



REPUBLICA DE COLOMBIA

Rama Judicial del Poder Público

DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
DE PASCA

Pasca, dieciocho (18) de mayo de dos mil veinte (2020)

REF: VERBAL ESPECIAL DECLARACION DE PERTENENCIA 255354089001 2018 00091 00
DEMANDANTE: HECTOR EDUARDO FORERO Y JAIME DARIO FORERO
DEMANDADOS: JOSE ARMANDO FORERO CADENA Y/OTROS
DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

SENTENCIA

Procede el Despacho a emitir el fallo que defina la instancia y que en derecho corresponda en el asunto de la referencia, lo que se hará previo el análisis de los aspectos procesales y sustanciales de rigor, en cumplimiento de lo ordenado por la Sala Civil del Tribunal Superior de Cundinamarca en Sentencia del 28 de febrero de 2020 dentro del trámite de acción de tutela radicado 2019-00532 a través del cual se concedió el amparo constitucional deprecado por los accionantes.

En la decisión del Tribunal se dispuso revocar la sentencia proferida dentro del presente asunto por este Despacho el pasado 3 de septiembre de 2019, ordenando un nuevo pronunciamiento de acuerdo a lo motivado en el fallo de tutela. En consecuencia, este Despacho obrará de conformidad.

ANTECEDENTES

Es presentada demanda de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio mediante apoderado Judicial por los señores HECTOR EDUARDO FORERO Y JAIME DARIO FORERO, sobre los bienes inmuebles rurales que hacen parte de los de mayor extensión, denominados "EL MIRADOR" y "EL PORVENIR" Ubicados en la Vereda San Pablo del Municipio de Pasca Cundinamarca, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 157-26406 y 157-27749, en contra de los herederos determinados de DARIO FORERO GARCÍA y ROSA MARÍA CADENA DE FORERO como titulares del derecho real de dominio sobre los bienes objeto de la demanda, señores: JOSÉ ARMANDO FORERO CADENA, JOSÉ DARIO FORERO CADENA, BLANCA MARGARITA FORERO CADENA, MARÍA LILIA FORERO CADENA y OLGA MARINA FORERO CADENA, demás herederos indeterminados y

demás personas indeterminadas que se crean con derecho real principal sobre el inmueble a usucapir, aduciendo como hechos, entre otros, los siguientes:

HECHOS

1. Anuncia el apoderado de los demandantes, que sus representados, señores HECTOR EDUARDO FORERO y JAIME DARIO FORERO, tienen la posesión material desde hace más de diez (10) años, sobre los predios de menor extensión denominados "**EL MIRADOR**" y "**EL PORVENIR**", ubicados en la vereda San Pablo, del municipio de Pasca-Cundinamarca, identificados por sus linderos y extensión según consta en la demanda.

2. El predio "El Mirador" fue adquirido por los Titulares de Derecho Real Inscrito, señores DARÍO FORERO GARCÍA y ROSA MARÍA CADENA DE FORERO, por compraventa hecha a la señora MYRIAN STELLA DIAZ DE NAVARRO, mediante la escritura pública 2201 de fecha siete (07) de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco (1985), otorgada en la Notaria hoy primera de Fusagasugá y la cual fue aclarada mediante escritura 2542 de fecha 17 de diciembre de 1985 de esta misma Notaria, debidamente inscrita en el folio de **MATRICULA INMOBILIARIA No. 157-26406** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

Dicho terreno cuenta con la CEDULA CATASTRAL No. 00-01-00-00-0005-0057-0-00-00-0000 del catastro seccional de Fusagasugá, municipio de Pasca.

3. El Predio rural denominado "**EL PORVENIR**", fue adquirido por los Titulares de Derecho Real Inscrito, señores DARÍO FORERO GARCÍA y ROSA MARÍA CADENA DE FORERO, por compraventa celebrada con el señor GERMAN MORENO, mediante la escritura pública 432 de fecha veintisiete (27) de marzo de mil novecientos sesenta y uno (1961), otorgada en la Notaria hoy primera de Fusagasugá, debidamente inscrita en el folio de **MATRICULA INMOBILIARIA No. 157-27749** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

Dicho terreno cuenta con la CEDULA CATASTRAL No. 00-01-00-00-0005-0110-0-00-00-0000 del catastro seccional de Fusagasugá, municipio de Pasca.

4. Que los señores HÉCTOR EDUARDO FORERO y JAIME DARÍO FORERO, inician sus actos posesorios desde el año 2003 después del fallecimiento de su abuelo DARIO FORERO GARCIA, quedando con la posesión del predio y ejerciendo actos de señores y dueños como lo hacen unos verdaderos propietarios.

3. Afirma el profesional del derecho que sus representados son poseedores de buena fe y durante más de diez (10) años han hecho actos de señores y dueños, sin reconocer dominio ni derecho ajeno sobre las partes de cada uno de los predios que tienen en posesión; estos actos los realizan a la luz pública, de tal forma que han realizado mejoras que afianzan la forma pacífica, quieta y tranquila como han ejercido estas posesiones en el transcurso del tiempo, con cultivos de gulupa, arveja, frijol, cercando y haciéndole mantenimiento en general a las fincas.

4. Concluye que a sus representados les asiste el derecho para obtener el justo y legal título de propiedad de los predios que pretenden usucapir y por lo tanto están habilitados legalmente para presentar esta demanda.

PRETENSIONES

Solicita que se hagan las siguientes declaraciones:

PRIMERA.- Que pertenece a los señores HECTOR EDUARDO FORERO y JAIME DARIO FORERO la propiedad y la posesión material, desde hace más de diez (10) años, de los predios que se describen a continuación:

1. Predio rural que se seguirá denominando "**EL MIRADOR**", ubicado en la vereda San Pablo, del municipio de Pasca-Cundinamarca, con área de una hectárea (1 Ha.) y comprendido dentro de los siguientes linderos: "Por el NORTE: Del mojón 1 en extensión de cuarenta y siete punto doce metros (47.12 mts) al mojón 2, del mojón 2 en extensión de treinta y tres punto cincuenta y siete metros (33.57 mts) al mojón 3, y del mojón 3 en extensión de cuarenta y cinco punto setenta y ocho metros (45.78 mts) al mojón 4, en los tres anteriores trayectos colinda con predios de ALFREDO CRUZ SÁNCHEZ Y OTRA; del mojón 4 en extensión de cien punto dieciséis metros (100.16 mts) al mojón 5 con predios del MUNICIPIO DE PASCA. Por el ORIENTE: Del mojón 5 en extensión de cincuenta y uno punto ochenta y dos metros (51.82 mts) al mojón 6 con VÍA CARRETEABLE. Por el SUR: Del mojón 6 en extensión de treinta y seis punto cincuenta y siete metros (36.57 mts) al mojón 7, y del mojón 7 en extensión de treinta y cinco punto cuarenta metros (35.40 mts) al mojón 8, en los dos anteriores trayectos colinda con la ESCUELA DE SAN PABLO; del mojón 8 en extensión de ochenta punto dieciocho metros (80.18 mts) al mojón 9 con predios de CARLOS ARTURO SÁNCHEZ DÍAZ. Por el OCCIDENTE: Del mojón 9 en extensión de treinta y cinco punto sesenta y cinco metros (35.65 mts) con predios de CARLOS ARTURO SÁNCHEZ DÍAZ, hasta llegar al mojón 1 punto de partida y encierra".

2. Predio rural que se seguirá denominando "**EL PORVENIR**", ubicado en la vereda San Pablo, del municipio de Pasca-Cundinamarca, con área de una hectárea nueve mil metros cuadrados (1 Ha. 9.000 M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos: "Por el NORTE: Del mojón 4 en extensión de veinticuatro punto setenta y nueve metros (24.79 mts) al mojón 5, del mojón 5 en extensión de veintidós punto veintidós metros (22.22 mts) al mojón 6, y del mojón 6 en extensión de veintisiete punto veintiún metros (27.21 mts) al mojón 7, en los tres anteriores trayectos colinda con el Resto del Predio de Mayor Extensión, vía carreteable al medio; del mojón 7 en extensión de cuarenta y uno punto veinticuatro metros (41.24 mts) al mojón 8 con predios de JOSÉ MARTÍN SIERRA DÍAZ. Por el ORIENTE: Del mojón 8 en extensión de noventa punto cincuenta metros (90.50 mts) al mojón 9 con predios de GUSTAVO MOLINA SALAMANCA; del mojón 9 en extensión de cincuenta punto cuarenta y seis metros (50.46 mts) al mojón 10 colinda en una pequeña parte con predios de JOSÉ VICENTE BERMÚDEZ CASALLAS Y OTRA y en otra parte con predios de GUSTAVO MOLINA SALAMANCA. Por el SUR: Del mojón 10 en extensión de doce

punto sesenta y seis metros (12.66 mts) al mojón 11, del mojón 11 en extensión de ciento cincuenta y cuatro punto setenta metros (154.70 mts) al mojón 12, y del mojón 12 en extensión de siete punto veintiocho metros (7.28 mts) al mojón 1, en los tres anteriores trayectos colinda con predios de GUSTAVO MOLINA SALAMANCA. Por el OCCIDENTE: Del mojón 1 en extensión ochenta y uno punto sesenta y cuatro metros (81.64 mts) al mojón 2, del mojón 2 en extensión de ochenta y seis punto cero nueve metros (86.09 mts) al mojón 3, y del mojón 3 en extensión de cincuenta y seis punto cuarenta y tres metros (56.43 mts), en los tres anteriores trayectos colinda con CARRETERA VEREDAL, hasta llegar al mojón 4 punto de partida y encierra”.

