



San Andrés islas, Julio 27 de 2021

Doctora:

MP. SHIRLEY WALTERS ÁLVAREZ

Tribunal Superior del Distrito judicial de San Andrés

La ciudad. -

RADICADO: 88-001-31-03-002-2017-00037-01

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA

DEMANDANTE: MARYANA GOMEZ PUERTA

DEMANDADO: JAVIER ALONSO ARIAS RESTREPO Y OTROS.

Cordial y atento saludo su Señoría;

FRANK ESCALONA RENDÓN, persona mayor de edad, domiciliado y residente en esta Isla, identificado con la cedula de ciudadanía número 18'008.242 de San Andrés Isla, abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 121.499 del C.S.J., actuando en mi calidad de apoderado judicial de la señora **MARYANA GOMEZ PUERTA**, parte apelante dentro del proceso de la referencia; por medio del presente escrito y encontrándome dentro de la oportunidad concedida para el efecto, me permito sustentar el recurso de apelación presentado contra la sentencia de fecha 01 de Julio del año en curso, emitida por el Juzgado 2° Civil del Circuito de esta ciudad, recurso admitido por su despacho y el cual debe ser sustentado de conformidad con lo señalado en el Auto del día 19 de julio de 2021, notificado por estados el día 22 de julio del mismo año, gestión judicial que adelanto en los siguientes términos:

I. LA SENTENCIA DE APELADA

Al emitir su pronunciamiento, la A-quo denegó las suplicas de la demanda y accedió a las de la demanda de reconvencción. Frente al primer aspecto, en síntesis y como elucubración cardinal de su postura, sostuvo que si bien es cierto se logró demostrar diáfananamente el ejercicio de la posesión desde el año 1995 por parte de mi prohijada, ésta fue interrumpida el **16 de marzo de 2012** cuando el Señor **Javier Alonso Arias restrepo** compró los derechos herenciales al señor **Hernando Nolasco Vega** reconociendo en los herederos del Señor **FRANCISCO ANTONIO POSADA POSADA** el derecho de dominio sobre el bien inmueble (2:06:00 audio de la sentencia), acto este que señala como la interversión del título de aquel (Arias Restrepo) de tenedor a poseedor.

En relación con la demanda de reconvencción, decretó la prosperidad de las pretensiones sustentada fundamentalmente en la tesis de la interrupción de la posesión de la ahora demandada Señora Maryana Gómez Puerta, en torno a lo cual giró todo gran parte del razonamiento para enervar las excepciones propuestas, sumado a lo cual señaló, que como quiera que el bien inmueble había sido adquirido por los demandantes en reconvencción por compra efectuada a los herederos del Señor **FRANCISCO ANTONIO POSADA POSADA**, que estos a su vez lo habían adquirido por vía de la sucesión de aquel, y este por compra efectuada Julia Beatriz Basmagui Pérez en agosto del año 1988; entonces, el título era anteriores a la que señaló ser la “nueva” posesión ejercida por mi poderdante.

II. DE LAS RAZONES DE INCONFORMIDAD FRENTE A LA SENTENCIA APELADA

Cuestión preliminar.

Al impetrar la alzada se señaló, que en el asunto sub examine la falladora de instancia no realizó una debida apreciación individual y conjunta del abundante material probatorio recaudado, en especial, del documental que incluye, entre otras, sentencias judiciales proferidas todas a favor de mi poderdante en las que se le reconoce **en todas**, como poseedora del bien inmueble en cuestión; aspecto este que va al rompe con lo señalado en el artículo 176 del CGP.

Sobre este aspecto, la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-91932017 (11001310303920110010801), Mar.29/17 (M. P. Ariel Salazar Ramírez) ha señalado, que la valoración racional de las pruebas de acuerdo con las reglas de la sana crítica trasciende las reglas estrictamente procesales, porque la obligación legal de motivar razonadamente las decisiones no se satisface con el simple cumplimiento de las formalidades.

Advierte el máximo tribunal en dicha sentencia, que la apreciación individual y conjunta de las pruebas según la sana crítica no es un concepto vacío, ni una válvula de escape que puede usar el juez para dar la apariencia de racionalidad y juridicidad a sus intuiciones, posturas ideológicas, emociones, prejuicios culturales, políticos, sociales o religiosos, o a sus sesgos cognitivos o de sentido común. Por el contrario, **es un método de valoración que impone a los falladores reglas claras y concretas para elaborar sus hipótesis sobre los hechos a partir del uso de razonamientos lógicos, analógicos, tópicos, probabilísticos y de cánones interpretativos adecuados, que constituyen el presupuesto efectivo de la decisión.** Con base en ello, la valoración individual de la prueba es un proceso hermenéutico, que consiste **en interpretar la información suministrada a la luz del contexto dado por las reglas de la experiencia**, las teorías e hipótesis científicas y los postulados de la técnica. Para ello, **debe contrastar la consistencia del contenido de la prueba** (adecuación o correspondencia) **con la realidad, mediante el análisis de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de los hechos.**

Una vez asignado el mérito individual a cada prueba, se procede a analizar la prueba de maneja conjunta mediante el contraste de la información suministrada por cada una de ellas con el fin de que sirvan de base para la construcción de hipótesis con gran probabilidad, esto es, sin contradicciones, con alto poder explicativo y concordantes con el contexto experiencia.

En el asunto de marras, como pasará a exponer, las pruebas recaudadas evidencian una realidad muy distinta a la que arriba la A quo para denegar las súplicas de la demanda.

2.1. Frente a la decisión de la demanda principal (*Demanda de pertenencia*). -

Como viene dicho, la A quo afirma que la posesión que ha ejercido la Señora **Maryana Gómez Puerta** desde el año 1995 hasta estos días, fue interrumpida el día **16 de marzo de 2012** por **el hecho de la compra de los derechos herenciales** del Señor **Javier Arias Restrepo** al Señor **Hernando Nolasco Vega Posada**, negocio jurídico que erige como circunstancia que, a su juicio, tuvo el poder suficiente para interrumpir la posesión que venía ejerciendo la accionante desde hacía más de **17 años** para aquel momento (1995-2012) dado que, en su sentir, al tiempo que dicho negocio constituye un acto de rebeldía por parte del señor **Javier Arias Restrepo** (*arrendatario desde 2005*) en contra de su arrendadora-poseedora Señora **Maryana Gómez Puerta**, este reconoce a la familia **Posada** “dominio sobre el bien” inmueble *sub iudice*, concluyendo entonces, que tuvo lugar una “**interrupción natural**” de la posesión que venía ejerciendo mi poderdante y, de contera, abrogándole posesión a los hermanos **POSADA** basada en las supuestas autorizaciones dadas por ellos a Javier Arias Restrepo para construir y luego demoler, y

de la ausencia, según su razonamiento, de actos positivos por parte de la accionante para demostrar la posesión que alega al menos hasta el **05 de Octubre de 2016**, fecha esta última que valga desde ya aclarar, por lo contradictorio que resulta el decir del fallador, corresponde a la fecha en que le fue restituido el bien inmueble a mi poderdante por cuenta de la demanda de restitución por ella impetrada en contra de su “rebelde” arrendatario Señor **Javier Arias Restrepo** desde el 03 de mayo de 2013.

Sin embargo, respetuosamente esta agencia en derecho disiente de la postura de la dispensadora judicial, porque aquella no solamente es equivocada desde el punto de vista legal y jurisprudencial, sino que, además, se abstrae de la realidad fáctica debidamente probada en el curso del proceso. Veamos:

2.1.1. De la interrupción natural de la posesión-

El artículo 2523 del código civil en su numeral 2º -norma que sirve de estribo a la decisión impugnada- señala lo siguiente:

La interrupción es natural:

*(...) 2. Cuando se ha perdido la posesión por haber **entrado** en ella otra persona. La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda 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 (...)* -Negrillas ajenas al texto original. -
Subrayado ajeno al texto original. -

Teniendo de presente lo subrayado -**entrado**-, debe decirse, respecto de la relación material del Señor **Javier Arias Restrepo** con el predio objeto de usucapión, que aquel “**entró**” al inmueble no por cuenta de la compraventa de los derechos herenciales efectuada al Señor Hernando Nolasco Vega en **marzo de 2012**, sino en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con el mandatario de la Señora Maryana Gómez Puerta en **septiembre 12 de 2005**; es decir, que de manera alguna se puede tener el negocio jurídico de la venta de los derechos herenciales **que dicho sea de paso versaba únicamente sobre el 10% del bien inmueble**, como la circunstancia o el hecho que dio lugar a que el Señor **Arias Restrepo** “entrara” o ingresara al fundo para entonces abrogarse poseedor del mismo y, de paso, rebelarse contra la poseedora-arrendadora **Maryana Gómez Puerta**.

