la demanda sobre lo que podíamos denominar como el resto del predio "EL TRIANGULO" o "En otras palabras" "se limitó a resolver y hacer un análisis probatorio, sobre los pedimentos enfilados por parte de VICTORIANO SANCHEZ QUILINDO, en cambio sobre lo pedido por el extinto GUILLERMO NANNETTI VALENCIA, solo irradió con una negación, sin indicar en derecho porque negaba las aspiraciones del Demandante sobre TODO o PARTE, del terreno denominado "EL TRIANGULO", dejando un vacío jurídico"*.

10.3. ALEGATOS DEL NO APELANTE VICTORIANO SANCHEZ QUILINDO. En el traslado correspondiente el gestor judicial de dicho interviniente mediante extenso escrito depreca la confirmación del fallo apelado y manifiesta que sin perjuicio de la petición de deserción de recurso que elevó previamente -por la presunta extemporaneidad de los instaurados por los sucesores procesales de Guillermo Nannetti V. y la sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda. en liquidación-, se opone a la prosperidad de las apelaciones en la siguiente manera:

10.3.1. FRENTE AL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO POR LA SOCIEDAD INVERSIONES NUEVO CAUCA Ltda.

(i) Porque no hubo falta de valoración probatoria en el fallo que le fue favorable, para lo cual, hace referencia a los medios que en su sentir acreditan los presupuestos de la prescripción adquisitiva por él invocada.

---

<sup>18</sup> Archivo 019, cuaderno de 2ª Inst., exp. Digital.

<sup>19</sup> Archivo 021, cuaderno de 2ª Inst., exp. Digital.

(ii) Porque la determinación del predio poseído, se hizo "a través de la demanda, como lo ordena la ley", y su "alinderación, superficie y demás características" se comprobó con la inspección judicial y la pericia, y aunque esta recurrente "trató de controvertir el experticio solamente atacando la idoneidad del auxiliar que la practicó", "no tuvo éxito por cuanto se trata de un profesional con más de treinta años de experiencia en esta clase de asuntos, que acreditó haber recibido suficientes capacitaciones, que ha elaborado pericias para diferentes entidades públicas y privadas de no poca envergadura, y que finalmente pertenece a la Lonja de Propiedad Raíz Del Cauca".

(iii) Porque no obra ningún "medio probatorio, a través del cual, pudiera arribarse a la conclusión de que el Poseedor Interviniente reconoció dominio sobre el inmueble, por parte del titular inscrito, la Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda., o en favor del Señor Guillermo Nanetti Valencia", y "el plenario se encuentra huérfano de cualquier clase de prueba en ese sentido, en su lugar se encuentra una prueba documental de que la Sociedad en alguna oportunidad trató de recuperar la posesión material del inmueble, con ocasión de la proposición de una Querrela Civil de Policía propuesta por el año 2.000 frente a mi representado, la cual fue abandonada desde el año 2.001 por su parte".

(iv) Porque carece de fundamento afirmar que el interviniente "ocupó la porción del predio El Triángulo, en calidad de Tenedor", ya que "desde la proposición de la demanda de Intervención, se afirmó por parte nuestra que la ocupación de dicha porción no derivaba del Contrato de Promesa de Compraventa, y que en su lugar se constituyó posesión originaria", sin que "En ningún aparte del contrato en mención, acordaran las partes que el inmueble prometido se entregaría a título de tenencia en favor del Prometiente comprador, tampoco tal especie de convención se realizó posteriormente a la celebración del mismo negocio jurídico".

(v) Porque "la afirmación de que los actos posesorios del Interviniente son recientes, que los mismos no demuestran el tiempo de ocupación, y que el vivero empezó a construirse a partir del año 2.007" "choca frontalmente con la que se obtiene del examen de las pruebas allegadas al proceso", y con la discusión sobre la edad de las mejoras, "o que el poseedor no era su dueño, o a la inexistencia de animus dominio", lo que intenta el recurrente es "distraer afirmando que las construcciones se iniciaron a partir del año 2.007, queriendo pasar por alto que desde la constitución de la posesión por el año 1.996, se adelantaron obras importantes como la explanación del terreno con maquinaria, obra de no poco valor económico como lo describen los testigo...las cuales se acrecentaron posteriormente" con "la plantación de cercos por toda el área ocupada, la construcción de una casa, posteriormente

realizó una segunda explicación, y después construyó el vivero, unas bodegas, siendo la última de las obras, un restaurante”.

(vi) Porque frente a la razón denominada FALTA DE APRECIACION DE LAS PRUEBAS ALLEGADAS POR LAS PARTES, la misma *“también es infundada, por cuanto revisado el expediente, puede advertirse que la actividad probatoria de la recurrente fue mínima, no aportó pruebas, limitándose a controvertir las allegadas por nuestra parte”* y las que aportó *“no fueron de utilidad para el proceso”*.

(vii) Porque la inconformidad denominada *“falta de apreciación de la prueba trasladada”* tampoco tiene fundamento, considerando que como tales se trajeron las practicadas en el proceso de pertenencia que con anterioridad promovió el interviniente y que fuera fallado por parte del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán en agosto del 2016, *“denegando las pretensiones de la demanda por causa de indeterminación del inmueble a prescribir”*. Que como dicho proceso presenta algunas diferencias notables, entre ellas que *“El predio a prescribir es diferente al que es objeto del presente proceso, en su área y linderos”, “por causa de dichas diferencias, algunas pruebas serían disímiles frente a las practicadas bajo el primer proceso, y en consecuencia estas últimas no resultaban útiles, empezando por la inspección judicial y las pericias que entonces se practicaron sobre porciones de terreno diferentes a las que se encuentran en posesión de mi representado”*. Que además, por el aspecto formal, este *“reparo además de no haber sido sustentado, presenta defectos en su proposición”, por lo que “no puede ser atendido por la Magistratura, por causa de no cumplir con la formalidad de ley”*.

(viii) Porque la mala fé que el censor le achaca al interviniente no fue probada en forma alguna y por el contrario éste tiene a su favor la presunción de buena fé consagrada por la Constitución Nacional, y la que es aplicable en materia de posesión bajo los arts. 768 y 769 del Estatuto Civil, siendo que su representado accedió a la misma por un medio legítimo: *“el acto de ocupación de la porción del globo de mayor extensión, tal y como lo permite la ley. La constitución de esta posesión fue originaria, no derivada por cuanto no provino de un negocio jurídico antecedente, ni el poseedor adquirió las mejoras de algún otro tradente”, “Tampoco puede considerarse la existencia de fraude, pues la posesión no se obtuvo de forma engañosa, no se acudió a la alteración o modificación de documentos, ni a la realización de maniobras para aparentar que el poseedor tenía un derecho derivado de título alguno para adquirir la posesión”, “está fuera de discusión que la posesión originaria constituida por parte de mi representado, no fue violenta o clandestina”*.

(ix) Porque frente al cargo *“de no haberse considerado bajo la sentencia recurrida, los actos que dice haber desplegado la Sociedad en defensa del predio, como*

también de la ausencia de ponderación de la Acción Reivindicatoria”, “no se avista bajo el plenario los actos de señor y dueño referidos por la recurrente” ni que esta “haya propuesto oportunamente acción de esta naturaleza frente a mi representado, por cuyo mérito pudiese interrumpir la prescripción adquisitiva para el mismo, y a la vez extintiva para la sociedad” pues ello no se logró “bajo el Proceso de Pertenencia que cursó ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito”, en donde “la reivindicación propuesta en esa oportunidad sobre todo el globo de terreno, fracasó por cuanto se demostró la posesión en cabeza de mi representado de una parte del mismo”, a lo que suma “que de todas formas la acción reivindicatoria propuesta a través de demanda de Reconvención, ya estaba prescrita para esas calendas, con respecto al predio ocupado por parte del mismo poseedor, por causa de haberse agotado el tiempo de ley sin que el titular del dominio actuase” y finalmente porque “en este proceso, la Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda. no consiguió reconvenir al interviniente”.

10.3.2. FRENTE AL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO POR LOS SUCESORES PROCESALES DE GUILLERMO NANNETTI VALENCIA. Se remite en su mayoría, a los argumentos expresados para contradecir la alzada de la Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda., en cuanto son coincidentes con esta otra apelación, a los que aparecen agregados los siguientes:

(i) Que no es cierta la supuesta intromisión de linderos de lo pretendido por Sanchez Quilindo, en lo reclamado por el también interviniente Giovanni Lopez G., como tampoco que la pretensión del primero abarque vías lentas y áreas de uso público, pues así lo establecen los medios probatorios en especial la inspección judicial y el dictamen pericial, que descartan lo primero e indican “la naturaleza privada del inmueble usucapido”.

(ii) Que la decisión proferida en juicio anterior no se puede considerar como precedente obligatorio, por cuanto “conforme al art. 304, num. 2” y 3” del CGP, las sentencias que se dictan en esta clase de procesos no hacen tránsito a cosa juzgada”, y porque existen diferencias entre ambos procesos, señalando para ello que aquí se inició fue por demanda de Guillermo Nanetti frente a la Sociedad Inversiones Nuevo cauca Ltda., que su representado “acudió como Interviniente Excluyente”, y que “el objeto de su pretensión difiere en linderos y área de aquél que se expusiera como tal, bajo el primer proceso”; “También el ejercicio de la posesión por su parte, tiene notas diferentes, puesto que... recayó sobre un inmueble determinado”.

(iii) Que no puede concluirse la configuración de la interrupción de la prescripción como lo plantea también este recurrente, al no ser “posible darle tales efectos al

*negocio jurídico celebrado con Espitia Igua, por cuanto en primer lugar, el mismo fue producto de un acuerdo de voluntades, y no del despojo de la posesión; en segundo lugar el negocio jurídico se deshizo, retomando el derecho al Señor Sánchez Quillindo, operando el evento de la posesión intermedia prevista por el art. 780 del C.C., o en su defecto, la suma de posesiones” y finalmente porque “la Querrela Policiva tuvo por objeto dirimir el conflicto originado por la posesión sobre la porción de terreno ocupada por López Guzmán, el cual se encuentra debidamente separado y delimitado del predio poseído por Sánchez Quillindo, que no fue objeto de la misma controversia”.*

*(iv) Y que la denegación de las pretensiones de Guillermo Nannetti era apenas obvia, pues como este pretendió la totalidad del predio, algunas de cuyas zonas estaban en manos de los Intervinientes, “con semejante prueba no era posible atender los pedimentos del Demandante, y tampoco la sentencia requería extenderse en mayores análisis para concluir la imposibilidad jurídica de conceder la pertenencia” pedida por aquel.*

10.3.3. FRENTE AL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO POR LA CURADORA AD LITEM. Se remite igualmente en su mayoría, a los argumentos expresados para contradecir las apelaciones anteriores, dadas las numerosas coincidencias entre todas. A tal remisión adiciona las siguientes réplicas:

*(i) Porque esta recurrente “expresó falsos juicios de valor, afirmando que la ocupación del predio se deriva del contrato de promesa de compraventa”, ya que “refiere la existencia de un proceso de nulidad de Contrato, supuestamente propuesto por Guillermo Nanetti contra Victoriano Sánchez, que tuvo resultado favorable en sentencia proferida por parte del Juzgado Primero Civil Municipal e Popayán, confirmada por el Juzgado Quinto Civil del Circuito” y la recurrente “yerra en su juicio, por cuanto el mentado proceso tuvo lugar entre el Señor Nanetti y el Señor Alfonso López, padre del Interviniente Giovanny López, como lo refirió este último en su declaración”, siendo reprochable que dicha apelante “intente trastocar o alterar los hechos y las pruebas de forma tan evidente, buscando inducir en error a la Magistratura”.*

*(ii) Porque la contestación ofrecida por la curadora “a la Intervención propuesta por la Sra. Gloria Stella Velasco...no puede estimarse, considerando que no fue expuesta como reparo en la primera instancia, y además de ello, la Interviniente desistió de sus pretensiones, lo que fue acepado en la misma instancia, y por consiguiente, todas las actuaciones desplegadas carecen de efectos e interés para este proceso”.*

11. Mediante auto del pasado 22 de septiembre se decretó como prueba de oficio, la comunicación de fecha 13 de septiembre anterior, suscrita por el Jefe de la Oficina Asesora Jurídica del Municipio de Popayán, junto con la copia de la Resolución No. 20211000086494 del 29 de diciembre de 2021, mediante la cual se ordenó *“la expropiación vía administrativa del derecho de propiedad y la posesión material que tiene y ejerce la Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda en liquidación,...”* sobre una parte del predio “El Triángulo” <sup>20</sup>.