Los anteriores predios se desprenden cada uno de un bien inmueble de mayor extensión, cuyas áreas, linderos, matrículas inmobiliarias, cédulas catastrales y demás especificaciones se relacionan en la presente demanda.

SEGUNDA.- Se Ordene la inscripción de la Sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y la apertura de un folio de Matrícula Inmobiliaria independiente para cada uno de los bienes objeto de la presente prescripción, los cuales se desenglobarán cada uno de su predio de mayor extensión cuyas Matrículas Inmobiliarias y Cédulas Catastrales son las siguientes:

- Predio “EL MIRADOR” con M.I. No. 157-26406 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y C. Catastral No. 00-01-00-00-0005-0057-0-00-00-0000 del catastro seccional de Fusagasugá, municipio de Pasca; y

- Predio “EL PORVENIR” con M.I. No. 157-27749 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y C. Catastral No. 00-01-00-00-0005-0110-0-00-00-0000 del catastro seccional de Fusagasugá, municipio de Pasca, y su correspondiente protocolización en la Notaría que elija el interesado o en la que su despacho designe.

TERCERA.- Se decrete el EMPLAZAMIENTO de los herederos indeterminados y las personas indeterminadas que se crean con derecho a intervenir en el presente proceso.

CUARTA.- Se condene a la parte demandada en los costos y costas del proceso si se opusieren.

ACTUACION PROCESAL

1. Radicada la demanda el 9 de mayo de 2018, fue admitida mediante auto del día 30 del mismo mes y año. Dentro del mismo auto el Juzgado ordena correr traslado a las partes por el termino de veinte (20) días, la inscripción de la demanda, fijar y publicar edictos emplazatorios de conformidad con los lineamientos del Artículo 375 del C.G.P., así como oficiar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) de la Oficina de Fusagasugá, para que allegue avalúo catastral.

2. Surtidas las comunicaciones de que trata el Art. 375 del C.G.P. a las distintas entidades administrativas señaladas en el auto admisorio de la demanda, luego de enviar algunas comunicaciones, fue Inscrita la demanda por parte de la ORIP de Fusagasugá, según consta a folio 31 al 36 del plenario.

Posteriormente, sin objeción alguna de ésta se procedió continuar con el trámite señalado.

3. Los demandados JOSÉ ARMANDO FORERO CADENA y JOSÉ DARIO FORERO CADENA, se notificaron de forma personal de la presente demanda en fecha 5 de octubre de 2018, quienes a través de apoderado contestaron la demanda el 6 de noviembre de 2018, oponiéndose a las pretensiones y planteando excepciones de mérito.

Simultáneamente presentaron en reconvención demanda reivindicatoria, la cual fue inadmitida el 23 de enero de 2019 para que en el término de cinco (5) días se subsanara, sin que se hubiere dado cumplimiento a lo ordenado en dicha providencia, por lo tanto, fue rechazada por auto del 10 de abril de 2019, el cual cobró firmeza.

4. Los demás herederos determinados demandados se notificaron de la admisión de la demanda así: MARIA LILIA FORERO de CORTES se notificó de forma personal el 8 de octubre de 2018, OLGA MARINA FORERO CADENA se notificó el 17 de octubre de 2018, y BLANCA MARGARITA FORERO CADENA se notificó el 18 de octubre de 2018, quienes dejaron vencer los términos para contestar la demanda, sin pronunciamiento alguno.

5. Después de surtido el emplazamiento conforme lo previsto en el artículo 108 del C.G.P. así como la inclusión del proceso en el registro Nacional de Personas emplazadas sin que hubieren comparecido personas indeterminadas, por sí o mediante apoderado a notificarse del auto admisorio de la demanda, se les designó curador ad-litem, posesionándose y notificándose la Dra BERTHA CECILIA SOTO LANZA, el día 15 de mayo de 2019, quien oportunamente contestó la demanda, y respecto de los hechos de la misma se refirió a cada uno de ellos, así como a las pretensiones, sin proponer excepciones de fondo o previas, estándose a los que se pruebe dentro del presente proceso.

6. Encontrándose debidamente integrado el contradictorio, el Juzgado mediante providencia de fecha seis (06) de junio de 2019, tiene por contestada la demanda y ordena correr traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito propuestas, de conformidad con el Artículo 370 del C.G.P.

El apoderado demandante descorre dicho traslado, refiriéndose a cada una de las excepciones propuestas presentando las argumentaciones del caso y solicitando como pruebas los interrogatorios a los demandantes.

7. Mediante auto de fecha veintisiete (27) de Junio dos mil diecinueve (2019), procede el Despacho a convocar a las partes a audiencia inicial y de instrucción, así como la Inspección Judicial a los predios objeto de usucapión, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 9° del Art. 375, en concordancia con los Arts. 372 y 373 del C.G.P.

8. El 24 de julio de 2019 se agotan las previsiones de la audiencia inicial conforme al artículo 372, dejando constancia de la ausencia injustificada de la parte opositora. En dicha oportunidad se agotaron las etapas procesales de interrogatorio a las partes, saneamiento del proceso, fijación del litigio y allí mismo se decretaron las pruebas solicitadas por la parte demandante y documental solicitada de oficio por el Despacho.

9. Agotado el término para que los demandados y opositores justificaran su inasistencia a la audiencia inicial, sin que realizaran pronunciamiento alguno, el Despacho mediante auto del 8 de agosto convocó a las partes a la audiencia de instrucción la cual se llevó a cabo el pasado 27 de agosto, en la cual se practicaron las pruebas decretadas, como son la inspección judicial a los inmuebles objeto de usucapión, y la práctica de los testimonios decretados.

Allí mismo se dejó constancia de la inasistencia de la parte opositora.

Clausurado el debate probatorio, el Despacho corrió traslado a las partes para que presentaron sus alegatos de conclusión, luego de lo cual resolvió suspender la audiencia para proferir el fallo el día 3 de septiembre de 2019, anunciando el sentido del fallo favorable a las pretensiones de la demanda, lo que en efecto sucedió.

10. Dentro del trámite de acción de tutela promovida por los aquí demandados JOSE DARIO FORERO CADENA y JOSE ARMANDO FORERO CADENA, en segunda instancia la Sala Civil del Tribunal Superior de Cundinamarca revoco la decisión de este Despacho y dispuso un plazo perentorio para dictar una nueva sentencia.

CONTESTACION DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO

A través de apoderada judicial los demandados JOSE DARIO FORERO CADENA y JOSE ARMANDO FORERO CADENA contestaron la demanda oponiéndose a las pretensiones y solicitando la condena en costas.

Frente a los hechos de la demanda, señalan que no son ciertos los hechos primero, segundo, tercero y cuarto, por cuanto los demandantes no tienen posesión material de los inmuebles por el tiempo que alegan.

Indica que los titulares de derechos reales sobre los predios, señores DARIO FORERO GARCIA y ROSA MARIA CADENA DE FORERO atendieron de manera directa y personal los bienes objeto de la demanda, hasta el día de su fallecimiento, el primero ocurrido el 6 de marzo de 2003 y la segunda el 17 de junio de 2017.

Aclara que aunque en sus últimos días la señora ROSA MARIA en razón de su avanzada edad y padecimientos de salud debió ser trasladada a la ciudad de Bogotá, dejó encargados del cuidado de las fincas a sus nietos –hoy demandantes- quienes le rendían cuentas al respecto.

Insiste en que la posesión de los bienes objeto de la demanda la tuvo la señora ROSA MARIA hasta su fallecimiento en junio de 2017, de hecho aclara que fue ésta quien pago el impuesto predial, para el pago del impuesto predial del año 2016 vendió un ganado de su propiedad y el impuesto del año 2017 lo pagó Darío Forero.

De esta forma, los actos de explotación económica realizados por los demandantes no constituyen posesión material, pues fueron realizados a nombre de los herederos y de la señora ROSA MARIA CADENA.

Señala que la actuación de los demandantes es de mala fe y basada en mentiras, ya que actúan de manera desleal; primero porque no suministraron la dirección de los demandados a pesar de tener pleno conocimiento de su lugar de residencia, ya que inclusive una de las demandadas es la madre de los demandantes. Los demandados solo se enteraron de la existencia del proceso por la fijación de la valla. También se denota la mala fe de los demandantes al no informar el fallecimiento de la señora ROSA MARIA CADENA y de hecho faltan a la verdad cuando alegan actos posesorios.

Afirma que en el año 2017 los demandantes le impidieron al señor JOSE ARMANDO FORERO entrar a la finca.