Ahora bien, respecto de la figura de la compra de derechos herenciales, debe decirse que este es un acto por el cual un heredero que tiene un derecho de herencia que recae sobre la universalidad jurídica integrada por el patrimonio del causante lo transfiere a otro, bien sea heredero o tercero dicho derecho; negocio jurídico que tiene como una de sus características el de ser **aleatorio**, pues, por anticipado, no se sabe qué beneficio recibirá el cesionario y además el contador-partidor de la herencia puede adjudicar a un heredero distinto al vendedor el bien al cual se vincularon los derechos cedidos e, inclusive, ante la existencia de pasivos, no existir activos que repartir.

De allí que se afirme que, sumado al hecho de que dicho negocio recayó únicamente sobre el **10%** del bien inmueble, este constituía una mera expectativa, de una parte, y de otra, de mayor relevancia, que al concretarse esta a través de la adjudicación de la hijuela correspondiente en del proceso sucesoral, **se adquirió únicamente el título respecto de dicho 10%, mas no la posesión del fundo** como más adelante se explicará. Súmese, que

este tampoco puede considerarse como un hecho que evidencie *per se*, la intención del arrendatario **Arias restrepo**, de rebelarse en contra de su arrendadora, quien se alega poseedora, señora **Maryana Gómez Puerta**, e intervertir el título de mero tenedor con el que ostenta el bien inmueble por el de poseedor.

Hilando muy finamente y en la línea de pensamiento del fallador de instancia, si se asumiese como cierta la tesis que esgrime la A quo, que sobre la posesión de mi mandante se presentó un acto interversión del título por parte del señor **JAVIER ARIAS RESTREPO**, es preciso anotar que la compra de derechos gerenciales versó finalmente sobre el **DIEZ POR CIENTO (10%)** de la titularidad del inmueble, por lo tanto no resulta entonces adecuado concluir, como se hizo en la providencia impugnada, que tal acto jurídico que recayó sobre una décima parte de la integralidad del inmueble tuviese la virtualidad de rechazar el derecho de posesión que, desde al menos 1995 <como encontró probado la Jueza Segundo Civil del Circuito, gozaba mi mandante sobre TODO el predio. En ese sentido, bajo el entendido de la Juez, el reconocimiento del señorío en los Hermanos Posada de quien se reputa poseedor, Javier Arias Restrepo, es aquello que lo confiere el derecho de posesión, luego de que este hubiese sido transferido por su padre hace más de tres décadas, tal reconocimiento surgimiento del derecho de posesión únicamente podría darse en la porción de inmueble del que supuestamente era Arias Restrepo Poseedor, porque respecto del resto este seguía ostentado la calidad de tenedor al no haber existido un acto hito de interversión respecto del resto del predio, haciendo inocuo reconocimiento de posesión distinto al realizado en favor de **MARYANA GOMEZ PUERTA** al suscribir el contrato de arrendamiento para el 2005.

Empero, aún si se quisiera menospreciar lo expuesto en antelación, y aterrizando en el aserto de la dispensadora judicial de primera instancia de que dicho negocio jurídico - *venta de derechos herenciales*- cuya fecha de ocurrencia es la que se señala como la de interrupción del ejercicio de la posesión por parte de mi poderdante; es de señalar, que la misma jurisprudencia que se trae a cuento en la sentencia apelada, es diáfana en señalar, **que la venta de derechos de herencia y gananciales no interrumpe la prescripción**, pues esta no está prevista en la ley como una forma de interrumpir la prescripción¹. De acuerdo con el alto tribunal, no es posible pretender que cualquier demanda relacionada con un bien objeto de prescripción interrumpa el término para que opere este fenómeno.

La sala recordó que los actos posesorios se pueden interrumpir natural o civilmente. El primer caso implica la pérdida de la posesión por la imposibilidad de explotar el bien, y el segundo, que el propietario lo reclama. Sin embargo, estas circunstancias no son suficientes, por sí mismas, para que se interrumpa el término prescriptivo, **pues además se requiere una sentencia que ordene la restitución, lo que brilla por su ausencia en el asunto de marras como quiera que nunca, ni Javier Arias Restrepo, ni el Señor Francisco Antonio Posada quien estuvo vivo hasta el año 2011, ni sus herederos, adelantaron acción judicial alguna en contra de mi prohijada a efectos de que, desconociendo los derechos posesorios por ella alegados, le fueran a ellos restituidos.**

Dentro de ese contexto es que, como ya lo tiene precisado la Corte, según detalle expuesto en líneas superiores, se debe descartar que la plurimentada compraventa del 10% de los derechos herenciales, produzcan la interrupción natural de la prescripción adquisitiva.

¹ www.ambitojuridico.com/noticias/civil/civil-y-familia/venta-de-derechos-de-herencia-y-gananciales-no-interrumpe-la - (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia 54405310300120080023701, jul. 15/13, M. P. Fernando Giraldo Gutiérrez). -

2.1.2. De la interversión del título. -

Ahora, frente a la figura de la **interversión del título** que refiere la operadora judicial denota el comportamiento del Señor Arias Restrepo con el hecho de la compraventa de derechos herenciales, la Corte Suprema de Justicia recalcó lo siguiente²:

*“...[C]uando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio..., el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; **empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título**, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, **incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular** y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de ‘posesión autónoma y continua’ del prescribiente...” -Destacado fuera de texto.-*

De acuerdo con la elucubración que cimienta la sentencia apelada, el acto de rebeldía a través del cual el Señor **Arias Restrepo** interviniendo su calidad de tenedor, produjo efectos en contra de la Señora **MARYANA GOMEZ PUERTA** al punto de interrumpir la posesión que desde hacía 17 años venía ejerciendo, siendo que, como está acreditado, aquella **no era la titular del derecho real inscrito de dominio como se exige**, sino, insisto, la poseedora; en cambio sí, lo eran los herederos del Señor **POSADA** (a pesar de haber incluido el bien inmueble en la sucesión de su padre siendo que él ya había vendido este y, cuando menos, la posesión como adelante se detallará); no obstante, considera esta agencia en derecho, a la luz del aparte jurisprudencial antes referenciado, que el acto de rebeldía debía ser dirigido en contra de aquellos (Los hermanos POSADA), empero la A quo señala que, lo que hizo el Señor **ARIAS** fue **reconocerles a ellos** (los POSADA) la propiedad del predio por cuenta de las autorizaciones que ellos le otorgaron, dejando de lado la calidad de arrendatario que lo vinculaba al mismo a pesar de que el contrato de arrendamiento celebrado entre él y la Señora **MARYANA GOMEZ PUERTA** continuaba teniendo plena validez y vigor en el mundo jurídico como quedó demostrado en el proceso, al punto que obra sentencia de restitución del predio a favor de mi poderdante y diligencia de entrega del mismo con posterioridad a dichos hechos. Es claro, que no emerge diáfana la interversión del título pues este es difuso respecto de sobre quien recayó esta.

Aunado a ello, es preciso mencionar que la figura de la interversión del título no resulta ajustada para determinar, como se hizo en la sentencia, que se interrumpió naturalmente la posesión de la señora **Maryana Gómez Puerta**, respecto del inmueble objeto de litigio, dado que esta es una institución jurídica que se emplea en contra del titular del derecho real de dominio y que tiene cabida ante la ausencia de real posesión de este, es decir que el tenedor mediante un acto claro, categóricamente relevante y público empieza a ejercer por sí la posesión del mismo, mutación de calidad que no puede entenderse causada para el caso *sub-judice*, en vista a que la posesión de mi poderdante estaba siendo ejercida a través del mismo señor Javier Arias Restrepo por virtud del contrato de arrendamiento entre ellos celebrado y vigente hasta el 29 de enero de 2016 cuando se terminó por decisión judicial; con lo cual queda demostrado que el predio no se encontraba ausente de señorío y, por tanto, deviene entonces cuando

² SC de 8 ago. 2013, rad. n.º 2004-00255-01, reiterada en SC10189, 27 jul. 2016, rad. n.º 2007-00105-01.

menos en violenta la posesión del señor Javier Arias Restrepo al tratar de imponérsela forzosamente a una que venía siendo desplegada de forma pacífica y con anterioridad por mi clienta, además de clandestina por cuanto se aprovechó el señor **Arias Restrepo** que sabía de la convicción con que contaba la señora **MARYANA GOMEZ PUERTA** quien creía que aquel se encontraba ocupando el inmueble con estribo en el contrato de Arrendamiento celebrado entre ellos, consecuencia de lo cual el acto que se asume de interversión por parte de la juez no cumple con el requisito de frontalidad frente a quien se pretende hacer valer (que para desenmarañar el caso asumiremos que está jurisprudencialmente aceptado que pueda ser en contra del poseedor) dado que este no le fue exhibido a mi poderdante, deprecándose entonces la ausencia de la frontalidad que tanto exige la jurisprudencia.