En el traslado de dicha documental, el apoderado del interviniente Sanchez Quilindo informó que interpuso recurso de reposición en contra de dicho acto administrativo, el cual no se ha resuelto, que *“La afectación real que sufre la porción del predio El Triángulo usucapido por mi representado, es insignificante, puesto que el trazado de la nueva vía tan solo le afectará una superficie muy limitada”* y *“al derecho a reclamar su valor”* <sup>21</sup>.

### CONSIDERACIONES

1. Tal y como lo advirtió el señor Juez Primero Civil del Circuito de Popayán, los presupuestos procesales tales como competencia, capacidad para ser parte, capacidad procesal y demanda en forma, están satisfechos en éste asunto, además de la legitimación tanto por activa como pasiva, luego no hace falta pronunciamiento particularizado al respecto distinto al de mencionar, que tampoco se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta éste momento ni en primera ni en segunda instancia, ni las partes presentaron alegato en tal sentido, distinto a la solicitud de “saneamiento” que elevara la demandada inicial y que fuera despachada mediante auto calendarado el 10 de marzo del 2022 (archivo 018, cuad. 2ª inst.).

2. Es además a esta Colegiatura a la que le corresponde conocer en segunda instancia de las apelaciones del fallo proferido por el a quo, bajo la órbita de la competencia fijada en razón del factor funcional consagrado en el art. 31-1 en concordancia con el 35 del C.G.P., siendo del caso pronunciarse en principio solamente sobre los argumentos expuestos por los apelantes (inciso primero del Art. 328 ibídem), para revocar o reformar la decisión si hubiera lugar a ello. Se dice que “en principio”, porque tal regla decisonal, dada la configuración del litigio aplica plena en lo que respecta a la acción del interviniente excluyente Victoriano Sanchez Q., no así en lo que se refiere al marco original del pleito -esto es la demanda de pertenencia de Guillermo

---

<sup>20</sup> Archivo 039, cuaderno de 2ª Inst., exp. Digital.

<sup>21</sup> Archivos 040 a 044, cuaderno de 2ª Inst., exp. Digital.

Nanneti y la reivindicatoria que en su contra instauró la sociedad demandada-pues siendo allí apelantes ambas partes el Tribunal está autorizado para resolver "sin limitaciones" (inciso segundo ibídem).

Sea la oportunidad para comenzar precisando, que no hay lugar a declarar desiertas las alzas de las partes demandante y demandada inicial, como lo pidió el interviniente no recurrente en su escrito del 28 de marzo del 2022 y al que hace remisión al comenzar sus réplicas, pues no son válidos los motivos que para ello propone: No lo es el de la presunta extemporaneidad de las sustentaciones realizadas por aquellos ante esta instancia con los escritos radicados el 22 de marzo anterior, pues lo que está mal realizado es el cómputo que hace el solicitante quien parte del supuesto equivocado de que el auto de fecha "10 de marzo de 2.022, cobró ejecutoria el día 11 de marzo", perdiendo de vista que ese proveído no fue emitido en audiencia sino por fuera de ella, por lo que quedaba ejecutoriado no el mismo día de su notificación, sino 3 días después tal y como lo prescribe el último inciso del art. 302 del C.G.P., lo que traído a la actuación concreta les permitía a los recurrentes hacer la sustentación hasta el 24 de marzo, siendo tempestiva la que presentaron el día 22 anterior <sup>22</sup>.

Adicionalmente, porque aún teniendo como plausible el equivocado computo de dicho interviniente, su tesis de que los apelantes no podían "realizar la sustentación ante el inferior por cuanto esta actuación carece de validez", se encuentra revaluada desde antaño por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, que en reiteradas y recientes ocasiones ha enseñado lo contrario, por lo que incluso en el supuesto de que los aquí apelantes no hubieran hecho pronunciamiento alguno en esta instancia, resultaría completamente válido tener en cuenta tanto los reparos que formularon ante el *a quo*, como suficiente la sustentación que con los mismos presentaron desde su proposición <sup>23</sup>, siendo que en el *sub examine* obran los reparos y sus sustentaciones tanto anticipada como la complementaria, según quedo reseñado en el acápite de antecedentes, lo que descarta de

---

<sup>22</sup> Pues la providencia de marras cobró ejecutoria no el 11 de marzo -data en la que fue notificada mediante estado-, sino el 16 -siendo inhábiles los días 12 y 13- y el traslado de 5 días allí dispuesto fue corrido por los días 17, 18, 22, 23 y 24 del mismo mes.

<sup>23</sup> Criterio que como precedente horizontal ya ha adoptado este Tribunal en otras ocasiones y que encuentra respaldo en las sentencias de la Sala de Casación Civil STC5497-2021, 18 may. 2021, rad. No. 11001-02-03-000-2021-01132-00 MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, STC5790-2021 del 24 de mayo de 2021, STC2478-2022, 7 mar. 2022, rad. No. 11001-02-03-000-2022-00480-00 MP. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, STC2691-2023 del 24 marzo de 2023...

plano la posibilidad de deserción de las apelaciones señaladas por el no recurrente.

3. De acuerdo con los reparos de las plurales apelaciones, que se enfilan primigeniamente a derruir la pretensión de pertenencia que el *a quo* concedió al interviniente Sanchez Quilindo, los primeros **problemas jurídicos** que corresponde resolver a esta Sala se contraen a determinar, (i) Si se encuentran presentes los requisitos de la “cosa juzgada” en virtud de lo decidido en el proceso de pertenencia que con anterioridad promovió el precitado interviniente en contra de la misma titular inscrita del derecho real de dominio sobre el predio “El Triángulo” y (ii) Si a diferencia de lo decidido en el trámite anterior, en este si pudo el mencionado demandante establecer la plena satisfacción de los presupuestos para adquirir por prescripción extraordinaria el terreno pretendido.

4. En respuesta a los indicados problemas jurídicos, la Sala tiene 2 tesis, una mayoritaria y otra unánime: La primera (i) coincidente con lo decidido en primera instancia sobre dicho punto, que no se presenta “cosa juzgada”<sup>24</sup>. La segunda, que el demandante-excluyente Sanchez Quilindo, al igual de lo acaecido en el pleito anterior por él promovido como demandante-principal, no demostró el ejercicio contundente de la posesión sobre TODA el área por él pretendida por el tiempo aducido, y consecuentemente, no es viable establecer la plena satisfacción de los presupuestos para adquirirla por prescripción extraordinaria. Por lo tanto, la sentencia apelada será revocada en lo que atañe a dicha pretensión excluyente.

4.1. La tesis de la Sala mayoritaria sobre la no configuración de la cosa juzgada, se funda en el hecho de que no obstante la negativa que aquí se hará a la pretensión excluyente del señor VICTORIANO SANCHEZ QUILINDO, por estar pretendiendo este un terreno de menor extensión, puede volver a intentar la declaración de pertenencia, siempre que identifique la parte del predio que efectivamente se encuentra en posesión del mismo, por un lapso superior a 10 años.

4.2. Pasando así a la segunda tesis, se encuentra acreditado desde la primera

---

<sup>24</sup> Al no haber sido acogido por los restantes magistrados de la Sala el planteamiento que en sentido contrario expuso el ponente en el proyecto inicialmente radicado, el mismo quedará vertido en la aclaración de voto que se allegará a la providencia finalmente aprobada.

instancia y no es siquiera desconocido por ninguna de las partes que por el contrario hacen diversas referencias a ello, que con antelación a este juicio se promovió por el interviniente Sanchez Quilindo un proceso de pertenencia radicado bajo el N° 2015/0167, que finalizó con sentencia desestimatoria del 2 de agosto del 2016, proferida por el juzgado segundo civil del Circuito de esta ciudad, decisión que fue refrendada el 6 de marzo del 2018 por este Tribunal, con proveído que se encuentra en firme desde antaño, pues contra la decisión de esta colegiatura se interpuso recurso de casación que no llegó a ser admitido por la Corte Suprema de Justicia pese a la insistencia del interesado <sup>25</sup>.

En esa oportunidad, esta Sala *ad quem* advirtió que, de acuerdo con las probanzas allí recaudadas,

*“En consecuencia, **tampoco existe certeza sobre la extensión o área de terreno sobre la cual ha venido el demandante ejerciendo actos de posesión en forma exclusiva, y menos aún, se encuentran acreditados los linderos que identifican dicha heredad; requisitos éstos indispensables para la operancia de la prescripción adquisitiva, dada la necesidad de establecer con precisión y claridad la identidad del bien objeto de la pretendida usucapión.** De ahí, que mal puede el funcionario judicial so pretexto de dar aplicación a lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 305 del C. de P. Civil (hoy, artículo 281 del C. G. del Proceso), definir motu proprio la identidad del bien objeto de las pretensiones del demandante; máxime cuando **su pedimento no corresponde con lo probado dentro del proceso, y tampoco se encuentra acreditado dentro de las diligencias la extensión, linderos, y demás características que identifiquen la porción de terreno sobre la cual viene ejerciendo actos de posesión el señor VICTORIANO SANCHEZ QUILINDO.***

(...)

**no se encuentra acreditada la posesión pública y pacífica que asegura haber ejercido el señor VICTORIANO SANCHEZ QUILINDO durante 19 años sobre la totalidad del predio reclamado en usucapión, con una extensión de 7.240 mts<sup>2</sup>”** \* <sup>26</sup>

4.3. Y es que mutatis mutandis, puede reiterarse ahora la misma conclusión en respuesta a la demanda de intervención ad excludendum, en cuanto **“no se encuentra acreditada la posesión pública y pacífica que asegura haber ejercido el señor VICTORIANO SANCHEZ QUILINDO durante 21 años sobre la totalidad del predio reclamado en usucapión, con una extensión de 6.643 mts<sup>2</sup>”**

4.4. Le asiste la razón a los apelantes al reparar en que la valoración integral del acervo probatorio, desvirtúa la hipótesis demandatoria de que la posesión

---

<sup>25</sup> Archivos 194, 196 y 220, cuaderno de primera instancia expediente digital, entre varios referentes más.