En consonancia con lo anterior, plantea las siguientes excepciones de mérito:

- Falta de legitimación en la causa activa.

Los demandantes no cumplen ninguno de los requisitos exigidos en la ley para la declaración de pertenencia, pues son simples tenedores y se encuentran en los predios a nombre de los herederos.

- Mala Fe o temeridad. Los demandantes afirman hechos que no son ciertos y omiten otros hechos que son relevantes; además por cuanto omitieron dar información de la dirección para notificación de los demandados.

- Falta de requisitos legales. Sustentada en los mismos argumentos ya señalados.

DOCUMENTOS APORTADOS

- Registro civil de nacimiento de JOSE DARIO FORERO CADENA y JOSE ARMANDO FORERO CADENA.

- Pago de impuesto predial de los inmuebles "El Porvenir" y "El Mirador" correspondientes a los años 2017 y 2018.
- Denuncia presentada por los demandados contra los demandantes por perturbación a la posesión, remitida a la inspección de policía de Pasca.

ALEGATOS DE LOS SUJETOS PROCESALES

- El apoderado demandante interviene manifestando que ha observado en el curso de todo el proceso a través de las pruebas recaudadas, que se acredita la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida de los predios el MIRADOR y EL PORVENIR por los señores Cadena, existiendo una relación sustancial entre la posesión ejercida y los actos desarrollados por ellos con ánimo de señor y dueño dándose los elementos constitutivos de la posesión como son el animus y el corpus. Así mismo han ejercido una posesión que supera el de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los cuales superan los 10 años, pues la ejercen desde el año 2003 y han transcurrido más de 15 años. Así mismo de los testimonios recaudados en el proceso siendo precisos y concisos, sobre la descripción de los inmuebles dentro de los de mayor extensión, ubicación y actos ejercidos en los predios sin reconocer dominio ajeno y de las demás pruebas practicadas por el despacho, existiendo una posesión clara, pacífica, tranquila e ininterrumpida, por lo que solicita se declare a favor de sus representados lo peticionado en la presente demanda.

- La Curadora ad-litem de los demandados indeterminados reitera lo manifestado en la contestación de la demanda, en razón que no fue posible establecer comunicación con alguna persona que tuviera interés en el proceso, razón por la cual se atiende a lo probado y la verificación hecha por el Despacho en el sitio sobre los predios objeto de Litis, donde se determinó los hechos de la demanda constitutivo de la posesión donde se dan los requisitos del artículo 1512 del C. Civil para la prescripción extraordinaria de dominio, ateniéndose a lo decidido por el Despacho en razón a no tener más fundamento para determinar algún interés por la parte indeterminada.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1.-PRESUPUESTOS PROCESALES.

Examinado el trámite que se ha surtido al proceso, se deduce que se han cumplidos cabalmente los presupuestos procesales, tal como se explica a continuación:

a). Demanda en forma: La demanda con la que se dio inicio al presente trámite cumple con los requisitos formales de carácter general y especial previstos en los artículos 82, 87 y 375 del CGP.

b). Capacidad para ser parte y para comparecer al proceso: Tanto la parte demandante como la demandada, tenían capacidad para ser parte por ser sujetos

de derechos y obligaciones, y de comparecer al proceso, al tratarse de personas mayores de edad, en pleno uso de sus capacidades; así mismo los demandantes demostraron su legitimidad para promover la acción de pertenencia y se integró debidamente el contradictorio, demandando a los herederos de los titulares de derecho real de dominio.

c). Competencia: Este Despacho es competente para conocer y decidir el presente asunto, por el factor territorial –en razón de la ubicación de los inmuebles- y por el factor objetivo en razón de la cuantía, de conformidad con los Artículos 28 y 17 del C.G.P.

2. EL PROCESO DE PERTENENCIA.

2.1- De conformidad con lo previsto en el art. 375 del C.G.P., "La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción".

2.2- Los señores HECTOR EDUARDO FORERO y JAIME DARIO FORERO, solicitaron la declaración de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de dos lotes de terreno ubicados en la vereda San pablo del Municipio de Pasca, que en adelante se denominarán "EL MIRADOR y EL PORVENIR" identificados así:

- Predio que en adelante se denominará "EL MIRADOR", ubicado en la Vereda San Pablo del Municipio de Pasca, con un área de un (1) hectárea, que hace parte del predio de mayor extensión identificado con la Matricula inmobiliaria No. 157-26406, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, Cedula catastral No. **00-01-0000-0005-0057-0-00-00-0000** del predio de Mayor extensión, cuyos linderos se especificaron en el texto de la demanda.

- Predio EL PORVENIR, que en adelante se denominará "EL PORVENIR" que cuenta con un área de un (1) hectárea 9.000 metros cuadrados, que hace parte del predio de mayor extensión identificado con la Matricula inmobiliaria No. 157-27749, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, Cedula catastral No. **00-01-00-00-0005-0110-0-00-00-0000** del predio de Mayor extensión, cuyos linderos se especificaron en el texto de la demanda.

3. LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

El artículo 2515 del Código Civil Colombiano, define el fenómeno de la prescripción distinguiendo sus dos clases: la adquisitiva o usucapión, como un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas que están en el comercio, siempre que hayan sido poseídas con arreglo a las exigencias legales; y la extintiva, como un modo de extinguir las acciones por no haberse ejercido durante cierto tiempo y siempre que concurren los demás requisitos de ley.

En el presente proceso, resulta de nuestro interés la prescripción adquisitiva, pues tal ha sido la acción invocada por la parte demandante, dentro de la cual cabe distinguir, la prescripción ordinaria y la extraordinaria (Art. 2527 C.C.); la primera, fundada sobre la posesión regular durante el tiempo que la ley requiere (art. 2527 C.C.) y extraordinaria, apoyada en la posesión irregular, en la cual no se exige título alguno, y se presume de derecho la buena fe, a menos que exista título de mera tenencia (Art. 2531 del C.C.), con la exigencia de la posesión por el tiempo legal exigido.

En ambos casos, exige que se demuestren los elementos que la configuran, los cuales son:

- a). Posesión material en el usucapiente.
- b). Que la cosa haya sido poseída durante el tiempo exigido por ley.
- c). Que la posesión se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida.
- d). Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapición.

i) La posesión material. A voces del artículo 762 del C.C. es "*(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)*", es decir, requiere para su existencia de los dos elementos, el *ánimus* y el *corpus*.

La jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, se ha ocupado de determinar el alcance de estos elementos, y en este sentido ha resaltado:

"Los elementos configurativos de la posesión, esto es, el *animus* y el *corpus*, significando aquel, elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien, desconociendo dominio ajeno; y el segundo, material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos".

De hecho, el elemento que diferencia la tenencia de la posesión es el *animus*, pues en aquella quien detenta la cosa no tiene ánimo de señor y dueño, y por el contrario reconoce dominio ajeno, mientras que la posesión requiere de los dos elementos, tanto la aprensión física del bien como la intención de tenerla como dueño.

Frente al *ÁNIMUS* señaló el profesor FERNANDO CANOSA TORRADO que:

"Es el elemento subjetivo o síquico de la posesión, el cual debe existir en la persona que detenta la cosa; si dirige su voluntad a fin de tenerla para él, sin

reconocer dominio ajeno, pues si así no fuera, sería únicamente un mero tenedor o poseedor a nombre de otro.

Si falta el elemento subjetivo o voluntariedad de señorío sobre la cosa, no existe el elemento *ánimus*; y de dicha relación de tenencia no podrá surgir nunca el derecho de propiedad¹”

Sin embargo, como se ha advertido no basta con demostrar la mera intención o voluntad de ser poseedor, es decir, el *ánimus domini* o *ánimus recipi habendi*, sino además el elemento físico denominado *corpus*.

Sobre este elemento el tratadista antes citado en la misma obra refirió:

‘Es el elemento material o físico de la posesión, el cual no debe confundirse con la cosa misma, ya que ésta puede existir sin que sea poseída, sino como relación de hecho entre ella y su detentador, demostrativa de la posesión’.

Es decir, el *corpus*, está constituido por aquellos actos materiales, que ejecuta el poseedor, como su explotación económica y las mejoras efectuadas al mismo, tales como los que se encuentran señalados a modo de ejemplo en el Artículo 981 del Código Civil, esto es, corte de maderas, construcción de edificios, cerramientos, cultivos, plantaciones y otros de igual significación.

ii). Que la cosa haya sido poseída durante el tiempo exigido por ley.

Se determina atendiendo a la clase de prescripción adquisitiva demandada y del régimen jurídico aplicable, sea éste el previsto en la Ley 50 de 1936 o el de la Ley 791 de 2002 el legislador fija un tiempo determinado para usucapir, siendo en el primer régimen la prescripción ordinaria o extraordinaria de 10 o 20 años respectivamente; y en el segundo de 5 o 10 años.

iii). Que la posesión se ejerza de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Lo que significa que se pueda demostrar la aprehensión física de la cosa, su uso y explotación económica, de manera directa y exclusiva por el demandante, de esta forma, se excluye el favorecimiento de los actos de posesión clandestinos, o de quienes entran a ejercerla con violencia o usurpación, y finalmente la continuidad en su ejercicio, para efectos de contabilizar el tiempo exigido por la ley para la prescripción adquisitiva.

iv). Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por usucapión, por encontrarse en el comercio y ser de propiedad de un particular.