Esa frontalidad no debe entenderse por irrelevante, puesto que quien pretende cambiar su condición de tenedor a poseedor, debe confrontar su derecho en contra de quien él sabe que lo ha venido ejerciendo pacíficamente, con el objetivo que se pueda dilucidar con claridad a quien corresponde en adelante el señorío del bien, para evitar que se vea menoscabado el derecho real de posesión de quien lo ha venido ejerciendo de forma pacífica, pública e ininterrumpidamente con precedencia y, si es del caso, pueda ejercitar las acciones posesorias que el ordenamiento jurídico le ofrece, para así en adelante observar diáfananamente quien goza con tal derecho. Por tanto, como quiera que si tal confrontación se erige como difusa del que pretende intervertir su condición de tenedor por no existir actos de señor y dueño suficientemente importantes para determinar una posesión pacífica, no podría entenderse causada entonces la **INTERVERSIÓN** dado que como se ha expuesto reiteradamente, la posesión que lleve a la mutación de la calidad de tenedor debe ser pacífica, adjetivo del que adolece la presunta posesión que le endilga el *ad-quo* al señor Javier Arias Restrepo, misma que itero nunca existió en cabeza de este, en primera porque su condición de tenedor fue recalcada al habersele ordenado restituir el inmueble, a pesar que la supuesta interversión había operado según el decir del fallador de primera instancia y segundo, porque reconoció el dominio ajeno de los posada.

Traigo a cuento como estribo de la posición que se esgrime, lo expuesto por la Corte Suprema de Justicia en sentencia de Casación del 18 de abril de 1989, reiterada en la sentencia del 24 de junio de 2005, exp. 0927:

*“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**”.* -Subrayado y negrillas ajenas al texto original. -

También, la alta Corporación 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”. -Subrayado y negrillas ajenas al texto original. -*

En concordancia con el régimen que se ha descrito, las normas sobre posesión establecen principios armónicos a los que se han reseñado, toda vez que, v.gr., el artículo 786 del Código Civil señala que “... el poseedor conserva la posesión, **aunque transfiera la tenencia de la cosa, dándola en arriendo, comodato, prenda, depósito, usufructo, o cualquiera otro título no traslativo de dominio**”.

No sobra recordar al respecto que el concepto técnico del corpus, como elemento estructural de la posesión, hace referencia al poder, señorío o subordinación de hecho que el sujeto tiene sobre la cosa, el cual puede estar materializado con el contacto o la aprehensión que ejerza sobre la misma, aun cuando no se identifica con ella. **Así, es perfectamente posible que el poseedor mantenga tal calidad aunque no detente físicamente la cosa, siempre y cuando ésta se encuentre bajo su control o el de aquellos que lo ejerzan en su nombre**³.

En el asunto de marras, es claro que el Señor Arias con sus actos reconoció dominio ajeno del fundo, tanto así, que, por un lado, celebró contrato de arrendamiento con mi poderdante el cual se terminó por sentencia judicial proferida por el Juzgado 3° Civil Municipal de esta ciudad el día **29 de enero de 2016 -es decir, con posterior la fecha que se señala como el hito de la interrupción de la posesión-**, y, de otro, compró derechos herenciales a quien estimó como dueño del 10% (*Hernando Nolasco Posada Vega*); luego entonces, no existe posibilidad alguna de que haya operado cabalmente la figura de la interversión del título por parte de aquel como lo sentenció la A-quo que, para su juicio, fue el origen de la interrupción natural de la posesión que venía ejerciendo la demandante Señora **MARYANA GOMEZ PUERTA**.

2.1.3. De la posesión que le endilga la A quo a los hermanos posada.

De otra parte, la A quo afirma que la posesión era ejercida por los hermanos posada por intermedio del señor **Javier Alonso Arias Restrepo**, otorgándole a aquellos, casi que de manera oficiosa derechos posesorios pues aquellos ni siquiera comparecieron como parte al proceso a pesar de la posibilidad de haber sido llamados en garantía como está acreditado en el proceso; sin embargo, dicha afirmación no cuenta con sustento probatorio alguno, pues en el proceso quedaron suficientemente demostrados dos aspectos fundamentales:

El primero de ellos, que la posesión del bien inmueble objeto de usucapión, como bien lo señaló la jueza en el minuto 43:12 del audio contentivo de la sentencia, fue entregada por el Señor **FRANCISCO ANTONIO POSADA POSADA** a los señores **ALONSO URIBE** y **JORGE LEON PEREIRA** -este último compañero sentimental de mi porhijada- el día **26 de junio de 1989** por virtud del contrato de promesa compraventa entre ellos celebrada el **23 de enero de 1989**, existiendo igualmente prueba de la cesión de los derechos del Señor Alonso Uribe a favor del Señor León Pereira en agosto 9 de 1990.

³ Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 13 de Julio de 2009, Rad. 1999-01248-01 MP. Arturo Solarte Rodríguez.

Luego, también está acreditado documentalmente que el Señor **FRANCISCO ANTONIO POSADA POSADA** conjuntamente con el Señor **LEON PEREIRA** comparecieron ante el Notario 2ª de Tuluá, con el fin de protocolizar la compraventa del inmueble, tal y como consta en la escritura pública No. 472 del 17 de febrero de 1993 otorgada por dicha notaría. De este solemne documento, valga destacar lo convenido por las partes en la cláusula primera:

*“...Que por medio del presente instrumento público y **a título de venta, trasfiere al Señor Jorge León Pereira López, el derecho de dominio y posesión** que el exponente tiene en el siguiente inmueble...”* -Subrayado ajeno al texto original.

También está acreditado honorable Magistrada, que en desarrollo del proceso penal promovido por la Señora Maryana Gómez Puerta ante el juzgado 22 penal del circuito de la ciudad de Medellín en contra de la Señora **María Victoria Pereira López**, se destacó la declaración del Señor **Francisco Antonio Posada Posada**, en la que manifestó y reconoció la venta del predio en cuestión a favor del Señor **Jorge León Pereira** con las siguientes palabras que textualmente cito:

*“...Y si no conozco a dicho señor mucho menos iba a otorgarle poder **de una propiedad que ya yo había vendido y que la transacción o venta había sido al Señor Jorge León Pereira López...**”* (Folio 58 del cuaderno principal)

Lo anterior permite concluir sin asomo de duda alguna, que la posesión del inmueble, esto es, la tenencia material del mismo, no estaba en cabeza del Señor **POSADA POSADA**, él no tenía ninguna injerencia ni relación material con el mismo porque reconocía que este ya había salido de su esfera patrimonial como producto de la venta que había hecho del mismo y, al comparecer al proceso penal promovido por quien se reputaba poseedora, esto es, la Señora Maryana Gómez Puerta, se constituye un indicio claro que aquel le reconocía tal condición a ella. Advierta su señoría que los herederos del señor **POSADA POSADA** señalaron que este había fallecido en el año 2011 y que del somero escrutinio de los testimonios rendidos por los hermanos Posada en este proceso, se evidencia que nunca ellos ejercieron acto alguno de posesión material sobre el inmueble ya que, además, residen en la ciudad de Tuluá y, algunos de ellos no han venido a la isla en años, actos materiales que además resultaban imposibles dado que como también se acreditó, quien ejerció dichos actos fue mi prohijada.

Es más, de la declaración juramentada rendida por el Señor **Javier Arias restrepo** en este proceso se extrae, que aquél tuvo que ubicar a los **POSADA** a través de publicaciones en medios radiales de la ciudad de Tuluá, y fue solo de esta la manera en la que logró contactarse en principio con el Señor **Hernando Nolasco Posada Vega** y posteriormente con los demás herederos (2009 dice el) fecha para la cual aun vivía el Señor **POSADA POSADA**, hecho este que sin duda denota con claridad que los **POSADA** no tenían ningún tipo de vínculo con el predio en cuestión, lo que se explica a través de lo expuesto en precedencia.

Omitió el despacho valorar meticulosamente las circunstancias de modo, tiempo y lugar, bajo las cuales los demandados, en manguala con los herederos del Señor Francisco Antonio Posada tejieron un ardid para despojar de sus derechos a mi poderdante muy al pesar del conocimiento de todos de la existencia de un proceso de restitución de inmueble arrendado, la sentencia dictada dentro de este incluso mediando fallo de tutela proferido por el Tribunal Superior de este Distrito Judicial, actos constitutivos de mala fe que no pueden validados por la administración de justicia como suficientes para entenderse interrumpida la posesión alegada y demostrada por mi poderdante. Si al

poseedor se le exige buena fe en sus actos como poseedor, pues la misma conducta se ha de deprecar de quien pretende rebelarse contra aquel.