<sup>26</sup> Sentencia del 6 de marzo del 2018, M.P. Doris Yolanda Rodríguez Chacón, Archivo de audiencia obrante en carpeta 2016-0009-01 AUDIENCIAS/AUDIENCIA 2 INSTANCIA FOLIO 276.

del interesado Sanchez Quilindo, al menos en lo que al excedente de lo negociado en el año 1996 con el extinto Guillermo Nannetti se refiere, llegue a superar los 10 años de detentación útil para usucapir, como también hecha por tierra el reciente argumento de que la posesión invocada supuestamente es "originaria" y sin vínculo alguno con el negocio de promesa de compraventa que se menciona además como pontón inicial del cuadro fáctico desde el juicio de pertenencia anterior y así se ha tenido incluso en este por el juez de primer grado en el fallo apelado, en el que ese juzgador tuvo por sentado que el interesado Sanchez Quilindo "**empezó a ocupar el referido lote de terreno, a raíz de una promesa de compraventa que en el mes de julio de 1996 celebró con el hoy extinto Guillermo Nannetti Valencia, sobre un lote de terreno de una extensión de 2250 M2**", lo que resulta concordante con lo previamente establecido en el trámite anterior por el juzgado 2 Civil del Circuito de esta ciudad y por esta misma Sala, en las sentencias del 2 de agosto del 2016 -primera instancia- y 6 de marzo del 2018 -segunda instancia- a las que ya se hizo referencia.

4.5. Siguiendo línea temporal, es innegable además que desde su despliegue primitivo, la posesión que viene invocada por Sanchez Quilindo desde el proceso anterior por extensiones mayores -7.290 m2 y ajustada luego de ese primer revés judicial inicial a 6.743 m2 en este- estuvo circunscrita y durante un buen tiempo a la cabida de lo negociado con Guillermo Nannetti V.:

- El 2 de **marzo del 2001** (F. 1314 exp. físico), al presentar querrela policiva por perturbación a la posesión en contra del señor Victoriano Sanchez Q., el entonces apoderado de la sociedad demandada indicó: "*Mi mandante el día 22 de enero del 2001, al visitar sus predios se encontró, que el señor Victoriano ha construido sin permiso alguno, ni de las autoridades, ni de la empresa...*". En esa actuación policiva se practicó **inspección ocular el 30 de abril del 2001 con intervención de peritos**, sin que para ese momento se encontrara presente en el predio Sanchez Quilindo. En el cuestionario que les fue formulado a los auxiliares, expresamente se les requería para que determinaran el área que aparecía ocupada por el querrellado y describieran la forma en que se hacía la ocupación para esa calenda -punto segundo del cuestionario-, lo consignado por los peritos Alvaro Hernán López V. y Harold Enrique Hurtado, **fue que el área ocupada era de aproximadamente 1800 m2 y lo construido para entonces, sumamente precario** -de ello lo más significativo un muro o pared construida por el lindero nor-oriental en ladrillo y cemento sin repellar, en una longitud

de 25m lineales aprox., y una construcción en ladrillo y cemento sin repellar, con tejas de eternit "Total construido 48.16 m<sup>2</sup>"- **no contaba con servicios públicos y sus acometidas**, con una **"antigüedad aproximada de cinco (5) meses de construidas, a la fecha de la diligencia de Insp. Judicial"**.<sup>27</sup>.

- **En el interrogatorio absuelto el 28 de junio de 2001** ante la inspección segunda de policía de Popayán (F. 1346), Victoriano Sanchez justificó su ocupación ante la autoridad policiva con las siguientes palabras: **"La razón es porque fue comprado de lo cual existe un contrato de venta", "Sí yo lo adquirí por medio del contrato de compraventa, el predio me lo vendió el doctor Guillermo Nanneti Valencia, a quien se le debe un saldo de la plata, porque el no nos pudo dar el título, cuando se le compró la propiedad estaba normal"** -refiriéndose con esto último a que figuraba en cabeza del mencionado Guillermo Nannetti V.-

- **El mismo Victoriano**, al rendir testimonio **el 18 de agosto del 2005** dentro de otro proceso judicial <sup>28</sup> **dijo allí**, al exponer sobre su propia incursión en el predio de mayor extensión, **que para el año 1997** había llevado unas maquinas e hizo limpieza total de un **lote de 30 de ancho por 80 de fondo más o menos, dimensiones que obviamente son menores a las de los 150 metros, 140 metros, 45m y 68 metros por las que rondan las magnitudes de lo pretendido a partir de la demanda del año 2015 y la actual (iii).**

- Ya desde el radicado 2015/0167, habíase dejado resaltado que **en interrogatorio de parte absuelto el 3 de octubre de 2012** <sup>29</sup> por VICTORIANO SÁNCHEZ QUILINDO dentro de otra actuación surtida ante la Inspección Urbana de Policía Municipal de Popayán -en la que estuvieron involucrados los señores LUIS EDUARDO ESPITIA y GIOVANNY LOPEZ-, se le solicitó expresamente por la autoridad de policía **"explicar en forma clara y precisa al despacho cuál es el área actual del terreno ocupado por usted, no sólo respecto del espacio que ocupa el denominado "Vivero Campobello", sino de las instalaciones aledañas que usted actualmente ocupa..."**, a lo que este respondió: **"El área que tengo es de 2.200mts., el resto del terreno es de otras personas, que tendrían que averiguar quiénes son, y nada tiene que ver con el señor LUIS EDUARDO ESPITIA."**

---

<sup>27</sup> Informe pericial del 13 de mayo del 2001, rendido por los peritos a la inspectora 2ª especial de policía de Popayán. Archivo 247, cuaderno 1 expediente digital.

<sup>28</sup> El de pertenencia de ALFONSO AUGUSTO LOPEZ Vs. la Sociedad INVERSIONES NUEVO CAUCA LTDA EN LIQUIDACION. Declaración que milita a Folios 1368 a 1370 cuaderno No. 7 del expediente trasladado 2015/0167 y en este en el Archivo digital 007, contenido del cuaderno 13 de pruebas.

<sup>29</sup> Folios 1042 a 1044 cuaderno seis.

- Obra también un contrato titulado como de "arrendamiento parcial", entre VICTORIANO SANCHEZ como arrendador y Juan Carlos Ruiz Trochez como arrendatario de fecha **23 de abril del 2012**, en el que aparece pactado como objeto que "*se destinará exclusivamente **para la construcción y explotación de dos canchas sintéticas de microfútbol** con sus respectivos baños, vestirá(sic), cafetería, utilería y zonas libres y/o de circulación*" <sup>30</sup>.

- Concatenado cronológicamente con el anterior, aparece la solicitud de la licencia urbanística de construcción que la Curaduría Urbana de Popayán expidió bajo el N° 03828 con fecha **24 de mayo del 2012, en la modalidad "obra nueva"**, siendo el proyecto la construcción de 2 canchas. En la solicitud que de la misma hizo el interesado Sanchez Quilindo el 12 de abril del 2012, invoca que su titularidad sobre el predio se debe al contrato de promesa celebrado con Guillermo Nannetti sobre los 2250 m2 (iii) <sup>31</sup>.

**4.6. Como puede verse, según la verificación efectuada por la autoridad policiva en los albores de la incursión del señor Sanchez Q. al predio y de los propios reconocimientos que dicho interesado efectuó ante esa y otras instancias oficiales, el área que aquel detentaba al menos hasta el año 2012, lejos estaba de los 7.290 m2 que vino a señalar en su primera demanda del año 2015 o de los 6343 m2 que ante el fracaso de aquella vino a ajustar en esta segunda demanda por vía de intervención excluyente. Otra cosa es que estuviera fraguando apoderarse de ese excedente, pero los actos posesorios que para ello eran necesarios solo empiezan a tener materialización clara, en lo que a ese excedente se refiere, a partir de dicha calenda y no antes como se infiere de las probanzas recaudadas, como con razón lo cuestionan los recurrentes.**

4.7. Al remontarse a los elementos de juicio que sobre las mejoras hechas, con las que probablemente se empezó a colmar el área del excedente de terreno sobre el que comenzó a expandirse el interviniente a partir del año 2012, no se tienen pruebas contundentes de que las mismas superen los 10 años de antigüedad para la fecha de presentación de la demanda de pertenencia ad excludendum. Así, en el informe rendido por el perito JOSE FRANCISCO

---

<sup>30</sup> Folios 415 a 419 del expediente físico -obrante también en la parte inicial del cuad. 1, archivo 340 del expediente digital.

<sup>31</sup> Folio 371 expediente físico, y copias del expediente remitido por la Curaduría Urbana de Popayán.

CASTRO GUZMAN <sup>32</sup>, obrante en el proceso declarativo 2015/0167 la antigüedad estimada para el tiempo de construcción de las referidas mejoras es de apenas 5 años para el caso de la estructura donde funciona el restaurante denominado "DONDE ANA VICTORIA", el parqueadero descubierto con pisos afirmados y la estructura que sirve de bodega para materas.

La pericia allegada con la demanda excluyente, sustentada en la audiencia del 19 de febrero del 2020 por el auxiliar Carlos Alberto Rodríguez Ibarra, al margen de las glosas que a la misma se le hacen por los recurrentes dada la profesión de "zootecnista" de aquel, concuerda antes que desvirtuar lo previamente advertido en el proceso precedente en relación con la posible antigüedad de las mejoras: En la respuesta que al punto ofreció dijo: *"la más antigua que yo recuerde la vi digamos el relleno, el muro pues para contener el relleno casi en el mismo tiempo la misma edad de pronto la casa y posteriormente yo creo que fue la cuestión de del vivero, también hay más o menos las canchas yo creo que siguen, aun cuando ahí están determinadas no en eso porque como son varias construcciones, no recuerdo bien pero más o menos en ese orden y por último yo creo que la, la, la más reciente de pronto es la del restaurante."* al cual le estima *"una edad de 7 años en el 2018"*.

**Si la licencia para la construcción de las canchas es de finales de mayo del 2012, el contrato celebrado con el mismo fin aparece calendado en el mes anterior del mismo año -23 de abril- y el restaurante es más reciente en el tiempo que aquellos conforme a los dictámenes periciales, es obvio que aunque se quiera atribuir mayor antigüedad a tales mejoras a partir de otros documentos <sup>33</sup> o de los testimonios que resultan igualmente insuficientes para establecerla y aún más para determinar en las condiciones advertidas la ocupación efectiva que las mismas conllevan sobre el terreno, tal antigüedad no superaba los 10 años requeridos por la ley civil para la fecha en la que fue presentada la demanda de intervención excluyente (12 de febrero del 2018, F. 34, cuaderno 7).**

---

<sup>32</sup> Informe visible a folios 1179 a 1197 cuaderno No. 6 -visible también en el archivo digital contentivo del cuaderno 16 de pruebas-, y la declaración del perito en audiencia de instrucción y juzgamiento de fecha 02 de agosto de 2016.