¹ CANOSA TORRADO Fernando, Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia. Ediciones Doctrina y Ley. 2009. Página 165.

La figura de la Usucapión o prescripción adquisitiva, resulta del transcurso del tiempo, dando origen a la propiedad y a sus desmembraciones, por una posesión continuada de la cosa, excluyéndose en este caso los baldíos.

En ese orden de ideas, puede obtenerse por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles; pero, solo de aquellos que están en el comercio y se han poseído de acuerdo con la ley, siempre que sean prescriptibles, es decir, que se trate de bienes privados. Por consiguiente, los bienes de uso público (Art. 2519), esto es, aquellos cuyo dominio pertenecen a la Republica, los bienes baldíos, y en fin aquellos que pertenezcan a todos los habitantes del territorio, ejemplo, las calles, plazas, puentes, y caminos. (Art. 674) son imprescriptibles.

Se sigue de lo anterior, que en orden a definir que bienes son susceptibles de prescripción, está claro que solo aquellos que sean de propiedad privada pueden ser adquiridos por la vía mencionada, en tanto que, se prueba que un bien es privado existiendo certificado de libertad y tradición en el que figuren inscritas cadenas traslaticias de dominio.

4. EL CASO CONCRETO

I-. Algunas precisiones preliminares sobre los hechos de la demanda y la calificación de la conducta procesal de la parte actora como indicio en contra de sus pretensiones.

En la demanda que dio inicio al presente proceso se afirma de manera genérica que los demandantes Héctor y Jaime Darío Forero han ejercido posesión pública, pacífica e ininterrumpida sobre dos inmuebles rurales desde marzo de 2003, simultáneamente con el fallecimiento del señor DARIO FORERO titular de derechos reales sobre los inmuebles pretendidos en usucapión. No se explica allí la forma como inició dicha posesión y nada se informa respecto del hecho de la titularidad y posesión sobre los mismos inmuebles de la señora ROSA MARIA CADENA DE FORERO, quien sobrevivió a su cónyuge hasta el 17 de junio de 2017.

Tales omisiones son advertidas con buen tino en la contestación de la demanda y por cuanto recaen sobre hechos relevantes que afectan los elementos axiológicos de la pretensión de prescripción adquisitiva no pueden pasar inadvertidas por el Despacho, pues para poder predicar que en cabeza de los demandantes existió desde el año 2003 una verdadera posesión, descartando que sus actos de explotación y demás no correspondan a actos de simple tolerancia de la copropietaria de los predios, no solo han debido explicitarlo en la demanda, sino especialmente, han debido ser objeto de prueba en la fase instructiva.

Para explicarlo mejor, es sumamente relevante el hecho de que la señora ROSA MARIA CADENA es copropietaria de los inmuebles "El Mirador" y "El Porvenir" y además que estuvo con vida hasta el 17 de junio de 2017 –como se acredita con el certificado de defunción visible a fl 6- porque ese periodo que transcurre entre marzo

de 2003 y junio de 2017- es decir, durante catorce (14) años, supuestamente fue el mismo tiempo en el que los demandantes ejercieron posesión sobre los mismos predios. Resulta obvio entonces, que en la demanda tenían el deber de hacer explícita dicha circunstancia, anunciar y probar cómo desconocieron el derecho de dominio de la copropietaria.

Sin embargo, solo hasta la contestación de las excepciones de mérito, el apoderado demandante viene a afirmar respecto de la señora ROSA MARIA CADENA, lo siguiente:

“(...) el 6 de marzo de 2003, mis poderdantes quedaron haciendo actos de señores y dueños sobre los 2 lotes de terreno solicitados en pertenencia, y es a partir de ese mismo año cuando se hacen cargo de su anciana abuela y le brindan todos los cuidados y protección que merece una persona a quien les une vínculos sanguíneos afectivos, es así como independientemente realizan cultivos a sus propias expensas y a la vez cuidan a su abuela y le proporcionan su subsistencia, no recibiendo ordenes de su abuela ni ningún heredero en particular”.

Como vemos, en la demanda se omitió señalar varios hechos relevantes en cuanto afectaban la pretensión de usucapión, lo cual de acuerdo con las reglas de la experiencia nos permite inferir que los demandantes nunca desconocieron el derecho de dominio que ostentaba la señora ROSA MARIA CADENA, pues contrario sensu, de haberlo hecho, así lo habrían señalado en la demanda tal como correspondía.

Obsérvese que el numeral 5º del artículo 82 del código general del proceso dispone que la demanda con que se promueva todo proceso deberá contener los hechos que sirvan de fundamento a las pretensiones (las cuales deben ser precisas y claras según el numeral 5º), debidamente determinados, clasificados y numerados.

De ahí que cualquier omisión importante del demandante deba considerarse altamente sospechosa y valorable en contra de sus intereses procesales.

A esta deliberada omisión en la demanda, debemos sumar el hecho de que los demandantes pretendieron obstaculizar la correcta integración del contradictorio, pues aun cuando los demandados son sus tíos maternos y su propia progenitora, aseguraron bajo la gravedad del juramento que desconocían el lugar en el que reciben notificaciones, aspecto que fue denunciado por los demandados al contestar la demanda, pues según afirmaron, sus sobrinos conocían perfectamente la dirección donde reciben notificaciones, no obstante solo vinieron a enterarse de la demanda por la instalación de la valla de que trata el num. 7 del artículo 375 del C.G.P.

Al respecto, en el interrogatorio de parte rendido por HECTOR EDUARDO FORERO éste reconoció que antes de iniciar la demanda se comunicaron con su progenitora y con sus tíos a quienes les “avisaron” de la demanda y que estaban “autorizados” para promoverla, de modo que, si tenían este trato cercano, se pregunta el

Despacho por qué mejor no les preguntaron la nomenclatura de las viviendas donde residen sus futuros demandados, esa era una conducta que habría demostrado su buena fe y lealtad procesal.

Por el contrario, la solicitud de que la notificación de la admisión de la demanda se surtiera a través del emplazamiento de sus familiares, evidencia la mala fe con la que actuaron desde el inicio, pues a través de este medio buscaron evitar la confrontación y el legítimo derecho de defensa y contradicción de sus familiares frente a sus pretensiones.

De acuerdo con el artículo 280 del C.G.P. *“El juez siempre deberá calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella”*, razón por la cual el Despacho considera como indicios en contra de las pretensiones de los demandantes las circunstancias referidas, esto es:

1. Ocultación de hechos relevantes por la parte demandante. Se fundamenta en el hecho de omitir señalar en la demanda la posición ocupada por la señora ROSA MARIA CADENA en su condición de copropietaria de los inmuebles pretendidos en usucapión, entre la fecha en que supuestamente iniciaron posesión los demandantes y la fecha en que falleció la mencionada copropietaria, que corresponde a un lapso de catorce (14) años.

2. Conducta mendaz. Se fundamenta en el hecho de que omiten señalar en el poder y en la demanda la dirección de notificación de los demandados, es decir, progenitora y tíos maternos, a pesar de que tenían dicha información o podían acceder a ella, con el objeto de obstaculizar la defensa de los demandados, pretendiendo adelantar el proceso a “espaldas” de sus legítimos adversarios.

Estos dos hechos permiten construir verdaderos indicios en contra de las pretensiones de la demanda, pues a partir de los hechos indicadores ya referidos y con fundamento en las reglas de la experiencia, se infiere que la parte demandante conocía la fragilidad de sus pretensiones, razón por la cual ocultó aquellos hechos relevantes que hacían evidente la inviabilidad de su pedimento, buscando asegurar su objetivo o hacerlo más cercano, al obstaculizar la correspondiente controversia.

Con todo, estos indicios serán valorados con las demás pruebas que fueron practicadas dentro del proceso.

II.- Condición de los demandantes como simples tenedores de los inmuebles y necesidad de demostrar la interversión del título.

De acuerdo con los hechos de la demanda – o mejor, los hechos informados en la contestación de las excepciones de mérito-, así como los interrogatorios de parte rendidos por HECTOR EDUARDO y JAIME DARIO FORERO se advierte que el vínculo material que estos tuvieron con los predios objeto de demanda, deviene de un acto

de bondad de sus abuelos maternos, quienes los acogieron y se ocuparon de su crianza desde que eran solo unos niños.

Según los demandantes, ese hecho cambió con el fallecimiento del abuelo señor DARIO FORERO en marzo del año 2003, pues a partir de allí comenzaron a ejercer posesión de los predios, comportándose como sus verdaderos propietarios.

Para hacer claridad en este argumento debemos volver al inicio, pues en la demanda y en la contestación de las excepciones que hiciera el apoderado demandante, se afirmó que de hecho la posesión de los demandantes empezó mucho antes del fallecimiento de su abuelo DARIO FORERO, pero que por respeto, en la demanda se solicitaba a partir del fallecimiento de éste.