En esta línea argumentativa, resulta equivocado que la A-quo señale que se originó posesión, en cabeza de los hermanos **POSADA**, por el mero y simple reconocimiento que pretendió hacerles el Señor Arias Restrepo al haber este adquirido según la juez, la calidad de poseedor al intervertir el título con el que mantenía relación material con el inmueble -*mero tenedor*-, reconocimiento que únicamente tiene el efecto jurídico de cesar el animus de poseedor de **Javier Arias restrepo** y no como se sentenció el de constituirle un derecho de posesión en favor de terceros que nunca ejercieron actos de verdaderos de señorío. De aceptarse esta tesis, haría falta únicamente la declaración de un poseedor reconociéndole esta calidad a un tercero que no ha ejercido nunca ni tienen relación alguna con el predio para hacer nacer a la vida jurídica un derecho real de tal relevancia como la posesión.

El segundo de los aspectos, hace referencia a que, al haber salido el bien inmueble de la esfera patrimonial del Señor **POSADA POSADA** y, cuando menos, la posesión que aquel ejerció sobre este hasta el año 1993, los derechos de posesión **no podían hacer parte de la masa herencial**, pues el *de cuius*, inisisto, **ya no los tenía en su haber patrimonial por el hecho de la venta en otrora efectuada**, hecho este que fue conocido por los **POSADA** y por el mismo **JAVIER ARIAS RESTREPO**, pues no de otra manera se explica que a folio 22 de la contestación de la demanda del Señor **Javier Arias Restrepo**, obre prueba documental por él arrimada a través de la cual el Señor **Hernando Nolasco Posada Vega**, heredero del Señor Posada, oficia al Juzgado 22 Penal de Circuito de Medellín en diciembre del año 2011, solicitando el levantamiento de la medida cautelar y dando cuenta de los pormenores de su pedimento; es decir, que aquellos, quienes según sus declaraciones juradas desde el año **2007-2009** ya venían negociando el inmueble con el Señor Javier, advirtieron que la Señora Maryana se reputaba como poseedora del inmueble, pues ello era fácilmente colegible de las diligencias del proceso penal **al que accedieron para solicitar el levantamiento de la medida cautelar y en el que obra la declaración de su progenitor afirmando que ya él había vendido al Señor León Pereira**; prueba respecto de la cual guardó absoluto silencio la juez.

Por tanto, se estima desatinado el decir de la A quo, que las autorizaciones dadas al Señor Arias Restrepo constituyen actos de posesión por parte de los herederos **POSADA**, pues dichos actos estuvieron desprovistos siempre del *ánimus* y del *corpus*, estos sí, en cabeza de mi poderdante Señora **MARYANA GOMEZ PUERTA** hasta estos días.

En este contexto, y retomando la norma sustantiva señalada por la A quo (Art. 2523 del Código Civil) referida a la interrupción de natural de la prescripción, es preciso traer a cuento otros apartes de la sentencia de la Corte Suprema de Justicia⁴ que se esgrime en el fallo apelado, pero que fueron obviados incorporar y analizar a la luz del material probatorio existente en el proceso y los hechos que estos evidenciaron.

En efecto, al analizar el numeral 2 de la norma en comento, el alto Tribunal señaló lo siguiente:

*“(…) En el segundo supuesto, por el contrario, el poseedor pierde la posesión de la cosa ‘**por haber entrado en ella otra persona**’, lo que al tiempo traduce que esta segunda forma de interrupción natural requiere no sólo que el original poseedor no continúe con la detentación del bien de que se trate, sino que, adicionalmente, es*

⁴ Sent. Cas. Civ., 13 de julio de 2009, exp.1999 01248 01.

indispensable que quien lo haya tomado entre en posesión del mismo. Por tanto, para que opere esta forma de interrupción natural, es necesario que el nuevo detentador de la cosa la **tenga bajo su poder de hecho y con el ánimo o la intencionalidad de hacerla propia o de exteriorizar respecto de ella el ejercicio del derecho real que aspira consolidar**, esto es, con ánimo de señor o dueño (art.762 del C.C.). Sólo en ese supuesto es que, por una parte, puede hablarse de la pérdida de la posesión para quien la ejercía en principio; por otra, resulta razonable la consecuencia jurídica prevista en la norma de borrar “todo el tiempo anterior”; y, por último, tiene cabida la salvedad final del precepto, **o sea, que el anterior poseedor puede recuperar legalmente la posesión y, en tal caso, se entiende que no ha existido interrupción en su contra (...)** -Destacado ajeno al texto original. -

Se estima respetuosamente, que la A quo se equivoca al desestimar la restitución del bien inmueble en favor de la aquí accionante, como un supuesto factico que evidencia la recuperación del señorío del bien inmueble, dado que la sentencia de restitución reconoce la posesión en ella y con base a tal reconocimiento es que restituye la tenencia del mismo, así las cosas, en gracia a discusión, a la luz de las elucubraciones del fallo, -no siendo esta nuestra tesis de defensa- aquello que le faltaba de la posesión <el corpus> por cuenta del incumplimiento del contrato y la negación de restituirlo por parte del arrendatario fue subsanado con dicha decisión judicial, integrándose al *animus* que la llevó a iniciar la acción judicial de restitución de bien inmueble y promoverla al punto de salir triunfante en sus pretensiones e inmediatamente después de ello, arrendar nuevamente el inmueble, por lo que se estima ausente de sustento jurídico la afirmación que tal restitución le era exclusiva de la tenencia y que por tanto, esta no había recobrado el señorío del bien, puesto que una vez la señora **MARYANA GOMEZ PUERTA** recibió la materialidad del inmueble por parte del señor **JAVIER ALONSO ARIAS RESTREPO** continuó ejerciendo la posesión, al punto de disponer del mismo, hecho que la misma Jueza reconoce al señalarlo como el hito para nuevamente computar el término de la posesión, razonamiento que la llevó a concluir <a mi juicio erradamente> que apenas había un año de posesión desde que se restituyó el inmueble hasta que se presentó la demanda, entonces resulta ilógico que la falladora diga que **MARYANA GOMEZ PUERTA** no recobró el señorío del inmueble, pero que reconozca la posesión de ella antes del 2012 y después del 2016, habiendo recuperado del periodo intermedio el inmueble a partir de una decisión judicial, es decir, que siguiendo la línea de pensamiento del A quo -que en todo caso no se comparte del todo-, queda claro que ella **RECOBRÓ LEGALMENTE LA POSESIÓN QUE HABÍA SIDO PERDIDA, SEGÚN LA JUEZA, DESDE EL AÑO 2012 porque si ella hubiese recobrado únicamente la tenencia material del inmueble, no hubiese podido ejercer actos de posesión desde el 2016, actos reconocidos por el juez y por los demandantes en reconvenición quienes presentaron proceso reivindicatorio de dominio, acción judicial dispuesta para recobrar la tenencia material ejercida por un POSEEDOR.** Si hubiese recobrado nada más la tenencia, desde el año 2016 la posesión hubiese venido siendo ejercida por los herederos **POSADA POSADA** y no por **MARYANA GOMEZ PUERTA**, como quedó demostrado en el proceso.

Rememórese que tal y como viene probado, ante el fallo adverso proferido en su contra inicialmente por el juzgado 3 Civil Municipal de esta ciudad dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por la Señora **Maryana Gómez Puerta** en contra del Señor **Javier Arias Restrepo**, al declarar la prosperidad de la excepción de Falta de legitimación en la causa por activa sustentada en el hecho de la Señora **Gómez Puerta** no era la propietaria del inmueble; mi poderdante se vio conminada y como demostración de sin igual de la condición que reputa frente al fondo, a acudir ante el juez constitucional en busca de la protección de sus derechos fundamentales, obteniendo como resultado el fallo de tutela proferido en su favor por este mismo Tribunal Superior,

en sentencia de tutela de fecha 03 de agosto de 2015, también aportada al proceso, y de cuyos apartes es importante destacar el siguiente:

*“...Además la circunstancia de que se hubiese presentado copia de una providencia interlocutorio (sic) 851 de fecha 14 de mayo de 2012, proferida por el juzgado 1° de familia de Tuluá, Valle del Cauca, en virtud de la cual, se reconoció al demandado (Arias Restrepo) la calidad de cesionario de derechos herenciales que corresponda o pueda corresponder al Señor Hernando Nolasco Posada Vega, en calidad de heredero del causante Francisco Antonio Posada, no significa que para la época del 2005, fecha en la que se realizó el contrato de arrendamiento, **la arrendataria no hubiese tenido la condición de propietaria, tenedora o poseedora del bien, no cuestiona dicho documento por sí mismo, que ésta no tuviera para esa época del contrato alguna relación con el inmueble que le permitiera darlo en arrendamiento, máxime, cuando el mismo Javier Alonso Arias Restrepo, quien aparece firmando dicho contrato en calidad de arrendatario, y por ende, reconoce que la Señora Gómez Puerta, tenía la calidad suficiente para arrendar dicho inmueble, pues no de otra manera se entiende que haya firmado dicho documento (...)**”*

Nótese que el Tribunal, para el año 2015, le reconoció plenos efectos al derecho de posesión con fundamento en el cual mi poderdante suscribió el contrato de arrendamiento en cuestión, ello no obstante la existencia de la compraventa de los derechos herenciales por parte del Señor Arias Restrepo al Señor Hernando Nolasco Posada vega en marzo del año 2012.