<sup>33</sup> Vgr. A los ejemplares de contratos de construcción de fechas 08 de octubre de 2009 - Folios 205 a 209 cuaderno No. 2- y 02 de noviembre de 2011 - Folios 211 a 216 cuaderno No. 2-, suscritos entre él en calidad de "propietario" y contratante, y el señor GUSTAVO ANDRÉS ORTEGA como contratista, para la construcción de la **primera** y **segunda** etapa de un restaurante, situado en la vía que conduce a Genagra – sic- y la vía Panamericana en la ciudad de Popayán (Los cuales habían sido aportados desde el proceso anterior-.

4.8. **Evidente es, que prevalido de la incursión efectuada al predio de mayor extensión “El Triángulo” a raíz de la tantas veces comentada promesa de compraventa de finales del año 1996, el interviniente Sanchez Quilindo comenzó con unos incipientes y precarios actos posesorios -explanación, rellenos, muro, construcción de teja, vivero- que aparece restringida al área negociada -2.250 m<sup>2</sup>- <sup>34</sup>. Al escalarse los actos de explotación, se hizo expansiva la posesión sobre el terreno hasta llegar a las dimensiones y características apreciadas en la inspección judicial del 18 de diciembre del 2019 por el señor Juez Primero Civil del Circuito de esta ciudad <sup>35</sup>, **lo que no significa que sea cierta la premisa acogida por el a quo, de que la posesión efectiva por más de 10 años sea predicable de la totalidad de los 6473 metros pretendidos en su última demanda**, como queda meridianamente decantado tras auscultar los elementos de juicio obrantes dentro del informativo.**

4.9. Es de aclarar que la negativa que a la pretensión usucapiante del interviniente Sanchez Quilindo se hará en esta instancia, obedece a la falta de demostración del presupuesto temporal para adquirir por prescripción extraordinaria toda el área pretendida en los términos que se vienen explicando y no propiamente al acogimiento de los restantes reparos que formularon los recurrentes y sobre los que no es dable adentrarse a profundidad, máxime que varios de ellos fueron tratados y encuentran respuesta desde las sentencias con las que se finiquitó su proceso de pertenencia anterior -radicado, se repite: 2015/00167-.

4.10. Por lo tanto, vano resulta insistir a estas alturas en que Sanchez Quilindo es un mero tenedor y no un poseedor, y más aún a partir de la equivocada premisa fáctica de que el contrato de promesa por él celebrado con el extinto Guillermo Nannetti fue anulado en instancias judiciales, pues ello lo fue, pero respecto del contrato de promesa del referido Nannetti con el señor Alfonso Lopez L. <sup>36</sup> y aún así también en sede judicial este último fue

---

<sup>34</sup> **Ningún referente obra de que el permiso para uso de suelo, otorgado mediante resolución 12 del 9 de febrero del 2007 para el vivero, lo fuera para usar los 7290m<sup>2</sup> que se indican en la demanda del 2015 o el área menor de 6743m<sup>2</sup> de esta demanda excluyente del 2018 (iii).**

<sup>35</sup> Que muestra identidades relevantes en los que a existencia de mejoras se refiere, con la que había practicado 3 años antes el Juez Segundo Civil del Circuito - el 3 de junio del 2016- en el proceso N° 2015/017: En las 2 fueron constatadas, además de la estructura del vivero “Campobello” y de la casa de habitación, las canchas sintéticas y lo del restaurante (que en junio del 2016, fue descrito por el funcionario de conocimiento como un “Salon grande destinado a restaurante”).

<sup>36</sup> Decidido en primera instancia por el Juzgado primero civil municipal de Popayán y en segunda por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de la ciudad: Sentencias del 10 de

reconocido como poseedor y no como tenedor <sup>37</sup>, calidad que también se le reconoce en el fallo impugnado a su hijo, el también interviniente Giovanni Lopez Guzman <sup>38</sup> y que con más veras no puede desconocerse en cabeza de Victoriano Sanchez Quilindo, no solo por el despliegue de actos de incontestable estirpe posesoria de notorio calado -al margen de las fundadas glosas sobre su temporalidad concreta sobre la totalidad del terreno pretendido-, sino porque el carácter de poseedor le aparece reconocido por la propia reconviniente, así sea a regañadientes, al demandarlo en reivindicación, primero en el trámite del año 2015 y luego al intentar reconvenirlo en éste.

Iterase que la situación actual del interviniente no es la de un mero tenedor que le achacan los recurrentes. Si fuera cierto que siempre lo ha sido, la acción entablada en reconvención en el año 2015 por la sociedad demandada, e intentada también por dicha vía en este trámite por la misma accionada, no habría sido la reivindicatoria de que trata el artículo 946 del C.C. en la que el legitimado por pasiva es el poseedor (C.C., Art. 952).

Algo semejante debe decirse de los reiterados alegatos sobre una eventual interrupción de la prescripción, fincados en las interferencias de los señores Luis Eduardo Espitia y Gloria Estella Velasco, pues sin descartar que las mismas pudieran estar orquestadas por el aquí interviniente tratando de sacar provecho de tales intromisiones <sup>39</sup>, se tiene que aquellas gravitaron sobre la zona que estuvo disputada con Giovanni Lopez Guzman -el denominado Lote A1 que en la primera demanda de pertenencia Victoriano Sanchez englobó dentro de su fallida pretensión usucapiente-, la cual fue excluida de lo pretendido en esta ocasión como se desprende del cotejo de áreas y características de lo disputado en las actuaciones que a aquellos les aparecen -tramite policivo y demanda ad excludendum referida en el numeral 5.3 de los antecedentes- amen de que lo concerniente a Luis Eduardo Espitia es claramente anterior a la última década de presentada la actual demanda de intervención excluyente.

---

noviembre de 1998 y 2 de noviembre del 2000 Fs. F. 16 y ss. Cuad. 5 de pruebas, exp. físico, entre otros.

<sup>37</sup> Sentencias del Juzgado 2 Civil del Circuito de Popayán del 6 de febrero del 2006 y de este Tribunal en Sala Civil Familia Laboral del 18 de junio del 2008, M.P. Mario O. Rosero M. Archivo 006, cuaderno 12 de pruebas, entre otros.

<sup>38</sup> Quien recibió despacho desfavorable a su pretensión excluyente, porque cuando presentó su demanda de intervención, su posesión sobre el LOTE A1, con un área de 492 M2, que forma parte del predio de mayor extensión "El Triángulo", computaba 9 años y 7 meses, sin superar los 10 años requeridos por la ley civil.

<sup>39</sup> Ante las llamativas circunstancias de que el primero fue prácticamente litisconsorte en la refriega policiva sostenida con Lopez Guzman por el terreno de 492m2, denominado lote A1; y la segunda la compañera sentimental de Victoriano Sanchez Q. (iii).

Fueron además completamente estériles para los mismos fines, la actuación policiva que Inversiones Nuevo Cauca en liquidación adelantó en su momento en contra de Victoriano Sanchez y la demanda reivindicatoria de reconvencción que le formuló en el radicado 2015/00167, pues una y otra culminaron sin haber logrado el objetivo de lograr la recuperación de la posesión reclamada por la propietaria inscrita del fundo de mayor extensión. La primera mediante decisión de archivo del año 2011 y la segunda con la misma sentencia del 6 de marzo del 2018 proferida por este Tribunal, que le fue adversa no solo al pretense prescribiente sino también a la mencionada sociedad en su aspiración de reivindicar.

4.11. Cabe recordar al respecto que el fracaso de la anterior demanda de pertenencia de Sanchez Quilindo fue no solo por la indeterminación concreta en torno al lote de 7290 m<sup>2</sup> que pretendió en ese entonces, sino por la ambigüedad sobre el tiempo; y aunque el primer motivo puede entenderse superado con la reducción del área pretendida a 6743 m<sup>2</sup> que ahora se hace y la exclusión de toda suerte de discusiones que gravitaron por esa diferencia de área con otras personas -la más connotada con el también interviniente Lopez Guzman- **pervive la oscuridad en lo que al tiempo efectivo de posesión se refiere respecto a la totalidad del área últimamente pretendida** y en particular al excedente que hay entre los 2200m<sup>2</sup> que para el 3 de octubre del 2012 según declaración jurada rendida en esa fecha por el propio Sanchez Quilindo dijo ser lo que detentaba -en inequívoca correspondencia con los 2250m<sup>2</sup> negociados a finales de 1996 con Guillermo Nanneti V.- y los 6743m<sup>2</sup> que vinieron a fijarse en la demanda de intervención ad excludendum presentada bajo el presente radicado.

4.12. En el escenario de los procesos de pertenencia puede suceder que la pretensión usucapiante no sea acogida por problemas de identificación del bien e igualmente porque el poseedor demandante aún no reúne el tiempo necesario para usucapir. Los 2 tipos de problemas se evidencian en el *sub examine* desde la instauración de la primera demanda de pertenencia y solo el primero de ellos puede entenderse satisfactoriamente superado a estas alturas.

Por lo dicho, y sin desconocer que cuando se ha denegado una pertenencia porque quien la promueve no reúne para la fecha de la demanda el tiempo requerido para usucapir, tal interesado puede volver a intentarla una vez

cumplido el tiempo legalmente exigido, ya que la primera decisión adversa configura a no dudarlo una especie de excepción temporal, a la manera de una “petición antes de tiempo”, ello no implica prohijar sin ambages el predicamento dirigido a otorgar mérito apenas provisorio a las sentencias dictadas en contextos de insuficiencia de medios de prueba, pues ello, además de salirse del cauce de lo previsto en el artículo 304 adjetivo, iría en frontal desmedro de la seguridad jurídica, al permitirle a cualquier interesado reabrir la causa que ya ha perdido en franca lid, procurando aportar un caudal demostrativo supuestamente más robusto al acopiado en el primer proceso y lo que es peor, intentando echar por tierra lo que se acreditó en aquel, lo que a todas luces, no es viable.

4.13. Reiterando entonces que no se encuentra acreditada la posesión pública y pacífica que asegura haber ejercido el señor VICTORIANO SANCHEZ QUILINDO durante 21 años sobre la totalidad del predio reclamado en usucapión, con una extensión de 6.643 mts<sup>2</sup> y ni siquiera los 10 años previstos en la ley civil <sup>40</sup>, en lo que tiene que ver con el excedente a los 2250 m<sup>2</sup> ya comentado, se revocará el fallo impugnado al encontrar que el a quo, se equivocó y de manera patente al acceder a su declaratoria. Las determinaciones anejas a este veredicto inicial, serán consignadas de manera expresa en la resolutive del presente proveído.