Desde ahora el Despacho debe oponerse a la veracidad de tal afirmación, pues el solo hecho –que como veremos está probado- de que los demandantes hayan crecido en los predios objeto de la demanda, hayan plantado cultivos o realizado otros actos de cuidado y mantenimiento de los predios, no los convierte en poseedores, pues recuérdese que a voces del artículo 762 del código civil colombiano, para predicar dicha condición no basta la tenencia material del bien o su explotación o administración, se requiere además de un elemento subjetivo, que implica desconocimiento del dominio ajeno, circunstancia que no se aprecia en el comportamiento de los demandantes ni respecto del señor DARIO FORERO ni mucho menos respecto de la señora ROSA MARIA CADENA.

En todo caso, para el análisis que concita la atención del Juzgado nos referiremos únicamente a la posesión alegada en la demanda, a partir de marzo de 2003. Partiendo de la mencionada fecha, se debe resaltar que los demandantes continuaron residiendo en los predios en compañía de la señora ROSA CADENA copropietaria de los terrenos, como venían haciéndolo desde antes, de manera que resultaba necesario que la parte demandante acreditara que dicho título de simples tenedores, a través del cual entraron en contacto material con los terrenos, se modificó, para empezar a ejercer como verdaderos poseedores de los predios, circunstancia que en la doctrina y la jurisprudencia se ha denominado **“interversion del título”**.

En efecto, debe tenerse en cuenta que conforme a los artículos 777 y 780 del código civil colombiano y la jurisprudencia uniforme y reiterada de la sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia ***“la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella”*** (Sentencia de Casación de 18 de abril de 1989, reiterada en la de 24 de junio de 2005, expediente 0927).

En su tenor literal señalan las mencionadas normas:

“ARTICULO 777. <MERA TENENCIA FRENTE A LA POSESION>. El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión.

ARTICULO 780. <PRESUNCIONES EN LA POSESION>. Si se ha empezado a poseer a nombre propio, se presume que esta posesión ha continuado hasta el momento en que se alega.

Si se ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas.

Si alguien prueba haber poseído anteriormente, y posee actualmente, se presume la posesión en el tiempo intermedio". (Negrilla fuera de texto).

Respecto de este fenómeno, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia se ha referido en los siguientes términos:

*"La interversión del estatus jurídico, en consecuencia, **necesita reflejarse en hechos de abierto rechazo al verdadero propietario. El tenedor debe abrogarse el señorío del cual carece y pasar a una actitud de total rebeldía contra el verus domini, en adelante como auténtico dueño, mediante el ejercicio de actos positivos propios del dominio** (artículo 981 del Código Civil), desconociendo y disputando el derecho frente a quien autorizó la tenencia.*

El designio del tenedor transformándose en poseedor, se halla asentado en una sólida doctrina de ésta Corte. Ya en sentencia del 15 de septiembre de 1983 dijo:

*"Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, **quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél.** Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad".*

Años más tarde sostuvo: "La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella" (Sentencia de Casación de 18 de abril de 1989, reiterada en la de 24 de junio de 2005, expediente 0927).

Ahora bien, aunque en la demanda nada se dijo respecto de esta mutación en la calidad de los demandantes, no hay duda de que ese vínculo inicial que justifico el acceso de los hermanos Héctor y Jaime Darío Forero en los inmuebles que ahora pretenden usucapir, solo puede calificarse a título de tenencia, pues los demandantes reconocieron el dominio de sus abuelos en sus predios y de hecho sí pudieron estar allí fue justamente por la magnanimidad de éstos.

En ese orden, ese título precario de los demandantes constituye una *sombra* en contra de su pretensión de prescripción adquisitiva, pues de acuerdo con el artículo 2531 del código civil la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, razón por la cual la prosperidad de la usucapión en su posición les resulta más exigente, ya que además de los requisitos de la acción de usucapión, les correspondía a los hermanos Forero demostrar que se habían desligado de los actos de bondad de sus abuelos, rehusando el dominio que antes les habían reconocido, para probar de modo fehaciente "*esa mutación de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con **absoluto rechazo del titular** y acreditarse plenamente por quien se dice 'poseedor', tanto el momento en que operó esa transformación, como los **actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario***"², de lo contrario no se les podría reconocer la calidad de poseedores de los inmuebles objeto de la demanda.

Es por ello, que el debate en este asunto no se contrae a determinar si los demandantes realizaron o no actos de explotación económica, cuidado y mantenimiento de los predios o fijaron su residencia allí mismo, sino la **calidad** en que realizaron tales actuaciones entre el año 2003 y el año 2017, es decir, mientras estuvo con vida la señora Rosa María Cadena, quien a pesar de ser titular del derecho real de dominio sobre los dos inmuebles pretendidos, fue borrada de tajo en la demanda.

Bajo los señalados derroteros procede entonces el Despacho a realizar la valoración individual y conjunta de los medios de prueba recopilados dentro del presente asunto, atendiendo el marco jurídico y jurisprudencial citado en precedencia, conforme a lo cual considera que fueron probados los siguientes hechos relevantes, **advirtiendo desde ya que las pretensiones de la demanda están llamadas al fracaso:**

1.- Esta probado que la señora ROSA MARIA CADENA en su condición de titular del derecho real de dominio sobre los inmuebles "El Mirador" y "El Porvenir", ejerció sus derechos incluida la posesión de los mismos, hasta su fallecimiento ocurrido en junio de 2017.

Como ya se había advertido antes, aunque en la demanda se pretendió desviar la atención del hecho de la titularidad y posesión de la señora ROSA MARIA CADENA,

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ. Magistrado Ponente. Sentencia del 27 de julio de 2016. SC10189-2016. Radicación n° 6800131030022007-00105-01

en el instructivo se han recopilado suficientes elementos de juicio que contradicen tal afirmación. Veamos:

(i) Que quede sentado que la señora ROSA MARIA CADENA adquirió el derecho de dominio sobre el predio "El Mirador" **en partes iguales con su cónyuge** DARÍO FORERO GARCÍA, por compraventa hecha a la señora MYRIAN STELLA DIAZ DE NAVARRO, mediante la escritura pública 2201 de fecha siete (07) de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco (1985), otorgada en la Notaria hoy primera de Fusagasugá y la cual fue aclarada mediante escritura 2542 de fecha 17 de diciembre de 1985 de esa misma Notaria, debidamente inscrita en el folio de MATRICULA INMOBILIARIA No. 157-26406 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

De igual manera, adquirió el derecho de dominio sobre el predio "**EL PORVENIR**", **en partes iguales con su cónyuge** DARÍO FORERO GARCÍA por compraventa celebrada con el señor GERMAN MORENO, mediante la escritura pública 432 de fecha veintisiete (27) de marzo de mil novecientos sesenta y uno (1961), otorgada en la Notaria hoy primera de Fusagasugá, debidamente inscrita en el folio de MATRICULA INMOBILIARIA No. 157-27749 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

Así se demuestra con los certificados de tradición de los referidos folios de matrícula inmobiliaria expedidos por la oficina de registro de instrumentos públicos de Fusagasugá aportados con la demanda.

(ii) La señora ROSA MARIA CADENA DE FORERO falleció el 17 de junio de 2017, como consta en el certificado de defunción visible a fl. 6 del cuaderno principal.

(iii) La señora ROSA MARIA CADENA como copropietaria del predio "El Porvenir" realizó un acto de disposición del inmueble luego del fallecimiento de su esposo, pues a través de la escritura pública N° 1866 del **11 de octubre de 2004** de la Notaria Primera de Fusagasugá vendió el 16% de sus derechos o gananciales vinculados en el inmueble, a los señores LUIS HORACIO PORRAS e INEZ VERGARA SIERRA.

La referida circunstancia demuestra que la señora ROSA MARIA CADENA sí continuó ejerciendo sus derechos como propietaria y poseedora de los predios, concretamente sobre el inmueble "El Porvenir", realizando un claro acto de disposición, cual es, el vender una parte de sus derechos; el hecho de que dicho acto constituya falsa tradición por no haberse liquidado la sociedad conyugal no resulta relevante, pues la discusión en punto de la posesión es fáctica no jurídica.

Este hecho, que se prueba con el certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria 157-27749 aportado con la demanda, descarta la posesión que supuestamente desde marzo de 2003 venían ejerciendo Héctor y Jaime Darío Forero, quienes de hecho en su interrogatorio reconocieron que tuvieron conocimiento del

negocio jurídico, pero no supieron explicar esta contradicción con sus propios alegatos de posesión.

(iv) La señora ROSA MARIA CADENA continuó residiendo en los inmuebles hasta aproximadamente el año 2015.

Así lo reconoció la parte demandante en varios actos procesales: primero en la contestación de las excepciones de mérito y luego en los interrogatorios de parte rendidos por Héctor y Jaime Darío Forero.

En concordancia con ello, también los declarantes JUAN PABLO REY, CARLOS ARTURO SANCHEZ y JOSE HUGO MORENO SARMIENTO, todos residentes en la vereda San Pablo de este municipio, manifestaron de acuerdo a su conocimiento personal el hecho cierto de la residencia de la señora ROSA MARIA CADENA en los predios objeto de la demanda, hasta pocos meses antes de su fallecimiento.