Y es que, en el asunto sub lite particularmente, no se puede **escindir**, como lo hace entrever el fallo, la posesión de un acto positivo demostrativo de aquella, como lo fue la demanda de restitución de inmueble arrendado por mi cliente promovida, pues es precisamente esa calidad de poseedora la que dio lugar a que el contrato arrendaticio fuere reconocido por vía judicial y prosperara la acción de restitución del fundo; es decir, que nunca estuvo aquella despojada de su posesión a pesar de que no tenía materialmente el inmueble en su poder, pues la tenencia estaba en cabeza de su arrendatario hasta la fecha en que le fue restituida ésta (la tenencia) a la Señora Gómez Puerta y no la posesión, pues no había lugar a que se le restituyera algo que el demandado Arias Restrepo nunca tuvo y que ella nunca perdió conforme se viene argumentando, tanto así que, incluso, aquel fue condenado a pagar la totalidad de las rentas adeudadas hasta la fecha de restitución del inmueble (Octubre 05 de 2016), lo que denota, además la explotación económica del predio. Reitérese aquí, que el artículo 786 del Código Civil señala que “...el poseedor **conserva la posesión, aunque transfiera la tenencia de la cosa, dándola en arriendo...**”

Así que, si para la jueza se presentó la interrupción natural de la posesión del inmueble entre marzo de 2012 fecha de la plurimentada compraventa de derechos herenciales y Octubre 5 de 2016 fecha de la diligencia de lanzamiento y restitución del inmueble a favor de **Maryana Gómez Puerta**, emerge diáfano que el tiempo intermedio, ejercido supuestamente por los herederos **POSADA**, debe ser computado sin considerarse interrumpido, dado que, a la luz de lo explicado por la A quo, el señorío y la posesión material se recobró cabalmente por decisión judicial que reconoció en **MARYANA GOMEZ PUERTA** la posesión del bien inmueble y, en consecuencia, la restitución del bien inmueble, teniéndose entonces que contar los años transcurridos entre el 2012 y 2016, sumándose a la cuenta realizada por la jueza, cumpliéndose, en suma de los que ella misma le reconoció desde 1995; los suficientes para que sea decretada la prescripción extraordinaria de dominio deprecada.

Lo anterior en el hipotético caso de entender que existió un despojo de señorío por parte de los **POSADA**, a través del señor **JAVIER ALONSO ARIAS RESTREPO** <hecho que niego> pues aquel nunca perdió la calidad de mero tenedor con las consecuencias que ello conlleva, sino que fue una estrategia entre estos reseñados para tratar de despojar a mi poderdante de los derechos de posesión constituidos, cuando menos, desde 1995. Si en gracia de discusión se aceptara que la Señora perdió la posesión como la afirma la *A quo* por cuenta de los actos de **Javier Arias Restrepo** y los **POSADA**, lo cierto es que la sentencia de restitución dictada en favor de la Señora Maryana Gómez Puerta y la consecuente diligencia de restitución del inmueble, echaron al traste las pretensiones de aquellos.

En ese sentido, que el señor **ARIAS RESTREPO** haya comprado los derechos herenciales al señor **HERNANDO NOLASCO VEGA** no quiere decir que exista una transferencia del derecho de posesión, tampoco implica un acto de señor y dueño, mucho menos que reconozca la posesión en tercero, dado que reitero, que esta fue entregada desde el año 1989 <de acuerdo con lo acreditado en el proceso> cuando los señores **URIBE** y **JORGE LEÓN PEREIRA** la empezaron a ejercer en su calidad de prometientes compradores; puede tenerse como una variación a la condición de poseedora de mi poderdante y tampoco a un acto posesorio ajeno, dado que este fue un negocio jurídico exclusivo sobre la compra de ciertos derechos, como puede ser el de titularidad, pero no versa sobre la posesión que no hacía parte de la masa herencial; **es decir, se adquiere el derecho a suceder, mas no se adquiere algo que no hace parte del patrimonio del causante.**

Así mismo, se hace extensible tal situación a los demás herederos **POSADA**, dado que estos no podían ejercer la posesión recibida por parte de su finado padre, cuando se acreditó dentro del proceso que desde el año 1989 esta fue vendida en favor de terceros, en ese sentido a pesar de gozar aún con el título de propiedad, estos no tenían en la masa herencial el derecho de posesión sobre el inmueble, cuestión por la cual estos nunca la habían ejercido.

En conclusión, al haberse demostrado que no operó la figura de la **INTERRUPCIÓN NATURAL DE LA POSESIÓN** por las razones expuestas, debe integrarse ese periodo de tiempo descontado para la posesión por el *Ad-quo*, es decir desde los años 2012 a 2016, a los periodos comprendidos entre 1995 y 2012 y 2016 hasta la actualidad, estos últimos que fueron reconocidos sin lugar a dudas en la sentencia impugnada, logrando así el término exigido por la norma para la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

2.2. Reparos frente a lo decidido en la demanda de reconvención. -

Como se adujo *ut supra*, la *A quo* decretó la prosperidad de las pretensiones sustentada fundamentalmente en la tesis de la interrupción de la posesión de la Señora Maryana Gómez Puerta, sumado a lo cual señaló, que como quiera que el bien inmueble había sido adquirido por los demandantes en reconvención por compra efectuada a los herederos del Señor **FRANCISCO ANTONIO POSADA POSADA**, que estos a su vez lo habían adquirido por vía de la sucesión de aquel, y este por compra efectuada a Julia Beatriz Basmagui Pérez en agosto del año 1988; entonces, el título era anteriores a la que señaló ser la “nueva posesión” ejercida por mi poderdante.

Abordando el argumento de la interrupción natural de la posesión, debo remitir al Honorable Tribunal a los argumentos que sobre el particular ampliamente se han

desarrollado en este escrito, con base en los cuales es dable concluir que, al no haber operado la misma y, en consecuencia, haber estado en posesión del bien inmueble mi poderdante desde el año 1995 hasta la fecha en forma ininterrumpida, se hallan cumplidos en demasía, los diez (10) años que exige la norma sustantiva para que pueda reclamar la prescripción adquisitiva de dominio, en razón a lo cual, emerge la prosperidad de los medios exceptivos formulados en la contestación de la demanda denominadas **“PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA POR EL TRASCURSO DEL TIEMPO DE LA POSESIÓN EJERCIDA POR LA DEMANDADA EN RECONVENCIÓN”** sustentada en que mi poderdante ha venido ejerciendo al posesión real, material y efectiva respecto del bien reiteradamente descrito por más de 25 años de manera ininterrumpida, y la fecha de presentación de la demanda reivindicatoria; por el paso del tiempo, la acción se encuentra prescrita y extinguido el derecho de dominio sobre el bien que ha venido poseyendo mi poderdante con ánimo de Señora y dueño, como quiera que aquella reúne el *animus* y el *corpus* frente aquel y se ha comportado como verdadera dueña; de una parte, y de otra **“PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO”** fundamentada esta en el hecho que por el paso del tiempo (*más de 10 años de que trata la ley 791 de 2002*), y en razón a que el lote de terreno individualizado el cual mi poderdante lo ha venido poseyendo por más de diez (10) años de manera ininterrumpida, pacífica y pública, con ánimo de señora y dueña, ejerciendo sobre él actos constantes de posesión, aquéllos que solo dan derecho al dominio, y que durante el tiempo de posesión lo ha limpiado, cercado, lo ha explotado económicamente defendiéndolo contra perturbaciones de terceros hasta la actualidad sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo; es palmario que se hallan cumplidos los presupuestos fácticos y sustanciales para que se declare la prosperidad de esta excepción.

Ahora bien, frente al planteamiento de la *A quo* de que los demandantes adquirieron el título antes de la que denomina la **“nueva posesión”** de la Señora Maryana, además de esta correr la suerte de no haber operado la interrupción de la posesión, es claro que, ante la entrega de la posesión por parte del Señor **FRANCISCO ANTONIO POSADA** en el año de 1989 y posterior venta de la misma en el año de 1993, por el ratificada en declaración rendida ante el Juzgado 22 Penal del Circuito de la ciudad de Medellín, todo esto debidamente acreditado en el proceso, y sobre lo cual nada dijo la operadora judicial, es claro que no había lugar a que prosperaran las pretensiones de la demanda reivindicatoria, pues todos los títulos adquiridos con posterioridad al año de 1993, estaban desprovistos de la posesión, es decir, de la imposibilidad material de detentar el inmueble que se decía adquirir por las razones reiteradamente esbozadas.