5. Desatada en primer lugar como correspondía la controversia frente a la intervención *ad excludendum* por así disponerlo el canon 63 del CGP <sup>41</sup> y definidas sus resultas en esta instancia en la forma que viene de explicarse, procede entrar a resolver la contienda inicialmente planteada, esto es la demanda de pertenencia de Guillermo Nannetti V. Vs. Inversiones Nuevo Cauca en liquidación y la contrademanda reivindicatoria de ésta contra aquel, señalando en primera medida que los esbozos teóricos y jurisprudenciales sobre las instituciones de la **prescripción adquisitiva y la acción de dominio** citados por el juez de primer grado <sup>42</sup>, pueden entenderse en su mayoría replicados en ésta decisión al no ser ellos blanco del ataque de

---

<sup>40</sup> Sin que esté en tela de juicio, el que el término de la prescripción veintenaria, establecido en la ley civil para la adquisitiva extraordinaria con anterioridad al año 2002, fue reducido a 10 años por la Ley 791 de ese año -publicada en el diario oficial el 27 de diciembre de 2002-.

<sup>41</sup> Expreso en prescribir que **“En la sentencia se resolverá en primer término sobre la pretensión del interviniente”**.

<sup>42</sup> Titulados en su proveído bajo el acápite “n” titulado como: “Aspectos jurídicos...”.

los recurrentes, amén de la correcta exposición que de los mismos hizo el fallador.

5.1. DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA DEL EXTINTO GUILLERMO NANNETTI. El problema jurídico que debe resolverse frente a ella, es si en el caso concreto concurren o no los presupuestos de la prescripción adquisitiva extraordinaria, como quiera que la contestación de la demandada y las excepciones perentorias propuestas, los niegan frontalmente en cabeza del mencionado demandante.

5.2. Vale por lo tanto retomar las precisiones que en relación con la **prescripción extraordinaria como modo de adquirir el dominio** (art. 2512 del C.C.) ha realizado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, puntualmente respecto de los requisitos para su estructuración, a saber:

*“El éxito de reclamos como el que ahora se estudia pende de la **demostración del cumplimiento de varios requisitos concurrentes**, a saber:*

(i) **Posesión material (o física):** *La prescripción adquisitiva encuentra su fundamento en el hecho jurídico denominado posesión, que no es otra cosa que la coincidencia de la **aprehensión de la cosa por el poseedor (elemento objetivo)**, con la intención de este último de comportarse como dueño –o hacerse dueño– de aquella (elemento subjetivo).*

*La posesión, entonces, está conformada por dos elementos estructurales: **el corpus, esto es, el ejercicio de un poder material, traducido en un señorío de hecho, que se revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse al propietario** (v.gr., los que refiere el artículo 981 del Código Civil); y el animus domini, entendido como la voluntad o autoafirmación del carácter de señor y dueño con el que se desarrollan los referidos actos.*

*Así, mientras el corpus es un hecho físico, susceptible de ser percibido –directamente– a través de los sentidos, el animus reside en el fuero interno del poseedor, por lo que ha de deducirse de la manifestación de su conducta. Por consiguiente, no bastará con que el pretendido usucapiente pruebe que cercó, construyó mejoras o hizo suyos los frutos de la cosa, entre otros supuestos, sino que deberá acreditar que, cuando lo hizo, actuó prevalido del convencimiento de ser el propietario del bien.*

(ii) **Posibilidad de apropiación privada de la cosa poseída:** *Aunque el precepto 2519 del Código Civil consagraba solamente la imprescriptibilidad de los bienes de uso público, el Código de Procedimiento Civil extendió esa limitación a toda la propiedad estatal, al consagrar en su artículo 407-4 que «[l]a declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público», regla que reprodujo el canon 375-4 del Código General del Proceso.*

(...)

*Consecuente con esa regulación, es necesario que en el trámite de pertenencia se verifique, suficientemente, la naturaleza privada del bien sobre el que*

recae la alegada posesión, pues de lo contrario, la frustración del petitum es ineludible.

(...)

(iii) **Ejercicio ininterrumpido de los actos posesorios, por el término de ley:**

Acorde con la legislación civil, la presencia simultánea del corpus y el animus debe extenderse en el tiempo, sin interrupciones (naturales o civiles), por un lapso predefinido por el legislador, de acuerdo con diversos ejercicios de ponderación entre los intereses abstractos en disputa.

(...)

Ya en lo que toca con la prescripción extraordinaria de inmuebles –que es la que interesa a este litigio–, el ordenamiento exige un mínimo de 10 años de posesión continua, siempre que los mismos se computen con posterioridad a la promulgación de la Ley 791 de 2002, lo que ocurrió el 27 de diciembre de ese año.

(...)

**Para que todas estas previsiones no resulten inanes, y se frustre, por tanto, su finalidad –íntimamente ligada con el derecho a la defensa, que integra el bien iusfundamental del debido proceso–, es IMPERATIVO que EN EL ESCRITO INICIAL SE PRECISEN, DE FORMA PROLIJA, LAS CARACTERÍSTICAS DE LA COSA POSEÍDA, DE MODO QUE PUEDAN DETERMINARSE, AB INITIO, LOS VERDADEROS ALCANCES DE LA PRETENSIÓN DE USUCAPIÓN. (...)**<sup>43</sup>.

5.3. Conviene igualmente recordar, que en cuanto al “**animus domini**”, entendido como un elemento intelectual y subjetivo del poseedor, la Corte sostiene:

**“el ánimo de señor y dueño es uno de los elementos mínimos e indispensables para la configuración de la posesión, que, si bien podrá acreditarse libremente, lo cierto es que los distintos medios demostrativos no pueden desvirtuar la manifestación del detentador en que reniega de su existencia, salvo casos de fraude.**

Y es que el animus, consistente en la intención de comportarse como propietario de la cosa, **está vinculado inescindiblemente con la intencionalidad del ocupante, quien al rehusarla, expresa o tácitamente, deja al descubierto que carece de la condición de poseedor y frustra la pretensión adquisitiva.** Abdicación que no puede ser desmentida por la declaración de testigos, quienes sólo dan cuenta de los actos exteriores de explotación del detentador, más no de la volición que llevó a su realización.

La Sala, refiriéndose al animus, precisó que «no se puede obtener por testigos, porque apodíctico es [que] nadie puede hacer que alguien posea sin quererlo, pues como tiene explicado esta Corporación... ‘es en el sujeto que dice poseer en donde debe hallarse la voluntariedad de la posesión, la cual es imposible adquirir por medio de un tercero, cuya sola voluntad resulta así, por razones evidentes, ineficaz para tal fin’ CSJ. Civil. Sentencia 093 de 18 de noviembre de 1999» (SC17221, 18 dic. 2014, rad. n.º 2004-00070-01. En el mismo sentido SC, 5 nov. 2003, exp. n.º 7052)”<sup>44</sup>. (Resaltado fuera del texto)

<sup>43</sup> CSJ SC3925-2020, 19 oct. 2020, rad. No. 11001-31-03-020-2009-00625-01 MP. LUIS ALONSO RICO PUERTA.

<sup>44</sup> CSJ SC5342-2018, 17 dic. 2018, rad. No. 20001-31-03-005-2010-00114-01, MP. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

5.4. Descendiendo al caso en estudio, en el que no se atisbó motivo alguno para plantear siquiera como eventual que el inmueble pretendido se encuentre fuera del comercio o sea imprescriptible dada su naturaleza, es sobre los dos elementos restantes de la prescripción adquisitiva extraordinaria (ejercicio de la posesión durante 10 años o más) que recaerá el análisis más detallado de la Sala, por ser ellos los que resultan cuestionados de manera principal por la demandada, cuestionamientos que como se verá salen adelante en éste debate.

5.5. Ya *ab initio*, se muestra desdibujado el presupuesto inicial de las acciones de pertenencia, cual es el de que LA POSESION esté en cabeza del demandante. Esto como quiera que el accionante había perdido la aprehensión material que dijo tener, sobre considerables sectores del fundo pretendido, desde varios años atrás a la instauración de la demanda, lo que fue palpado en la diligencia de inspección judicial practicada en obediencia al art. 375-9 del C.G.P., en donde el funcionario de conocimiento pudo constatar que la detentación material del sector norte del predio, la tienen en la actualidad las terceras personas que por lo mismo acudieron como intervinientes *ad excludendum*, también en pertenencia, esto es los señores Giovanni Lopez G. y Victoriano Sanchez Quilindo <sup>45</sup>.

Quedó evidenciada de entrada, tal falla insalvable en lo relativo al elemento material u objetivo de la posesión en cabeza del demandante, esto es del denominado "CORPUS" respecto de todo el predio pretendido, pues sin mayor esfuerzo y conjugado con lo que anteriormente se había demostrado al interior de los procesos de pertenencia **2015/0167** que en su momento instauró el señor Victoriano Sanchez Q., el de la misma naturaleza que una década atrás de éste instauró el señor Alfonso Lopez L. <sup>46</sup> y de las actuaciones policivas que terminaron por amparar la posesión del hijo del precitado - Giovanni Lopez G.-, se tiene por establecido que el señor NANNETTI VALENCIA carecía no solo para la fecha de presentación de su demanda, sino desde

---

<sup>45</sup> **Sumado a ello también quedó constancia en el acta, que la valla ordenada por el numeral 7 ibídem, no aparecía fijada en el predio y que ello solo se visualizó en los terrenos pretendidos por Victoriano Sanchez y Giovanni Lopez** -constancia # 5, del acta de la inspección judicial del 18 de diciembre del 2019, F. 408 exp. físico, Archivo 338 de primera instancia, exp. digital **iii**.

<sup>46</sup> Decidido como se anotó mediante sentencias del Juzgado 2 Civil del Circuito de Popayán y de este Tribunal, del 6 de febrero del 2006 y 18 de junio del 2008, y que aunque decidido adversamente al allí demandante López L., no le desconoció su carácter de poseedor de lo que posteriormente reclamaría su hijo Giovanni Lopez G..

hacía ya muchos años, de un efectivo poder de hecho sobre la totalidad del predio “El Triángulo”.

Lo anterior, deja sin piso los intereses de la parte actora, al ser contrario a lo que expresamente establece la ley en materia de prescripción adquisitiva, que requiere la constatación de una posesión “NO INTERRUMPIDA” ni civil, ni naturalmente y que prevé que ésta última forma de interrupción se da **“Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona”**, siendo además explícita al consagrar que la interrupción natural de ésta especie **“HACE PERDER TODO EL TIEMPO DE LA POSESIÓN ANTERIOR: a menos que se haya recobrado legalmente la posesión conforme a lo dispuesto en el título De las acciones posesorias, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído”** (Código civil, Art. 2522 y 2523).

5.6. Confrontados tales preceptos legales con el caso *sub examine*, se tiene que aún en el supuesto de que estuviera pacíficamente aceptado que el demandante en verdad ejerció una posesión exclusiva desde el año de 1985 como se afirmó en su demanda, aserto que como se verá, igualmente se encuentra desvirtuado, lo cierto es que esa hipotética posesión se vio naturalmente interrumpida en los términos del art. 2523-2 del C.C., con relación a las áreas del predio que tienen en posesión con bastante anterioridad a la presentación de este libelo por el finado Guillermo Nannetti V., los señores Giovanni Lopez G. y Victoriano Sanchez Q., lo que impide, no solo desde el punto de vista físico, sino también jurídico, entrar a catalogar al prenombrado Nannetti V. como un auténtico poseedor y potencial prescribiente de la totalidad del predio pretendido, porque por ministerio de la ley y habida cuenta que no quedo probado que hubiera recobrado legalmente la posesión que decía tener, se tiene como perdido todo el tiempo de la posesión anterior, en caso de que la hubiera probado.