(v) La señora ROSA MARIA CADENA tuvo unos semovientes “al aumento”, en sociedad con sus nietos –hoy demandantes-, pues este hecho que fue alegado en la contestación de la demanda fue efectivamente aceptado por los demandantes en sus interrogatorios durante la audiencia inicial.

Las circunstancias preanotadas contradicen abiertamente la alegada posesión de los demandantes porque la condición de la señora ROSA CADENA no era la de una simple invitada, todo lo contrario, era la copropietaria de los inmuebles y en esa calidad continuó ejerciendo la posesión de los inmuebles y es obvio que para ello no requería atender personalmente su explotación económica.

2. No hay prueba que demuestre la interversion del título de mera tenencia de los demandantes a la condición de poseedores.

En efecto, si Héctor y Jaime Darío Forero se atribuyen la condición de poseedores desde marzo de 2003, tenían la carga de probar que en esa fecha mudaron su condición de simples tenedores y que los actos de explotación sobre los inmuebles los ejercieron con “ánimo de señores y dueños”, elemento subjetivo que implicaba entre otros, desconocer dominio ajeno no solo a los herederos del señor Darío Forero –que tampoco está probado- sino en especial tenían que haberse rebelado contra el derecho de su propia abuela la señora ROSA MARIA CADENA, sin embargo, ello nunca sucedió.

En sus interrogatorios de parte, HECTOR EDUARDO ni JAIME DARIO FORERO atinaron a señalar la forma en que se rebelaron o desconocieron el derecho de dominio de su abuela ROSA MARIA CADENA, por el contrario aceptaron que los actos de explotación realizados en el inmueble lo fueron con la expresa anuencia de ésta, con quien no solo convivían sino además se encargaban de su cuidado personal.

En efecto, en el interrogatorio rendido por JAIME DARIO FORERO este manifestó:

Minuto 25 en adelante. "Despacho: ¿Que paso con su abuela siendo ella propietaria de esos terrenos, porque Ud. dice que ustedes mandaban en las fincas, si ella era la propietaria? CONTESTO: Pues porque desde que mi abuelo el falleció, todo el tiempo hemos estado ahí en la finca viendo por ella, todo el tiempo hemos cultivado toda la finca, nunca hemos recibido una orden mis tíos, o plata, o nos tengan un sueldo, nunca, siempre hemos estado ahí. Despacho: Don Jaime, voy a precisar mi pregunta, mi duda es mientras existía su abuelita, la señora ROSA MARIA CADENA DE FORERO (...) ¿qué pasaba con la explotación con la finca (...) cuál era el papel que cumplía su abuelita?. CONTESTO: Nosotros siempre, vuelvo y le recomiendo, nunca fue nada con ella, nosotros siempre vimos por ella. DESPACHO: Entonces ella les dio permiso. CONTESTO. Claro, ella nos dijo claramente que eso era tierra de nosotros. (...). Despacho: Pero ¿ustedes se rebelaron contra su abuelita Rosa María? CONTESTO: No nunca, para nada, nunca nunca, nosotros siempre estuvimos pendientes ahí de ella está al final, nunca rebelarnos. DESPACHO: No, quiero decir se rebelaron, ¿quisieron desconocer que ella era propietaria de una parte de esos terrenos? CONTESTO: Pues en el momento, realmente, pues, como le comento (...) nosotros siempre vimos por ella".

Por su parte, en el interrogatorio HECTOR EDUARDO señalo:

Minuto 52 en adelante "Despacho: A mí me queda una duda porque su abuelita ROSA MARIA CADENA también era propietaria de esos terrenos en compañía con su abuelito, entonces ¿Qué paso ahí con la propiedad de su abuelita? CONTESTO: Pues la propiedad de ella no, ósea no, ella **nos dijo que nos hiciéramos cargo, inclusive, desde un momento, ella nos dijo que nos hiciéramos cargo**, porque ella no podía sostener la finca, como los hijos no venían, y esos hicimos de ahí en adelante, tomamos rienda de la finca. Despacho: ¿Pero con el permiso de ella? CONTESTO: No, por voluntad de nosotros".

Es ese orden, la pretensión de usucapión se desdice a partir del propio dicho de los demandantes, pues a pesar de que el interrogatorio oficioso fue insistente en torno a determinar por las propias voces de los demandantes su convicción como verdaderos poseedores de los inmuebles, la realidad es que sus respuestas fueron equívocas, **pues al tiempo que se proclamaban poseedores terminaron reconociendo que actuaron con la anuencia, permiso o expresa autorización** de su abuela, copropietaria y legítima poseedora de ambos predios, pues fue ella quien les autorizo la explotación de los mismos sin exigirles gravamen alguno -dados sus lazos de parentesco-, quien explícitamente los autorizó y concedió permiso para que trabajaran la tierra a través de cultivos agrícolas.

Además, no pudieron explicar el hecho de que la señora ROSA MARIA CADENA continuo residiendo en el predio, pagando el impuesto predial e incluso teniendo ganado en el mismo, cuando es evidente que para modificar su estatus jurídico en

la relación material con los inmuebles debía incluir un desconocimiento abierto y público del derecho de propiedad que ésta ostentaba, lo cual obviamente implicaba impedirle la realización de actos de posesión como los enumerados.

Es ese orden es innegable que Jaime Darío y Héctor Eduardo Forero reconocieron el derecho de dominio que ostentaba sobre los predios la señora ROSA MARIA CADENA, por eso no le impidieron que vendiera una parte de sus gananciales a unos terceros, por eso continuo residiendo en los predios y se valió de la ayuda de sus nietos para su subsistencia, a través de la explotación agraria de los terrenos, ya que está probado que la señora ROSA MARIA CADENA en ningún momento abandono sus derechos como propietaria y poseedora de los inmuebles.

Dentro de las pruebas presentadas por la parte demandante, se cuenta con las declaraciones de los señores JUAN PABLO REY, CARLOS ARTURO SANCHEZ y JOSE HUGO MORENO SARMIENTO, todos residentes en la vereda San Pablo del municipio de Pasca, quienes manifestaron reconocer la condición de verdaderos poseedores de los demandantes.

Sin embargo, los declarantes no fueron claros al exponer la razón de ese convencimiento ni tampoco le precisaron al Despacho la fecha en que los hermanos Héctor y Jaime Darío Forero modificaron su condición inicial de simples tenedores, pues los argumentos de los deponentes se basaron en el hecho de que los prenombrados han permanecido en los predios desde su niñez, circunstancia que no es recibo para el Despacho dada la perentoria claridad del artículo 777 del código civil, conforme al cual, **el simple paso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión.**

Además, al ser indagados respecto de la posición de la señora ROSA MARIA CADENA los declarantes solo atinaron a decir que se trataba de una señora de avanzada edad y con algunas enfermedades, no obstante tales situaciones personales en ningún momento descartan el ejercicio de sus derechos como propietaria de los predios, pues justamente para ello contaba con la ayuda de sus nietos a quienes autorizó para que trabajaran la tierra.

Frente a este panorama, resulta pertinente citar lo señalado por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia del año 2018:

“(...) 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)³.

En resumen, la sola afirmación de los terceros sobre el reconocimiento de la condición de poseedores de los demandantes no constituye prueba alguna, porque han debido referirse al momento exacto en el que supuestamente Héctor y Jaime Darío trocaron su condición de beneficiarios de la nobleza de sus abuelos para explotar los terrenos –entiéndase simples tenedores- para convertirse en verdaderos poseedores renegando el derecho de dominio que antaño les reconocieron a sus ascendientes, sin embargo nada de ello se dijo seguramente porque no ocurrió.

Volvemos sobre el punto, los testigos solo puedan dar fe de una serie de actos externos: (i) conocieron a los hermanos Forero porque los vieron crecer en esas fincas bajo el cuidado de los abuelos y (ii) Cuando se hicieron mayores los vieron trabajar y explotar la tierra a través de actos propios de terrenos rurales, cultivos agrícolas y pastoreo de ganado; **en ese hilo conductor no hay ruptura alguna**, se observa que el estado de cosas inicial continua igual con el fallecimiento del señor Darío Forero, pues si los hermanos Forero nunca se rebelaron contra su abuela, no hay forma tampoco de que los testigos se pronuncien sobre un hecho que nunca existió.

Así las cosas, la equivocidad de los actos de explotación realizados por Héctor y Jaime Darío Forero, pues tanto antes del fallecimiento de su abuelo, como después, continuaron realizándolos, impide que se otorgue credibilidad a esta afirmación en concreto de los declarantes, pues aunque son testigos presenciales de esos actos, no conocen la *intención* con la que fueron realizados, pues se itera, los demandantes nunca hicieron pública su voluntad como prescribientes, sencillamente continuaron el mismo estado de las cosas, a la espera de que el paso del tiempo les otorgara algún derecho, ignorando que mientras reconozcan dominio ajeno jamás podrán acceder a la usucapión para adquirir la propiedad de esos inmuebles.