Amalgamo a lo anterior, lo expuesto en la contestación de la demanda de reconvencción en los siguientes términos:

*“...al señor **VICTOR HUGO RODRIGUEZ CARVAJAL** y la señora **GOLORIA EMILICE MONTOYA**, se les rechazó su pretensión de oposición dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado que cursó en el Juzgado Tercero Civil Municipal de San Andrés, conforme se desprende de la audiencia del 26 de Septiembre del 2016 en la que además se ordenó hacer la entrega inmediata del inmueble a la señora **MARYANA GOMEZ PUERTA**, por cuanto aquellos, a pesar de lo esfuerzos probatorios emprendidos durante dicha diligencia, **no lograron demostrar que ejercieron posesión del predio en momento alguno**. Tanto así, que este mismo despacho judicial, a su digno cargo su señoría, en fallo No. 114-16 de fecha 24 de Octubre de 2016, rad. 88001-31-03-002-2016-00135-00 que resolvió la acción de tutela promovida por el ahora demandante en reconvencción y su cónyuge*

codemandada en el proceso genitor, al respecto señaló lo siguiente (Ver folios 14, 15 y 16):

“(…)Así pues, para efectos de la prosperidad de la oposición a la entrega de inmueble, es menester que quien promueva la oposición demuestre de forma inequívoca que la sentencia proferida en el respectivo litigio no produce efectos en su contra y que ostenta la calidad de poseedor material del bien respecto del cual presento oposición, entendiendo por posesión material en las voces del artículo 762 del C.C. “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea por dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”, por lo que, el amparo de lo preceptuado en el Artículo 167 del CGP, en cabeza del Opositor está radicada la carga de probar los actos materiales efectuados con ánimo de señor y dueño sobre el bien, ya sea personalmente o por interpuesta persona, tendientes a mantener, mejorar y/o explotar el bien poseído, entre otros, que den cuenta de esa relación posesoria con el mismo, tal como viene decantado doctrinal y jurisprudencialmente.

Llegado a este punto, es menester aclarar que, para la prosperidad de la oposición de la entrega de un bien, no basta con que el Opositor pruebe que detenta la calidad de propietario del mismo, pues, tal como se señaló en precedencia, la figura en mención busca amparar los derechos del Poseedor y en ese sentido, la actividad probatoria debe circunscribirse a acreditar los actos posesorios desplegados sobre el bien cuya entrega se intenta.

Al respecto el Maestro HERNAN FABIO LÓPEZ BLANCO, en su obra Código General del Proceso Parte General Tomo 1, Editorial Dupre Editores, edición 2016, página 723, sentó una posición doctrinal compartida por el Despacho, al señalar:

“... en ocasiones y para abundar en materia también se puede probar, además de la posesión, la propiedad, pero se debe resaltar que acreditar tan solo esta última no cumple los requisitos exigidos para el éxito de la oposición que ampara es al poseedor, de modo que si el propietario, como es usual, además tiene la posesión no queda exonerado de probar esta última calidad pues el éxito del opositor esta en no acreditar que es propietario, si no que es un tercero poseedor...”

(...) La decisión de la citada Operadora Judicial está fundamentada de manera razonada, tanto fáctica como jurídicamente, y a su vez está amparada por las normas sustanciales y procesales vigentes, lejos de cualquier acto arbitrario o irracional; en ella la funcionaria expuso fundadamente las razones por las cuales estimaba que con las pruebas recaudadas no se había acreditado que los opositores detentaran la calidad de poseedores materiales del bien objeto de la diligencia de entrega celebrada el 15 de Febrero de 2016, presupuesto sine quanon para la prosperidad de la oposición formulada, en las voces del Artículo 309 del CGP.

Por otro lado, a fin de zanjar cualquier disquisición al respecto, teniendo en cuenta que en el escrito genitor el accionante, de manera reiterada señaló que con la decisión cuestionada se dio prevalencia a los derechos precarios de la señora MARYANA GOMEZ PUERTA frente al derecho de dominio que detentan los opositores sobre el bien identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450 – 3193, es pertinente señalar que si bien en todas las decisiones adoptadas por el juzgado accionado, Incluido el que es objeto de reproche en el sub-lite, este se ciñó al derrotero sentado por el Tribunal Superior de este Distrito Judicial en la sentencia

de tutele emitida el 03 de Agosto de 2015, con ponencia de la Doctora PATRICIA CHAVEZ ECHEVERRI, en el que el Superior precisó que el acto jurídico (contrato de arrendamiento) que cimentó el Proceso Verbal de Restitución de Inmueble Arrendado tenía plena validez y eficacia, **lo cierto es que dicho precedente no constituyó el eje central de la providencia controvertida o lo que generó que se desestimara la oposición deprecada, si no la pasividad probatoria de la parte Opositora al momento de acreditar la posesión material alegada como sustento de su oposición.**

Destacado ajeno al texto original.-

iii. DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEMÁS REQUISITOS EXIGIDOS PARA QUE PROSPEREN LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL.

Como quiera que a partir del razonamiento volcado en la sentencia impugnada la A quo no analizó los demás elementos que deben demostrar el accionante para salir adelante en sus pretensiones, a continuación, y para mejor proveer, me permito reiterar los argumentos planteados sobre el particular en los alegatos de conclusión.

De conformidad con el artículo 2518 del Código Civil, mediante la prescripción adquisitiva o usucapión se pueden adquirir derechos reales, entre los cuales se encuentra el dominio de los bienes corporales, ya sean muebles o inmuebles, si son detentados en la forma y por el tiempo previsto en el ordenamiento jurídico. Así lo afirmó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

Así, se tiene que esta prerrogativa se fundamenta en la tenencia con ánimo de señor y dueño, sin que sea necesaria la existencia de un título, en consideración a la presunción de buena fe que reposa sobre el poseedor. Por ello basta con acreditar que la aprehensión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, por el tiempo que establezca la ley.

Cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para que se declare judicialmente la pertenencia, el demandante deberá acreditar no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de adquirir, sino la posesión pública y pacífica por un término mínimo de diez (10) años ininterrumpidos (Art. 1º de la ley 791 de 2002). Así, el buen suceso de la prescripción extraordinaria adquisitiva, está sujeta a la comprobación en el proceso de los requisitos que la estructuran, que ciertamente son los siguientes:

1. Posesión material en el usucapiente,
2. Que la cosa haya sido poseída durante 10 años,
3. Que la posesión se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida, y
4. Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce sea susceptible de adquirirse usucapión.

1. Del caso concreto. -

A lo largo del proceso que concita nuestra atención, mi cliente Señora **Maryana Gómez Puerta** (antes Sra. Luz Beatriz Gómez Puerta) logró demostrar suficientemente y con un

alto grado de certeza, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley para adquirir por vía de la prescripción adquisitiva extraordinaria el bien inmueble sub iudice. Veamos:

3.1. Posesión material en el usucapiente:

Quedó demostrado frente a este aspecto su señoría, que contrario a lo afirmado por la parte demandada y demandante en reconvención, que quien, de forma legítima, efectiva, y pública ha ejercido la posesión material del inmueble en cuestión, ha sido la Señora Maryana Gómez Puerta, ello por cuenta de los siguientes hechos que fueron probados:

PRIMERO: La firma del contrato de promesa de compraventa entre el Señor **Francisco Antonio Posada Posada** y los Señores **Jorge León Pereira y Alonso Uribe Correa** en **enero 23 de 1989** cuyo cumplimiento se ordenó a través de la sentencia de fecha **11 de diciembre de 1992** juzgado civil del circuito de San Andrés; actos jurídicos que dieron lugar a que **desde 1989**, conforme lo pactado por las partes, el Señor **Jorge León Pereira** y su compañera para entonces **Luz Beatriz Gómez Puerta (Hoy Maryana Gómez Puerta)** y su hijo en común **Nicolas Pereira Gómez**, ingresaran al predio objeto de usucapición; hecho este que además fue ratificado por los testimonios de los señores **Amparo Torres, Hernán Ibarra y Marlon May Corpus**, quienes unánimemente y sin asomo de duda alguna manifestaron que dicha pareja residía y hacía uso del inmueble en cuestión, reconociéndolos como los propietarios del mismo, describiendo con solvencia las actividades que aquellos desplegaron en dicho inmueble.

Dichos testimonios encuentran pleno respaldo, además, en la afirmación que en el hecho **9)** de la sentencia arriba referida obrante a folio 19 del cuaderno principal efectuó el apoderado del Señor Francisco A. Posada Posada, en el sentido de que “...**Los demandados Alonso Uribe Correa y Jorge León Pereira, se encuentran en posesión del inmueble objeto de la contratación...**”, hecho este en el que se sustentaba la pretensión 3ª consistente en que se restituyera el inmueble a favor del Señor Posada Posada, lo que a la postre no ocurrió, pues como viene dicho, el dispensador judicial, en el artículo 5º de la parte resolutive de la sentencia (Ver folio 21 del cuaderno principal), ordenó la suscripción de la escritura pública que materializaba la compraventa en favor del Señor Jorge Pereira Leon, quien a su vez, había adquirido por vía cesión, los derechos que respecto de dicho negocio tenía el Señor Alonso Uribe Correa (Ver Archivo 2.2 del cuaderno principal del expediente digital).