5.7. Es tan patente lo denotado, que en su apelación los sucesores procesales del extinto demandante Nannetti V., **solo al momento de sustentarla fustigan el fallo de primer grado por no haber dado las** “razones de derecho por las cuales negó las pretensiones de la demanda sobre lo que podíamos denominar como el resto del predio “EL TRIANGULO”” o “En otras palabras” negar las aspiraciones del demandante sobre TODO o PARTE”, de dicho terreno.

Con lo anterior, tal apelante presenta sustentación a un reparo que no fue presentado lo que permite a la Sala obviarla y mantener además la línea de

estricta congruencia por la que se guió el a quo, quien tácitamente acogió la regla 291 del CGP, conforme a la cual *“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en la demás oportunidades que este código contempla...”* y visto que lo a él planteado en la demanda y en la instancia fue la pretensión sobre todo el fundo, ante la imposibilidad de conceder lo así pretendido dada la viabilidad que erradamente concedió a una de las intervenciones excluyentes, no resultaba del todo errada en tales circunstancias la negativa a las específicas pretensiones de la demanda principal así emitida.

5.8. No obstante que las demandas de intervención excluyente se presentaron sobre parcialidades del terreno del inmueble de mayor extensión “El Triángulo” y que el decaimiento en segunda instancia de la de Victoriano Sanchez Q. permite hacer todos los pronunciamientos pertinentes respecto de la primera demanda -la del señor Guillermo Nannetti V.-, las verificaciones previamente efectuadas siguen siendo suficientes para mantener la negativa a su pretensión, amen que los supuestos fácticos del pleito revisten mayor complejidad cuando se auscultan con algo más de profundidad los antecedentes de este otro segmento del caso y se va desdibujando la figurada condición de poseedor “exclusivo” de la totalidad del predio pretendido del aquí demandante, quien **además aparece reconociendo el derecho de dominio en cabeza de la propietaria inscrita -la sociedad demandada de la que él fue socio y representante legal-, al menos en 2 ocasiones de manera patente, lo que cierra integralmente su aspiración usucapiante** tanto sobre el todo como sobre la parte no poseída por los señores Lopez Guzman y Sanchez Quilindo del inmueble de mayor extensión, que a última hora sugiere el apelante debía ser reconocida.

5.9. El completo recuento del primer momento, aparece historiado en la sentencia de la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia, del 9 de mayo del 2007 <sup>47</sup>, que muestra que el extinto Guillermo Nannetti y su sucesora procesal Guiomar Nannetti Ramirez, incurrieron en los delitos de falsedad en documento y estafa agravada -aunque respecto del primer punible se declaró la prescripción de la acción penal- para sacar de la esfera patrimonial de la propietaria varios predios, incluido el Triángulo. Desde el 26 de noviembre de 1996 la Fiscalía había ordenado la cancelación de las

---

<sup>47</sup> Cuaderno 15 de pruebas, Fs. 1130 y ss., también en el archivo 010, contentivo del cuaderno 16)

fraudulentas transferencias inmobiliarias, que Nannetti Valencia, abusando de su condición de representante legal de la sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda. había hecho en favor de si mismo, en lo que la Corte describió repetidamente como un *“despojo de los derechos sociales de Tancredo y Guiomar Nannetti Valencia”*, *“mediante maniobras artificiosas y engañosas (dolosas) a espaldas de los 2 socios en virtud de la cual se radicaron ilegítimamente en cabeza del procesado Guillermo Nannetti 270.6 Has de tierras en total”*, *“ocultándoles una serie de procedimientos”*, siendo perceptible que fueron engañados y que *“Esa acción ilegítima de los accionados se orientó a mantener en error mediante artificios y engaños para obtener provecho económico ilícito”, con “artimañas para apropiarse de los bienes de la sociedad”*, precediendo a la estafa *“la creación de circunstancias especiales inexistentes”* para el *“engaño malicioso urdido para procurarse un provecho ilícito”*.

Este primer momento deja al descubierto que si para la época remota en que el demandante Nannetti V. llegó a aparecer como propietario inscrito de entre otros, el predio de mayor extensión “El Triángulo” -lo que entre otras cosas le sirvió de mampara para negociar con el ropaje de “dueño” los lotes a los que se refieren las promesas de compraventa con los señores Lopez y Sanchez Quilindo en el año de 1996 - lo hizo no con la calidad de auténtico poseedor que patrocina el ordenamiento jurídico, sino previo despliegue de las conductas típicas y antijurídicas que llegaron a ser del conocimiento de la Justicia Penal y a través de las cuales defraudó a la propietaria de los bienes.

5.10. El segundo, es mucho más reciente y se da con la coadyuvancia que a la pretensión reivindicatoria que en reconvención presentara Inversiones Nuevo Cauca en el proceso 2015/00167, hizo el extinto Guillermo Nannetti V., pues **palmario resulta que si la precitada sociedad contrademandó en el pleito anterior para que allí fuera declarado que a ella le pertenece “el dominio pleno y absoluto”, del inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No. 120-98124, en pos de obtener su restitución y a ese juicio se presentó el prenombrado Nanneti como coadyuvante** -y no como interviniente excluyente para plantear de manera asertiva que pretendía como poseedor lo litigado entre Sanchez Quilindo y la mencionada sociedad, con exclusión de ambos-, **mal puede atribuírsele a este la calidad de verdadero poseedor para dicho momento.**

Esto porque siendo coadyuvante aquel que interviene en una contienda judicial, apoyando la posición de una de las dos partes <sup>48</sup> y visto que en reiteradas apariciones del proceso 2015/0167 Nannetti Valencia lo hizo en pro de la reivindicación allí pedida en reconvencción por la sociedad propietaria, al punto que en las distintas actas aparece identificado bajo tal apelativo, deviene poco seria y sin mayores visos de prosperidad su autoproclamación como poseedor del predio para el que en el otro proceso y casi simultáneamente con este, venía coadyuvando fuera restituido a la propietaria inscrita (iii).

Refulge además con sólo mirar las solicitudes hechas para la mencionada coadyuvancia -aceptada mediante auto del 9 de febrero del 2016-, que con ello se desdice de los atributos de un auténtico poseedor, haciéndose de bulto, frustránea la pretensión usucapiante: Cuando el 21 de enero del 2016, su apoderado pidió reconocimiento de personería ante el Juzgado 2 Civil del Circuito, lo hizo por ser su cliente no propiamente poseedor, sino **“accionista de la sociedad inversiones Nuevo Cauca y como tal propietario, de otra parte tiene vocación hereditaria”** <sup>49</sup>, lo que vino a ratificar el propio Guillermo Nannetti en otras de sus intervenciones, en las que incluso fusionó las 2 calidades, al decir que interviene **“como heredero de la mitad de las cuotas sociales de la sociedad Nuevo Cauca”** <sup>50</sup>

5.11. Ante dicho escenario, se responde negativamente el problema jurídico propuesto, dado que el promotor de la presente demanda estuvo lejos de acreditar la plena satisfacción de los presupuestos para la estructuración de la prescripción adquisitiva de dominio en su favor, no solo por lo aducido y comprobado desde la primera instancia sobre la falta de posesión efectiva sobre una parte del inmueble objeto de la deprecada usucapión, sino por los advertidos reconocimientos de dominio ajeno que hizo en cabeza de la propietaria inscrita, otrora para defraudarla -lo que fue conjurado y sancionado por la justicia penal- y de manera más reciente al coadyuvarla en el proceso precedente -2015/0167- y contradictoriamente insistir con este en arrebatarle el dominio del que aquella es titular (iii). Fracasa por lo tanto y rotundamente, la pretensión impugnaticia de los sucesores procesales de Guillermo Nannetti

---

<sup>48</sup> Coadyuvar es contribuir o ayudar la consecución de una cosa (Diccionario Enciclopédico Larousse, 1998).

<sup>49</sup> Fs. 103, 119-120, y 147-149, Archivo 001 digital cuaderno 10 de pruebas.

<sup>50</sup> F. 66, En Cuad. 10 de pruebas. Exp. digital.

V., por lo que se confirmará la negativa a la petición usucapiante que el precitado elevara, por el cúmulo de razones aquí expuestas.

6. De agregar simplemente y por ser válido en el caso concreto como respaldo a las negativas que se hacen a las demandas de pertenencia principal y excluyente en el presente radicado -y guardadas las especificidades que para cada una se fueron auscultando-, lo que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia tiene sentado para eventos en donde como los aquí juzgados, pululan ambigüedades e incertidumbres en torno a las relaciones posesorias aducidas como base de una pretensión de prescripción adquisitiva de dominio:

*“Siendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material, hecho que forja y penetra como derecho, **apareja COMPROBAR CERTERA y LÍMPIDAMENTE la concurrencia de los elementos axiológicos que la componen. De ahí, TODA FLUCTUACIÓN O EQUIVOCIDAD, TODA INCERTIDUMBRE O VACILACIÓN EN LOS MEDIOS DE CONVICCIÓN PARA DEMOSTRARLA, TORNA DELEZNABLE SU DECLARACIÓN.** Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta Corporación, mutatis mutandis, uniformemente ha postulado:*

*“(…) No en vano, en esta materia **la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión.** De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aun cuando militan razones o circunstancias que tomen equívoca o ambigua la posesión, la que **debe ser immaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en percutor de derechos.**”*

*“Esta Corte, sobre el particular bien ha señalado que ‘del detenido análisis del art. 2531 del C.C. se llega a la categórica conclusión de que para adquirir por prescripción extraordinaria es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida **por el lapso exigido...sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno** y sin violencia o clandestinidad’ (LXVII, 466), **posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie,** y por ello ‘**desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad**’ (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)”<sup>51</sup>.*

**Si la posesión material, por lo tanto, es EQUÍVOCA o AMBIGUA, NO puede fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta.** Lo contrario llevaría a admitir que el ordenamiento jurídico permite alterar

---

<sup>51</sup> CSJ. Civil. Sentencia 273 de 4 de nov. de 2005 expediente 7665.- cita incluida en el texto original.

el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie cierta dosis de incertidumbre"<sup>52</sup>. (Resaltado fuera del texto)

7. De la ACCIÓN REIVINDICATORIA PRESENTADA EN RECONVENCIÓN. Se pasará a continuación a proveer sobre la misma, aclarando previamente que el decaimiento de las pretensiones de pertenencia excluyentes y primaria, no genera automáticamente ni *per se* la prosperidad de la contrademanda reivindicatoria contra ellas instaurada, máxime que en este pleito no llegaron a ser tramitadas las reconvencciones que en su momento la sociedad demandada intentó en contra de los intervinientes *ad excludendum* SANCHEZ QUILINDO y LOPEZ GUZMAN (ver 6.1' y 7' del acápite de antecedentes *ut supra*), por lo que la contienda pendiente por dirimir, queda circunscrita a la trabada entre Inversiones Nuevo Cauca Ltda. en liquidación y Guillermo Nannetti Valencia, hoy sus sucesores procesales.