Respecto de la **equivocidad** de los actos externos ejecutados por tenedor, poseedor y propietario y el aspecto que diferencia a unos de otros, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia señala⁴:

“La forma como una persona entra en contacto material con una cosa es un hecho en sí que se muestra al mundo en su simplicidad; así, el sujeto toma la cosa bajo su gobierno y dirección material, se sirve de ella, la coloca bajo su esfera de custodia, la confía a los

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO. Sentencia del siete (7) de diciembre de dos mil dieciocho (2018). SC5342-2018 Radicación n.º 20001-31-03-005-2010-00114-01

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente EDGARDO VILLAMIL PORTILLA. Sentencia del 21 de febrero de 2011. Ref.: Exp. No. 05001-3103-007-2001-00263-01

demás, la preserva de la destrucción, le cambia de destino, la transforma, mejora su función económica y en general, ante los ojos de terceros se muestra una especie singular de relación material del sujeto con el bien.

El derecho a través de los siglos ha estructurado convenciones **para calificar esa relación objetiva, que materialmente es idéntica, pero que jurídicamente puede resultar notoriamente distinta**. La convención social elevada a la categoría de lo jurídico, enseña que la persona puede ser dueña, poseedora o simple tenedora, según las normas le otorguen una calidad especial a los deseos, apetitos y aún a las necesidades de las personas ante los demás, todo ello visto desde una óptica jurídica. Se dice lo anterior para significar que **los actos externos usualmente son equívocos, pues propietarios, poseedores y simples tenedores, ejecutan sobre la cosa acciones que son de idéntica naturaleza. Si eso es así, se pregunta, debe existir un elemento adicional que distinga las relaciones de propiedad, posesión y tenencia**.

En las situaciones que vinculan las personas y las cosas, el comportamiento de los demás resulta relevante, pues en el entramado de relaciones sociales, es posible que la misma cosa suscite diversas actitudes valoradas por el derecho. Es decir, sobre el mismo objeto uno puede ser el propietario, otro el poseedor y uno distinto el tenedor, de este modo, esta especie singular de situación impide que la posesión sea meramente individual, o entendida a manera de solipsismo, porque los intereses de los demás cuentan de modo significativo y determinante. **La posesión es entonces un fenómeno relacional, lo que comporta que no se pueda ejercer por sí y ante sí, sin tomar en cuenta a los demás**, es, valga el ejemplo, como el lenguaje, pues no hay lenguajes privados o individuales, creados para comunicarnos con nosotros mismos. Cuando se exige que la posesión sea pública, se descarta la clandestinidad para incorporar en el fenómeno a los demás, así sea pasivamente. (Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil E.V.P. EXP. No. 05001-3103-007-2001-0263- 01 27).

Así pues, se insiste en que es el elemento subjetivo, la intención con la que determinada persona ejercita esos actos de explotación sobre un predio, lo que permite calificarlo como tenedor o poseedor, intención que no puede permanecer en el fuero interno de quien se reputa poseedor, debe exteriorizarse, a esa naturaleza se refiere la codificación civil cuando exige posesión **pública** como requisito para acceder a la usucapión.

Es por ello, que aun a pesar de que este probado que los demandantes han realizado actos de explotación económica en los inmuebles desde el fallecimiento de su abuelo y hasta la actualidad, NO se les puede reconocer la condición de poseedores que afirman tener, porque como bien lo aceptaron, en ningún momento se rebelaron de manera franca y abierta contra el derecho de dominio de su abuela ROSA MARIA CADENA DE FORERO, a lo que debemos sumar la prueba fehaciente del ejercicio del derecho de posesión por parte de ésta respecto de los inmuebles objeto de la demanda.

3.- Actos de mera tolerancia

Así las cosas, lo que se ve es que con el fallecimiento del abuelo, los hermanos demandantes asumieron la carga y consecuente beneficio de administrar los predios,

pero de ese acto externo no es posible predicar posesión alguna, porque sus actos derivaron de la tolerancia de la señora ROSA MARIA CADENA.

Para el efecto, recordemos los tajantes términos del **artículo 2520 del código civil colombiano**:

ARTICULO 2520. <ACTOS DE MERA FACULTAD O TOLERANCIA>. La omisión de actos de mera facultad, y **la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.**

A este propósito resultan pertinentes las palabras de Alessandri y Somarriva⁷ según se cita en sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia⁵:

“la benevolencia por razones de familiaridad, fraternidad o vecindad, con independencia del mayor o menor uso o goce del bien por parte de los beneficiarios de aquélla, es muestra de actos de “mera tolerancia” de los dueños que por esas nobles razones son condescendientes con los demás comuneros”.

(...) Los actos de mera tolerancia no están definidos por la ley. Pero puede decirse, desde el punto de vista del que los tolera, **que son aquellos que para él entrañan el ejercicio de un derecho, como es permitirlos o no, y a cuya ejecución no se opone por benevolencia y considerando que no atentan contra la integridad del contenido de su derecho.** Desde el punto de vista del tercero, son actos de mera tolerancia los que él realiza sin la intención de ejercitar un derecho propio, sino **basándose en la condescendencia del titular del derecho ejercitado.** (...) la falta de reacción defensiva del tolerante encuentra explicación en la benevolencia, y esta se deriva por lo general de lazos familiares, amistosos, de buena vecindad o de otros por el estilo que, en último término exteriorizan alguna fraternidad humana (...) facilita la convivencia el que la ley se apresure a declarar que los actos de mera tolerancia de que no resulta gravamen no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna. De este modo el dueño de una cosa no tiene por qué inquietarse del uso o goce que de ella haga un tercero y que para el propietario resulta inocuo”. Si el legislador no hubiera aclarado el punto, todos vivirían desconfiados y recelosos del más insignificante roce a sus derechos, pensando que con el transcurso del tiempo podría conducir a la pérdida o mengua de los mismos (...) **el fundamento de los actos de mera tolerancia es el anhelo de facilitar la buena convivencia de los hombres. Nada más y nada menos.”** (Negrilla fuera de texto)

De este modo, lo que se observa es que **fue la voluntad** de la señora ROSA MARIA CADENA permitir que sus nietos hoy demandantes, continuaran viviendo en los predios y realizando explotación económica, es decir, los autorizó para realizar dichos actos, cultivar, arreglar cercas, cuidar y mantener los predios, de forma que refulge evidente que tales actuaciones de los demandantes no pueden calificarse como posesión, pues derivan de la benevolencia de su abuela, que por sus lazos

⁵ *Ibidem.*

familiares y el hecho de que sus nietos fueron prácticamente como sus hijos de crianza, permitió que usufructuaran los predios de forma gratuita.

Así lo reconocen los demandantes, quienes al ser interrogados sobre este punto en específico, reconocieron que su abuela los autorizó para "trabajar la tierra", es decir, les permitió esa explotación económica.

4.- Los demandantes no probaron haber cancelado de manera personal el impuesto predial de los inmuebles "El Mirador" y "El Porvenir" pues ninguna prueba, más allá de sus afirmaciones, aportaron al respecto, hecho que resultaba relevante para demostrar el *animus domini* propio del poseedor.

Por el contrario, la parte demandada acreditó que a través de la señora ROSA MARIA CADENA en el 2017 se cancelaron los impuestos prediales de los dos inmuebles correspondientes a los años 2015, 2016 y 2017 así se alega en la contestación de la demanda junto con la cual se aporta el recibo de pago.

El impuesto del año 2018 fue pagado por uno de los demandados, el señor DARIO FORERO GARCIA, así se alega en la contestación de la demanda junto con la cual se aporta el recibo de pago y asimismo lo reconocieron los demandantes en los interrogatorios de parte.

Lo anterior conforme a los recibos de pago visibles a folios 62 a 65 del cuaderno principal, documentos que constituyen prueba de su contenido ya que no fueron tachados de falsos para la parte demandante y por cuanto debe interpretarse a través de las reglas de la experiencia, que quien cancela cualquier servicio o gravamen es quien tiene el documento que así lo acredita, tal como sucede en este asunto en que los demandados alegan el pago de los impuestos y allegan las correspondientes certificaciones de pago.

5.- Los demandantes no realizaron ninguna mejora en los inmuebles, hecho que resultaba relevante para probar el *animus domini* propio del poseedor.

Al ser interrogados sobre mejoras realizadas en los inmuebles, no pudieron dar respuesta alguna, pues la casa de habitación que existe en el predio "El Porvenir" fue construida por sus abuelos antes del nacimiento de los demandantes; asimismo fueron sus abuelos quienes se encargaron de la instalación de los servicios públicos.

Solo hasta el año 2018 cuando sufrieron un accidente doméstico, realizaron algunas reparaciones en la vivienda con la ayuda económica recibida del gobierno municipal, según consta en documentales aportadas durante el interrogatorio de parte.

Lo único que pueden acreditar los demandantes es la realización de pequeños cultivos agrícolas y la instalación de algunas cercas, sin embargo, como ha quedado

establecido tales actos derivaron la misma tolerancia de la propietaria de los predios, quien los autorizó para ello.