En este sentido, nos apuramos en señalar que, estas pruebas evidencian el mentiroso dicho del testigo **William Posada Henao**, cuando manifestó con desparpajo, que había residido en el inmueble desde el año 1989 a 1994 sin obrar prueba alguna que respaldara dicha afirmación a todas luces falsa, pues de qué manera habría de explicarse entonces, que el dueño del predio, padre de aquel, Señor Francisco Posada, estuviese adelantado un proceso para solicitar la restitución del inmueble en el año 1990, de una parte, y de otra, que en febrero de 1993 hubiese suscrito al escritura pública de compraventa en cuestión. Es evidente la falsedad de este testimonio traído por los codemandados Víctor Rodríguez y Gloria Emilce Morales, de donde deviene la poca fiabilidad de sus dichos que por demás se contradicen groseramente con los de su parentela.

SEGUNDO: Con los testimonios de los Señores **Amparo Torres, Hernán Ibarra y Fernando Correa**, y el propio interrogatorio rendido por mi poderdante, quedó **demostrado** que el Señor **Jorge León Pereira López** era reconocido socialmente como el esposo, o, cuando menos, el compañero sentimental de la demandante Sra. Maryana

Gómez Puerta; y que en el año 1994 no se tuvo más noticias de aquel, pues se extravió en una travesía en el mar caribe sin que hasta la fecha se tenga noticias de su paradero.

TERCERO: El testimonio de la Señora Amparo Torres fue claro, espontáneo y por demás, coincidente con la declaración de la Señora Maryana, al señalar que, en 1995, afligida por la desaparición de su esposo y el accidente náutico sufrido por su hijo Nicolás entonces menor de edad, tomó la decisión de viajar y dejar en arrendamiento lo que para entonces eran dos inmuebles jurídicamente hablando, pero que físicamente correspondía a una sola propiedad; esto es, los que se identifican con los **FMI # 450 3193** (que es objeto del presente ligio) y el **450-4731**, colindantes entre sí y ambos en posesión de ella desde 1989.

CUARTO: Quedó acreditado en este proceso, por prueba documental arrimada como soporte de sus dichos por el Dr. Fernando Correa Echeverry, que, puntualmente, respecto del inmueble distinguido con el **FMI 450 -3193** sub judice, el contrato de arrendamiento en cuestión fue celebrado con la Señora **Ofelia Vela Zamora** el día 05 de diciembre del año 1995, hecho este del que también dio cuenta la testigo **Amparo Torres** con solvencia indicando las circunstancias de modo y tiempo de dicho negocio; contrato que, ante el incumplimiento del pago de la renta pactada, fue terminado judicialmente por el Juzgado 2 promiscuo de San Andrés, conforme los pormenores de la sentencia de fecha septiembre 10 de 2001.

Como resultado de ello, quedó también demostrado con documentales aportadas por el testigo **Correa Echeverry**, que el inmueble le fue a el entregado en calidad de apoderado de la aquí demandante, el día 20 de noviembre de 2003, haciendo el día 03 de diciembre de 2003 registro fotográfico del estado de los inmuebles, donde se denota que el predio objeto de usucapión, no se encontraba en el estado en el que ladinamente manifiestan los demandados y sus testigos haber estado este, esto es, en completa ruina y abandono.

QUINTO: También, el testigo Correa Echeverry, fue explícito y fehaciente en señalar que una vez recibido el inmueble, realizó en nombre y a expensas de la Señora Maryana Gómez Puerta mediante giros a el efectuados, incluso a través de los padres de aquella, varios arreglos sobre el inmueble, como lo fueron:

- i) Levantar a mayor altura el muro de cerramiento que colinda con el predio **450 - 4731** con el objeto de evidenciar la existencia de dos propiedades perfectamente alinderadas y determinadas habida cuenta el trámite ejecutivo hipotecario que sobre aquel recaía para entonces, esto es, el **450 - 4731**.
- ii) Ubicar vidrios sobre el borde superior del muro perimetral de cerramiento de la propiedad, con el objeto de protegerlo de vándalos y demás.
- iii) Cambiar la puerta de ingreso lateral y hacerla más angosta.
- iv) Cambiar las chapas, instalar cadenas y candados para la seguridad del inmueble.
- v) Pintar el muro de cerramiento en su parte externa.

SEXTO: Está demostrado documental y testimonialmente que por cuenta y a expensas de la Señora **Maryana Gómez Puerta**, mediante sentencia de octubre 22 de 2001 del Juzgado 22 Penal del Circuito de la ciudad de Medellín ordenó la cancelación de la escritura pública 571 de 30 de enero de 1995 de la notaria 12 de Medellín por falsedad (Ver folio 57 al 61 del cuaderno principal), orden judicial en la que se destacó la declaración del Señor **Francisco Antonio Posada Posada**, en la que manifestó y reconoció la venta del

predio en cuestión a favor del Señor Jorge Leon Pereira con las siguientes palabras que textualmente cito:

“...Y si no conozco a dicho señor mucho menos iba a otorgarle poder de una propiedad que ya yo había vendido y que la transacción o venta había sido al Señor Jorge Leon Pereira López...” (Folio 58 del cuaderno principal)

SEPTIMO: El Señalado testigo Dr. Fernando Correa, también dio cuenta que, contrario a lo declarado por el codemandado Señor **Javier Arias Restrepo**, fue este quien lo buscó a él para solicitarle el arrendamiento del predio para guardar equipos y maquinaria de construcción, consecuencia de lo cual, y ante la aceptación de su recomendación, la Señora lo autorizó para que en su nombre celebrara el contrato de arrendamiento con aquel, siendo este suscrito el día **12 de Septiembre de 2005** por el Señor Arias Restrepo en calidad de arrendatario y el **Dr. Fernando Correa Echeverri** en calidad de Arrendador como mandatario con representación de Luz Beatriz (*Maryana*) Gómez Puerta el cual obra plena prueba en el plenario.

Sea de paso decantar, que dicho mandato encuentra respaldo jurídico en el artículo 2149 del Código Civil, que a la letra señala lo siguiente: *“El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, **verbalmente** o de cualquier otro modo inteligible, **y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra.**”*

De allí que no existe duda que quien fungía como arrendadora en dicho negocio era mi poderdante la Señora Maryana Gómez Puerta, en ejercicio pleno de sus derechos como poseedora del inmueble.

OCTAVO: Dicho contrato, ante el incumplimiento del pago de las rentas pactadas, dio lugar a que en mayo de 2013 la Señora Maryana Gómez por intermedio de su entonces apoderado Dr. Antonio Ocampo presentara demanda de restitución de inmueble arrendando en contra del arrendatario Señor Javier Arias, demanda que terminó declarando la existencia y terminación del contrato arrendaticio y la inmediata restitución del inmueble a favor de la Señora Maryana Gómez Puerta, ello, al tenor de las consideraciones y la orden impartida por el Tribunal Superior de esta ciudad, en sentencia de tutela de fecha 03 de agosto de 2015, también aporta al proceso, y de cuyos apartes es importante destacar el siguiente:

*“...Además la circunstancia de que se hubiese presentado copia de una providencia interlocutorio (sic) 851 de fecha 14 de mayo de 2012, proferida por el juzgado 1º de familia de Tuluá, Valle del Cauca, en virtud de la cual, se reconoció al demandado (Arias Restrepo) la calidad de cesionario de derechos herenciales que corresponda o pueda corresponder al Señor Hernando Nolasco Posada Vega, en calidad de heredero del causante Francisco Antonio Posada, no significa que para la época del 2005, fecha en la que se realizó el contrato de arrendamiento, **la arrendataria no hubiese tenido la condición de propietaria, tenedora o poseedora del bien, no cuestiona dicho documento por sí mismo, que ésta no tuviera para esa época del contrato alguna relación con el inmueble que le permitiera darlo en arrendamiento, máxime, cuando el mismo Javier Alonso Arias Restrepo, quien aparece firmando dicho contrato en calidad de arrendatario, y por ende, reconoce que la Señora Gómez Puerta, tenía la calidad suficiente para arrendar dicho inmueble, pues no de otra manera se entiende que haya firmado dicho documento (...)**”*

NOVENO: Está también acreditado, que consecuencia de lo anterior, con fecha 05 de octubre de 2016, el juzgado 3° Civil municipal por medio de comisionado, efectuó la restitución y consecuente entrega del bien inmueble objeto de litigio a la Señora Maryana Gómez Puerta, luego incluso, de que fuera fallada en contra la oposición formulada por los aquí codemandados Víctor Rodríguez y Gloria Emilce Morales al no lograr demostrar los actos de posesión que alegaban, decisión ésta que además fue objeto de examen por vía de tutela por este mismo despacho judicial (Ver Sentencia de Tutela de fecha 24 de Octubre de 2016 / Accionante: Víctor Hugo Rodríguez Vs. Juzgado 3° Civil / Maryana Gómez Puerta y Javier Alonso Arias Restrepo. Rad – 2016 – 0135)

DECIMO: Con el testimonio de la Señora Amparo Torres, se logró demostrar igualmente, que, una vez restituido el inmueble a la Señora Gómez Puerta, esta autorizó a aquella para que guardara allí unos perros y un tráiler de lancha, sumado a lo cual le encomendó el cuidado del predio.