7.1. El último problema jurídico derivado del entramado de la presente litis, se circunscribe a establecer si están dados todos los presupuestos para dar vía a la pretensión reivindicatoria que por vía de reconvencción elevó la inicial demandada frente a su primigenio demandante, con relación al predio de mayor extensión "El Triángulo" del que aquella es propietaria inscrita.

7.2. La acción que aquí fue propuesta en reconvencción, está consagrada en el artículo 946 del C.C., que define la reivindicación como:

*"...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..."*

Los elementos que la configuran son el Derecho de dominio en el demandante (i), la Posesión material en el demandado (ii), la cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular (iii) y la identidad entre la cosa que pretende el demandante y la poseída por el demandado. Así los tiene reconocidos a partir de la preceptiva en cita – El Art. 946 y concordantes del C.C.- la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que por lo demás se encuentra bien citada en el fallo impugnado.

7.3. Se deja resaltado el **último de sus presupuestos axiológicos** -sin necesidad de hacer extensión conceptual en los restantes que *prima facie* pueden entenderse satisfechos-, porque como se verá, **frente al mismo la**

---

<sup>52</sup> CSJ SC17141-2014, 16 dic. 2014, rad. No. 66001-31-03-005-2005-00037-01 MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, cita también en STC17998-2017, 1 nov. 2017, rad. No. 11001-02-03-000-2017-02853-00 MP. MARGARITA CABELLO BLANCO.

**contrademandante no cumplió con la carga probatoria que le correspondía** (CGP, Art. 167 CGP <sup>53</sup>), básicamente porque tras demandar inicialmente a Guillermo Nannetti Valencia por la reivindicación de todo el predio “El Triángulo” -siendo que como quedó meridianamente establecido, éste ni siquiera ostentaba la calidad de poseedor de la integridad del referido fundo- **y pese a reformar la demanda para suplicar la restitución de “la porción que aquel ocupe en el predio “El Triangulo” “de conformidad con lo que se prueba en el expediente”, esto último no llegó a darse**, pues todo el amplio derroche de energías procesales de esta interesada, estuvo enfocado principalmente a rebatir las aspiraciones de los intervinientes *ad excludendum* y de su demandante primario, **sin que al culminar el debate quedara debidamente determinado el terreno efectivamente ocupado a nombre del prenombrado Nannetti Valencia**, amen de que el trámite impartido por el juzgador de primer grado no pasó del proferimiento del auto admisorio de la reforma de la demanda, pero estuvo direccionado siempre en lo que a la reconvenición se refiere, por la totalidad del predio, sin llegar a discriminar debidamente la porción del mismo por la que ahora, en segunda instancia viene a volver la vista la parte interesada.

7.4. En realidad se pasó por alto desde un primer momento y no llegó a ser colmado a lo largo de toda la primera instancia, el vacío que dejó el incumplimiento a lo normado en el artículo 83 del Código General del Proceso, que dispone que las demandas que versen sobre bienes inmuebles “los especificarán por su ubicación, **linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen.**” **Vgr. Su cabida, lo que en tratándose de terrenos que no son propiamente “cuerpo cierto”, resulta de vital importancia-**.

Aunque esto llegó a cumplirse en relación con el predio de mayor extensión en la demanda de reconvenición primigenia -que recuérdese, fue presentada para la restitución de TODO el predio el Triángulo-, al reformarla conforme a la dinámica de la discusión, se omitió hacerlo y **la fórmula de deferir su determinación a “lo que se prueba en el expediente” no llegó a tener concreción dentro del juicio.**

7.5. Salta a la vista lo comentado con solo escudriñar lo consignado en la diligencia de inspección judicial del 18 de diciembre del 2019, que se quedó igualmente con el mero título de “PREDIO QUE PRETENDEN PRESCRIBIR HOY EN

---

<sup>53</sup> “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”.

DIA LOS SUCESES PROCESALES DE GUILLERMO NANNETTI VALENCIA Y A LA VEZ REINVINDICAR LA SOCIEDAD INVERSIONES NUEVO CAUCA -EN LIQUIDACION-", pero que en su desarrollo hace la identificación únicamente del predio de mayor extensión, **sin que ni en la diligencia o posteriormente, quedará determinada ni la alinderación, ni el área del terreno que se advirtiera ocupado por el demandante inicial** <sup>54</sup>. Pasó tan desapercibida esa primordial circunstancia, que ni a lo largo de los alegatos de conclusión de la parte interesada tanto de primera instancia <sup>55</sup>, como de segunda, ningún referente probatorio se encuentre sobre el elemento axiológico que se echa de menos.

7.6. Bajo tales condiciones, no es viable acceder tampoco a la pretensión reivindicatoria deprecada en este trámite, pues siguiendo conocidas pautas jurisprudenciales *"cuando la cosa que se intenta reivindicar no se ha podido determinar no se puede decretar la reivindicación"...*<sup>56</sup>. Lo anterior, claro está, sin perjuicio de que una vez superados esos problemas de identificación, la propietaria inscrita pueda volver a intentar la acción en proceso separado, pues por esa precisa circunstancia no es predicable una cosa juzgada ilimitada, toda vez que la frustración de una demanda reivindicatoria por dificultades en torno a la identidad de un bien -provocadas además por la interacción de terceros como en este caso- no es motivo para decretar la pérdida de su derecho, sin que ello llegue tampoco a constituirse en patente de curso para hacer tabula rasa de lo que en procesos anteriores se haya establecido.

8. Ante las resultas de esta segunda instancia, las DECISIONES a adoptar por esta magistratura son:

8.1. La revocatoria del fallo impugnado, en cuanto declaró la pertenencia deprecada por el interviniente Victoriano Sanchez Quilindo, al encontrarse fundada en esta sede la oposición de los recurrentes basada en la falta de

---

<sup>54</sup> Siendo su nomenclatura -Carrera 9 No. 31-97-, y cabida **-extensión superficial de aproximadamente de 2 hectáreas 9402 m2,-**, la misma de TODO el predio de mayor extensión denominado El Triangulo. Se hace la mención de la casa prefabricada de 30 m2 donde reside la señora Leonor Molano como cuidandera del predio según los sucesores procesales, así como de la valla publicitaria por un área de terreno arrendada, según se dice, a la señora Ma Fernanda Villegas, **pero ahí mismo y sin distinción ni deslinde alguno se deja consignado que por los costados norte y oriente se aprecian las construcciones edificadas por el interviniente Sanchez Quilindo (iii)**. Archivo 338, 1ª Inst. exp. digital.

<sup>55</sup> Audiencia de Instrucción y juzgamiento, 3ª parte. Record 51:40'-1:10:30.

<sup>56</sup> Sala de casación Civil, CSJ, SC2551-2015, Rad N° 13001-31-03-005-1998-00607-01, del 9 de marzo de 2015, M.P. Dr. Jesús Vall de Rutén Ruíz.

demostración del presupuesto temporal para adquirir por prescripción extraordinaria toda el área pretendida en los términos detallados a lo largo de este proveído.

8.2. La confirmación de la negativa de las pretensiones de las demandas principal sobre declaración de pertenencia propuesta por el extinto Guillermo Nannetti Valencia contra la Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda. - en liquidación, y de reconvención reivindicatoria instaurada por ésta sociedad contra el demandante, pero por las razones expuestas en esta sentencia. Se confirmará además la negativa de la pretensión usucapiante del interviniente *ad excludendum* Giovanny López Guzmán, en vista de que el mismo no apeló el fallo de primer grado.

8.3. Se revocará la condena en costas impuesta en favor de Victoriano Sanchez Quilindo, para en su lugar imponérsela a él y en favor solamente de Inversiones Nuevo Cauca Ltda. - en liquidación -de manera semejante a como fue irrogada al otro interviniente excluyente vencido desde la primera instancia-, tanto las de la primera como en segunda instancia, por tipificarse el supuesto del art. 365-5 del CGP <sup>57</sup> en el desenlace de su intervención excluyente.

8.4. Salvo la anterior, no habrá condena en costas por cuenta de las demandas principal ni de reconvención, al haberles sido desfavorables respecto de las mismas las respectivas apelaciones (num. 1º, íbidem).

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, Sala Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: **REVOCAR totalmente los ordinales “segundos” <sup>58</sup> y quinto** de la sentencia N° 051 proferida el 24 de agosto de 2020 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán dentro del asunto de la referencia, para en su lugar:

---

<sup>57</sup> Expreso en prescribir que “Cuando la sentencia de segunda instancia revoque totalmente la del inferior, **la parte vencida será condenada a pagar las costas de ambas instancias**”.

<sup>58</sup> Aparece 2 veces en el cuerpo de la resolutive del fallo de primer grado, pero igualmente ambos quedan revocados en su integridad en esta instancia.

1.1. Declarar fundada la oposición de los recurrentes basada en la falta de demostración del presupuesto temporal para adquirir por prescripción extraordinaria toda el área pretendida por el interviniente *ad excludendum* Victoriano Sanchez Quilindo.

1.2. NEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA incoada por el precitado interviniente *ad excludendum* dentro del trámite de la referencia.

1.3. CONDENAR al interviniente Victoriano Sanchez Quilindo a pagar en favor de la demandada Sociedad Inversiones Nuevo Cauca Ltda. - en liquidación, el valor de las costas procesales causadas en ambas instancias.

Como agencias en derecho correspondientes a la segunda, a ser incluidas en la liquidación que oportunamente se haga en el despacho de primer grado, inclúyase la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Las de la primera instancia deberán ser fijadas por la juez de primer nivel (arts. 366 del C.G.P. y Acuerdo No. PSAA16-10554).

Segundo: Confirmar, por las razones expuestas por esta colegiatura, el fallo impugnado en todo lo demás.

Tercero: Sin costas en esta instancia ni a favor ni en contra de demandante principal ni demandada, por cuenta de sus respectivas demanda iniciatoria y de reconvencción.

Cuarto: Una vez ejecutoriado el presente proveído, DEVUÉLVASE el expediente al despacho de origen, previas las desanotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA  
Magistrado ponente  
(Con aclaración de voto)



DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN  
Magistrada



MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES  
Magistrado

## ACLARACION DE VOTO

Ref. DECLARATIVO DE PERTENENCIA, rad. No. 19001-31-03-001-**2016-00009-01**, Guillermo Nannetti Valencia Vs. Inversiones Nuevo Cauca en liquidación, con REIVINDICATORIO en reivindicación e INTERVENCIONES AD EXCLUDENDUM de Giovanny López Guzman y Victoriano Sánchez Quilindo.

Popayán, 16 de junio de 2023.

Con la especial deferencia que merecen los compañeros de esta magistratura, paso a consignar mi aclaración de voto al proveído aprobado en la sala de decisión del día anterior, dentro del asunto de la referencia, del cual fui sustanciador y ponente.