6. Aunque se demostró que los demandantes realizaron obras de mantenimiento, conservación y explotación, tales acciones resultan insuficientes para probar la posesión que alegan, ya que la conservación del bien o la introducción de mejoras, **es una conducta esperada del tenedor que disfruta el bien a título gratuito y por lo tanto constituyen actos equívocos, es decir, por si solos no tienen vocación para probar el elemento subjetivo de la posesión.** En otras palabras, lo mínimo que podemos esperar de quien disfruta y reside en un inmueble sin pagar gravamen alguno, es atender los cuidados necesarios para poder continuar haciéndolo, pero en manera alguna demuestra que pretendan adquirir el bien por el modo de la usucapión.

En efecto, en la inspección judicial se pudo verificar la residencia de los demandantes en los predios objeto de la demanda, además se observó que los inmuebles se encuentran en buen estado de conservación y adecuadamente explotados, no obstante estos actos externos de explotación económica no fueron apuntalados con la prueba del elemento subjetivo que integra la posesión **en el lapso comprendido entre el año 2003 y el año 2017** cuando falleció la señora Rosa María Cadena, razón por la cual esta prueba resulta impertinente para demostrar la fecha de interversión del título y el que efectivamente este fenómeno ocurrió.

Es que, así lo ha dicho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia:

“Al respecto, recuérdese que «al precisar el Código los requisitos de la prescripción extraordinaria (2531, 2532), se basta con establecimiento y uso por cierto tiempo..., pero consagra simultáneamente la posibilidad de oposición fundada en un título de mera tenencia...; **por lo cual quien se hallaba asentado en las apariencias equívocas..., de inmediato y por fuera de ese traslado de las cargas, es despojado de lo que traía en su favor, compelido a demostrar la interversión de su título y, además, una real posesión de allí en adelante hasta el otro extremo cronológico, cumplida con actos ciertos y unívocos**» (CSJ, SC, 7 dic. 1967, G.J. 2285 y 2286, p. 352 y 353)⁶.

En ese orden, tales actos tendrían que haberse ejecutado en franca rebeldía con el propietario señora ROSA MARIA CANDENA, por el contrario, como se hicieron bajo su propio auspicio, es evidente que corresponden a las actividades necesarias para poder mantener el *statu quo*, es decir, seguir ocupando los inmuebles sin pagar canon alguno.

Recordemos que según los hechos relatados por los mismos demandantes, ingresaron a los predios cuando apenas eran unos niños, que ante el fallecimiento

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO. Sentencia del siete (7) de diciembre de dos mil dieciocho (2018). SC5342-2018 Radicación n.º 20001-31-03-005-2010-00114-01

de su abuelo DARIO FORERO continuaron residiendo en los predios y explotándolos, a título gratuito con la autorización de la copropietaria de los predios, su abuela materna, de modo que desde esa perspectiva es natural que durante esos años 2003 a 2017 persistiera el interés en los demandantes en conservar en adecuadas condiciones la propiedad, con mayor razón, sí allí residían junta a su abuela y se encargaban de su cuidado personal, pero no por ello podemos interpretar tales actos como ejercicio de una posesión, cuando evidentemente reconocieron el derecho de dominio en cabeza de la señora ROSA MARIA CADENA, quien como vimos continuó ejerciendo sus derechos de propiedad y posesión sobre los predios "El Mirador" y "El Porvenir" hasta su fallecimiento.

En suma, al valorar los medios de prueba recopilados tales como los interrogatorios de parte rendidos por los demandantes, las pruebas documentales, testimoniales y la inspección judicial, se observa que de ninguna de ellas emerge certeza sobre el abandono de la calidad de tenedores de los demandantes, la asunción del estatus de poseedores y la fecha en que esto ocurrió, requisitos necesarios para asentir en la pertenencia incoada, por el contrario, lo que se demostró es que los demandantes no abandonaron su condición de simples tenedores de los predios y continuaron reconociendo el derecho de dominio en cabeza de la señora ROSA MARIA CADENA; la conclusión del Despacho se refuerza al valorar conjuntamente los indicios contruidos al inicio de esta decisión, pues corroboran el hecho de que ante el conocimiento previo de la parte actora sobre el incumplimiento de los requisitos para acceder a la prescripción adquisitiva, decidieron guardar silencio sobre puntos neurálgicos del escenario a debatir y peor aún, pretendieron suprimir el legítimo derecho de contradicción de los titulares de derechos reales –sus herederos- al solicitar su vinculación a través del emplazamiento, ocultando información que garantizaría su notificación personal, el hecho de que a pesar de los obstáculos planteados, al final los demandados hayan comparecido personalmente al proceso, no desdibuja la mala fe con la que actuó la parte actora.

Conforme lo expuesto, surge evidente la denegatoria de la totalidad de las pretensiones de la parte demandante.

III.- Respecto de las excepciones de mérito y la solicitud de condena en costas.

Teniendo en cuenta que la totalidad de las pretensiones de la demanda serán negadas conforme lo motivado en precedencia y atendiendo lo dispuesto en el artículo 282 del C.G.P., el Despacho se abstendrá de resolver las excepciones de mérito planteadas por la apoderada judicial de los demandados JOSÉ ARMANDO FORERO CADENA y JOSÉ DARIO FORERO CADENA.

Por otro lado, se impondrá condena en costas y agencias en derecho a la parte vencida a favor de los demandados opositores conforme al artículo 365 del C.G.P. Tásense y liquídense por secretaria las expensas que aparezcan probadas en el expediente.

En relación con las agencias en derecho, el Despacho tendrá en cuenta los criterios de tasación establecidos en el numeral 4º del artículo 366 del C.G.P. que señala: "para la fijación de las agencias en derecho (...) el juez tendrá en cuenta, además, la naturaleza, calidad y duración de la gestión realizada por el apoderado o la parte que litigó personalmente, la cuantía del proceso y otras circunstancias especiales, sin que pueda exceder el máximo de dichas tarifas".

Así las cosas, pese a que la denegatoria de las pretensiones no obedece a la configuración de las excepciones planteadas por la apoderada de los demandados sino a las que oficiosamente encontró probadas el Despacho, lo cierto es que la condena en costas se advierte procedente en la medida en que el presente asunto los demandados opositores, señores JOSÉ ARMANDO FORERO CADENA y JOSÉ DARIO FORERO CADENA comparecieron al proceso a través de apoderada judicial, quien contestó la demanda, propuso excepciones de mérito y formuló demanda de reconvencción, evidenciándose así que existió una actividad jurídica de defensa, que además implicó costos para los demandados. Aunado a ello, sus alegaciones respecto de la mala fe de los demandantes por sus omisiones en la demanda y en el lugar de notificaciones de los demandados fueron valoradas dentro de las consideraciones del Despacho como indicios en contra de las pretensiones, y las pruebas documentales aportadas con la contestación también fueron objeto de valoración por parte del Juzgado, contribuyendo entonces a fundar la oposición formulada a la demanda.

En todo caso, también será objeto de ponderación el hecho de que tanto la litigante como sus clientes no comparecieron al proceso ni justificaron su inasistencia a las audiencias de los artículos 372 y 373 del C.G.P., aunque en el trámite de tutela promovido por JOSÉ ARMANDO y JOSÉ DARIO FORERO CADENA se alegó el abandono del proceso por parte de la apoderada, quien en ningún momento les informó sobre la realización de las audiencias

Conforme lo expuesto y atendiendo las tarifas establecidas por el Consejo Superior de la Judicatura mediante Acuerdo PSAA16-10554 de 2016, para los procesos declarativos en única instancia, se establece un monto correspondiente al 10% del valor de las pretensiones de acuerdo con la determinación de la cuantía en la demanda.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Pasca Cundinamarca, Administrando Justicia, en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Negar la totalidad de las pretensiones de la demanda, conforme lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Se ordena la CANCELACIÓN de la inscripción de la sentencia del 3 de septiembre de 2019 emitida dentro de este proceso, obrante en los folios de

matrícula inmobiliaria Nos.157-26406 y 157-27749 y la cancelación de los folios de matrícula que se hayan aperturado con ocasión de dicha determinación, la cual fue revocada en sede de tutela por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Cundinamarca. Expídase el oficio correspondiente para la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá.

TERCERO: Se dispone la CANCELACIÓN de la INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA, ordenada en esta Litis, en los folios de matrícula inmobiliaria Nos.157-26406 y 157-27749 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá. Ofíciase.

CUARTO: CONDENAR EN COSTAS a la parte demandante y a favor de los demandados opositores. Tásense y liquídense por secretaria. Como agencias en derecho se fija la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL SEISCIENTOS PESOS (\$2.217.600).

QUINTO: Se impone como multa a la Dra. ALBA NURY GUTIERREZ MIRA junto con su poderdantes señores JOSE DARIO FORERO CADENA y JOSE ARMANDO FORERO CADENA, por la inasistencia injustificada a la Audiencia Inicial de que trata el artículo 372 del C. G. P. el valor equivalente a CINCO (05) S.M.L.M.V. para cada uno, conforme al inciso final del numeral 4º de la referida norma.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



**DIANA CAROLINA CONDE CASTELLANOS
JUEZ**