La presente aclaración la estimo necesaria para hacer énfasis en que aunque el disenso del suscrito ponente con la Sala mayoritaria en lo referente al tema de la cosa juzgada esgrimida frente a la demanda de pertenencia *ad excludendum* -cuyas pretensiones habían prosperado en primera instancia- no trastoca la revocatoria que de todos modos y por unanimidad se dispone en lo que a ella se refiere -pues de no haber sido así, la ponencia habría sido derrotada y probablemente no estaría aclarando, sino presentando salvamento de voto-, se hacía de todos modos imperativo desatar tal segmento de la alzada en toda su extensión y no en la escueta forma en que fue contraargumentado por los votos mayoritarios, atendiendo cabalmente lo prescrito en el art. 55 de la Ley Estatutaria de la Administración de Justicia, de referirse a todos los asuntos planteados en el pleito por los sujetos procesales, máxime que en el *sub examine* lo concerniente con la cosa juzgada viene estrechamente articulado con las oposiciones desde el proceso anterior, con la primera instancia de este y ratificado por vía de apelación.

Fue por ello que para el suscrito ponente, la respuesta al primer problema jurídico que se planteaba con la alzada -esto es: (i) Si se encuentran presentes los requisitos de la "cosa juzgada" en virtud de lo decidido en el proceso de pertenencia que con anterioridad promovió el precitado interviniente en contra de la misma titular inscrita del derecho real de dominio sobre el predio "El Triángulo"-, es que contrariamente a lo decidido en primera instancia -y escuetamente avalado por la Sala mayoritaria-, sobre dicho punto, sí se presenta "cosa juzgada", con las precisiones hechas para dicho fenómeno en tratándose de procesos de pertenencia y reivindicatorios, tesis que considero no solo era la acertada, sino que respaldaba

con plena suficiencia la negativa que a la pretensión excluyente finalmente adoptó este Tribunal.

Para soportar la anunciada tesis que no acogió la Sala mayoritaria, y de lo general a lo particular conviene recordar que la denominada "cosa juzgada" contribuye en gran medida a dar seriedad a las determinaciones judiciales y a poner término a la incertidumbre que se presentaría, si cada vez que alguien obtiene un fallo no acorde con sus intereses, pudiera seguir planteando pleito hasta lograr decisión a su favor. De ahí la necesidad de dicho instituto, pues por elemental seguridad jurídica y social, no puede estar poniéndose constantemente en cuestión ante la justicia una misma situación, volviendo a abrir un proceso por los mismos hechos. De ahí también por qué, en sentido amplio suele darse tal denominación "*a toda cuestión que ha sido resuelta en juicio contradictorio por sentencia firme de los tribunales de justicia*"<sup>1</sup>

El legislador consagró dicho instituto en el art. 303 del CGP, que a la letra dice:

***"La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes.***

*Se entiende que hay identidad jurídica de partes cuando las del segundo proceso son sucesores por causa de muerte de las que figuraron en el primero o causahabientes suyos por acto entre vivos celebrado con posterioridad al registro de la demanda si se trata de derechos sujetos a registro y al secuestro en los demás casos.*

*En los procesos en que se emplace a personas indeterminadas para que comparezcan como parte, incluidos los de filiación, la cosa juzgada surtirá efectos en relación con todas las comprendidas en el emplazamiento."*

El citado precepto estructura sobre 3 elementos o identidades la cosa juzgada. Ellos son a) La identidad de objeto, que se puede extraer de las pretensiones, b) la identidad de causa petendi o de los hechos y c) la identidad jurídica de las partes.

Se tiene además como premisa intangible tanto para el proyecto aprobado, como para esta aclaración de voto, "*que con antelación a este juicio se promovió por el interviniente Sanchez Quilindo un proceso de pertenencia radicado bajo el N° 2015/0167, que finalizó con sentencia desestimatoria del 2 de agosto del 2016, proferida por el juzgado segundo civil del Circuito de esta ciudad, decisión que fue refrendada el 6 de marzo del 2018 por este Tribunal, con proveído que se encuentra en firme desde antaño, pues contra la decisión de esta colegiatura se interpuso*

---

<sup>1</sup> Diccionario jurídico elemental, Guillermo Cabanellas, pág. 99.

*recurso de casación que no llegó a ser admitido por la Corte Suprema de Justicia pese a la insistencia del interesado <sup>2</sup>".*

De cara a lo anterior, en el fallo opugnado el *a quo* avistó con acierto lo que es evidente, esto es que entre el proceso anterior y la demanda de intervención *ad excludendum* que aquí se controvierte, hay "*identidad de partes y de causa*". **Se equivocó sin embargo al descartar la identidad de objeto, pretextando para ello que "allá se pretendió un predio de más extensión que el de aquí", lo que no pasa de ser un sofisma de distracción, pues en realidad el predio de menor extensión que en los 2 trámites ha sido pretendido por el interviniente Sanchez Quilindo es en esencia el mismo que busca desarraigar del globo de mayor extensión denominado "El Triángulo", solo que disminuido ahora en su cabida respecto a lo que pretendió en su primera demanda de pertenencia.**

No se trata de terreno diferente de menor extensión ubicado en otro sector del predio de mayor extensión el "Triángulo", ni aparece que la ocupación alegada para los 7342 m<sup>2</sup> referidos en la demanda del año 2015 difiera sustancialmente de la que se predica para los 6743 m<sup>2</sup> indicados en la demanda de intervención excluyente, que incluso hacen parte y se encuentran comprendidos en aquellos, como se puede extraer con facilidad del acervo probatorio.

Se trata sencillamente de una variante en la descripción del mismo predio de menor extensión, por el cercenamiento que tuvo que hacer el interviniente a su aspiración de la primera demanda, **ante la flagrante demostración de que no poseía con las condiciones de ley para usucapir, toda el área inicialmente reclamada, conclusión que como quedó finalmente explicado en el proyecto aprobado, no varía en esta oportunidad.**

Basta simplemente cotejar la descripción de linderos del lote de menor extensión pretendido, de la demanda del año 2015 -cuando Sanchez Quilindo accionó como demandante principal- con la de la presente demanda excluyente en la que igualmente es demandante en pertenencia, y lo verificado en la diligencia de inspección judicial de ambos asuntos, para constatar que los linderos occidental, sur y oriental, y los colindantes reportados por tales costados son exactamente los mismos, apenas con variaciones mínimas en las medidas, y que la enmienda apenas parcial en la descripción del lindero norte, obedece al hecho de que en la primera demanda intentó absorber -sin éxito- el terreno pretendido por el otro

---

<sup>2</sup> Archivos 194, 196 y 220, cuaderno de primera instancia expediente digital, entre varios referentes más.

interviniente -Giovanny Lopez G.- y en la actual demanda de intervención se vio forzado a excluirlo, pasando a ser uno de los hitos del lindero norte, conllevando a que el área pretendida se redujera de 7290 m<sup>2</sup> a 6743 m<sup>2</sup>. Véase:

<p>Demanda de <b>Pertenencia</b> de Victoriano Sanchez Q. como demandante principal AÑO 2015 (cuaderno 10 de pruebas)</p>	<p>Actual demanda de <b>Pertenencia</b> de Victoriano Sanchez Q. como demandante ad excludendum (Fs. 35-37, demanda de intervención)</p>
<p><b>Objeto: Predio de menor extensión <u>ubicado en la carrera 9ª N° 31-97 de Popayán</u> que hace parte del inmueble de mayor extensión "El Triángulo".</b></p> <p>Linderos: Por el <b>occidente, con predio de Josefina Valencia de U. en 140,15 m.;</b> <b>Sur: 152,92 m. con carretable a Jenagra.</b> <b>Oriente: 45,79 m con carrera 9ª</b> <b>Norte: 68 metros con conjunto Plazuelas del poblado.</b></p> <p>Area estimada: 7290 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Objeto: Predio de menor extensión <u>ubicado en la carrera 9ª N° 31-97 de Popayán</u> que hace parte del inmueble de mayor extensión "El Triángulo".</b></p> <p>Linderos: Por el <b>occidente, con predio de Josefina Valencia de U. en 142 m.;</b> <b>Sur: 152,92 m. con carretable hacia la antigua hacienda Jenagra.</b> <b>Oriente: 45,79 m con carrera 9ª</b> <b>Norte: 29 metros con conjunto Plazuelas del poblado</b> <i>hasta el punto 51, de este punto en línea recta hada el Sur hasta llegar al punto 50 en 12.00 mts. con predio en litigio; de ahí en 41 mts. hasta el punto 38 con predio en litigio; del mismo en dirección oriente en 12.00 mts. hasta el punto 5" con predio en litigio.</i></p> <p>Area estimada: 6743 m<sup>2</sup>.</p>

El cotejo adicional con la demanda del interviniente ad excludendum Giovanny Lopez G. (cuya pretensión se enmarcó sobre el terreno en un polígono regular de 12 metros por 2 de sus costados y 41 m. por los otros 2, encerrando un área de 492 m<sup>2</sup>), termina por explicar por qué, pese a la diferencia parcial en la última descripción del lindero norte que se ha dejado destacada y al menor metraje en la cabida indicada, la actual demanda de pertenencia excluyente de Victoriano Sanchez Q. no se refiere a un predio de menor extensión distinto al que dice venir poseyendo con el propósito de obtener declaración de pertenencia en su favor, como *a priori* y de manera errada lo estimó el *a quo*.

Sobre la aplicación de LA COSA JUZGADA EN LOS PROCESOS DE PERTENENCIA, había precisado el suscrito en la ponencia inicial, lo que reitera ahora en esta aclaración de voto: que contrariamente a lo indicado por el fallador de primer grado y de lo que hace eco el no recurrente, este evento no logró tipificar en ninguno de los casos de excepción consagrados en el art. 304 del CGP, pues por regla general, las sentencias de pertenencia sean favorables o no a quien la demanda, suelen hacer tránsito a cosa juzgada. No es cierta por lo tanto, la aseveración del interesado de que "*las sentencias que se dictan en esta clase de procesos*" no hagan el mencionado tránsito, ni que la regla procesal invocada consagre tal efecto. Véase:

“Art. 304. Sentencias que no constituyen cosa juzgada:

(...)

2. Las que decidan situaciones susceptibles de modificación mediante proceso posterior, **por autorización expresa de la ley.**

3. Las que declaren probada una excepción de carácter temporal que no impida iniciar otro proceso **al desaparecer la causa que dio lugar a su reconocimiento”**

Y es que de una parte no existe expresa autorización legal con relación a que una sentencia de pertenencia no haga tránsito a cosa juzgada, y de otra, que aunque pudiera avalarse como excepción temporal la que fue declarada en la primera instancia del proceso anterior -esto es la de “Falta de pruebas que sustenten las afirmaciones de la demanda”-, de todos modos **en este no puede tenerse como desaparecida del todo la causa que dio lugar a su reconocimiento.**

Por ende y como contrariamente a lo someramente avalado por la Sala mayoritaria, el suscrito ponente sí avizora la presencia de los requisitos de la cosa juzgada -que además de haber sido planteada como excepción por los contradictores fue referida igualmente en las alzadas-, sí era dable declararla fundada frente a las concretas pretensiones de la demanda de intervención *ad excludendum* ventilada en esta segunda instancia, como se propuso en el proyecto inicialmente radicado, al margen de que la misma no resulte ilimitada ni clausure para siempre la viabilidad de la pertenencia o reivindicatorio recíprocamente intentados entre las partes, que en las condiciones adecuadas y demostrados sin macula los presupuestos de una u otra, podrían llegar a abrirse paso.

Con el comedimiento de siempre,



JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA  
Magistrado