DÉCIMO PRIMERO: Con los contratos de arrendamiento celebrados con **INVAL LTDA** en mayo de 2018, y posteriormente con la empresa **ALPOPULAR ALMACEN GENERAL DE DEPOSITOS S.A** de fecha 01 de septiembre de 2020 por intermedio de la Señora **Blanca Leonor Agudelo Barreto** (NOVA INMOBILIARIA) como mandataria de mi cliente, estando vigente a la fecha este último conforme lo pudo advertir el despacho en la diligencia de inspección celebrada en este contencioso, es palmario que a la fecha mi poderdante detenta la posesión del inmueble objeto de usucapión.

En Conclusión, los hechos anteriormente narrados y la línea de tiempo de los mismos, evidencian sin lugar a equívocos, que mi cliente ha detentado **la posesión material del inmueble** así:

- ✚ Primero como coposeedora, esto es, conjuntamente con el Señor Jorge León Pereira, entre el año **1989** y **1994** (fecha de la desaparición de este último).
- ✚ Y, Segundo, de manera autónoma o independiente, sin reconocer dominio ajeno, reputándose como dueña y señora del predio, a partir del año **1994** hasta la fecha y sin ningún tipo de interrupción.

Valga entonces acotar de colofón, en relación con los contratos de arrendamiento que desde el año 1995 ha celebrado la Señora Maryana Gómez Puerta respecto del inmueble; que en nuestro ordenamiento jurídico está establecido que la persona que tiene la posesión de un inmueble, sea de forma regular o irregular, **no la pierde en caso de transferir la tenencia.**

Así lo señala el artículo 786 del código civil:

«El poseedor conserva la posesión, **aunque transfiera la tenencia de la cosa, dándola en arriendo, comodato, prenda, depósito, usufructo, o cualquiera otro título no traslativo de dominio.**»

Es decir que, contrario a lo que equivocadamente han alegado y que han pretendido hacer ver al Despacho los codemandados y demandante en reconvenición, el dueño o poseedor de un inmueble puede transferir la tenencia a otra persona **sin que por ello se vea afectada su posesión.**

De allí que se afirme sin temor a equivoco alguno, que todos los actos realizados sobre el bien inmueble por la Señora **Ofelia Vela Zamora** entre 1995 y 2003 y **Javier Arias**

restrepo entre 2005 y Octubre de 2016, fueron actos todos realizados en su condición de meros **tenedores** y, por tanto, dichos actos de manera alguna socavan el ejercicio de la posesión de mi poderdante determinado, entre otros hechos, en la celebración de dichos contratos al reputarse dueña y señora del inmueble y no reconocer dominio ajeno sobre el mismo.

3.2. Que la cosa haya sido poseída durante 10 años:

Iterando, de acuerdo con lo expuesto en precedencia, está fehaciente y debidamente demostrado, que mi cliente viene poseyendo el inmueble en cuestión en forma autónoma e independiente desde el año **1994**, cuando menos y, considerando que la demanda que nos ocupa fue presentada el **24 de marzo del año 2017**, emerge claro que los **10 años** que exige la norma sustantiva se cumplen en exceso, pues mi mandante se encuentra poseyendo el predio, al menos, desde hace más de **27 años**.

3.3. Que la posesión se haya cumplido de manera pública, pacífica e ininterrumpida:

A la luz de las pruebas practicadas, es evidente que desde 1989 la Señora Maryana Gómez puerta fue reconocida **públicamente** como la propietaria del inmueble; así lo declararon con certeza sin igual los Señores **Amparo Torres** y **Hernán Ibarra** quienes manifestaron ser parte del vecindario del Sector de Sarie Bay que la veían en la propiedad, patinando por el sector, caminando con un perro, entre otras actividades, a lo que se amalgama, el dicho del **Dr. Fernando Correa**, quien manifestó que al estar el predio sobre la vía que debe transitar diariamente para llegar a su residencia, reconocía a la Señora Maryana y las actividades que se realizaban en el predio refiriéndose a la entrada y salida de trailers con lanchas, jet sky, etc. Desde inicio de los años 90's. Remató el Señor Marlon Luciano May señalando que en el año 1989 conoció el predio objeto de Usucapión y estuvo en el en al menos 2 oportunidades.

En cuanto a la posesión pacífica, este requisito se cumple igualmente a cabalidad, pues están acreditadas las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que mi poderdante ingresó al predio, que dan cuenta que ello fue producto de acto jurídico Contrato de promesa de compraventa que se materializó con el Señor Francisco Antonio Posada lo que evidencia que no se trató de una posesión violenta ni clandestina, pues aquella surge, insisto, como consecuencia de un negocio jurídico que produjo plenos efectos entre las partes.

Además, durante el tiempo que ha ejercido la posesión mi poderdante, persona alguna le ha reclamado mejor derecho sobre el inmueble, salva la reconvenición de este contencioso, que es corolario de la acción prescriptiva que se impetra y, por ende, posterior, nadie la ha demandado en procura de despojarla de la posesión que se abroga, no ha sido objeto de querrela policiva alguna con miras a minar dicha posesión.

Ahora bien, valga señalar, que la existencia de sendos procesos de restitución y del proceso penal varias veces referenciado, no implican de manera alguna que la posesión no se haya desplegado en forma pacífica como lo han argüido profusamente quienes conforman el extremo pasivo de la litis, pues el ejercicio de dichas acciones amén del incumplimiento de los contratos de arrendamiento por parte de los arrendatarios, y los espurios actos desplegaos por la Señora María Victoria León Pereira, **no constituyen actos de violencia y mucho menos desquician los derechos posesorios de la Señora Maryana Gómez Puerta**. Por el contrario, el acudir a las instancias judiciales en su condición de poseedora, denota la buena fe y la pacificidad de su actuar al acudir a la

administración de justicia para que, conociendo los hechos en que ha fincado sus pretensiones, se le otorguen sus derechos. Es más, ha sido la condición de poseedora la que ha permitido que todas las actuaciones judiciales por ella promovidas, hayan sido a ella favorables salvaguardando así dicha posesión y demostrando el ánimo de señora y dueña con que actúa.

En cuanto al ejercicio ininterrumpido de la posesión, se reitera, que esta lo ha sido, desde el año 1989 y, luego, en forma autónoma e independiente, desde el año de 1994 sin que se haya demostrado prueba en contrario en este contencioso al respecto.

3.4. Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce sea susceptible de adquirirse usucapión:

Sobre el particular, basta señalar que conforme a las pruebas arrimadas al plenario, se establece claramente que el inmueble es susceptible de usucapión dado que no es un bien que esté fuera del comercio o sea de uso público (arts. 2518 y 2519 del C.C.); que sea un baldío nacional (art. 3° de la Ley 48 de 1882 y art. 65 de la Ley 160 de 1994); o un ejido municipal (art. 1° de la Ley 41 de 1948); tampoco hacer parte de los mencionados en el artículo 63 de la Constitución Política; y tampoco es de propiedad de alguna entidad de derecho público.

Ahora bien, frente al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2351 del Código Civil, debe indicarse que en el sub lite, es evidente que mi poderdante, muy al pesar de haber sufrido parte del precio del fundo al Señor Francisco Posada, carece de título, razón por la cual ha de presumirse la buena fe de mi poderdante, que no solamente fue probada, sino que el extremo pasivo no logró demostrar lo contrario por la sencilla razón de que la buena fe de la Señora Maryana es inexistente.

Su señoría, a pesar del esfuerzo probatorio desplegado por los codemandados para enervar las pretensiones de la demanda, cimentados estos principalmente en testimonios, es evidente que, ante las contradicciones existentes entre estos, y entre estos y las declaraciones en los interrogatorios de parte por ellos absueltos; no pueden ser dignos de credibilidad alguna.

Nótese su señoría, por ejemplo, que según su propia declaración, que constituye una verdadera confesión (hora 3 min 11 del audio 10.1 audio 02), Víctor Rodríguez y Gloria Emilce Morales tuvieron conocimiento tanto de la escritura de compraventa celebrada entre Francisco Antonio Posada y Jorge León Pereira, como del proceso penal aquí referido y más aún, de la existencia del proceso de restitución y de la orden de entrega a finales del mes de enero de 2016, y pese a dicho conocimiento, procedieron a suscribir la Escritura Pública de compraventa del **9 de Febrero de 2016** con los herederos del Señor Posada quienes según el dicho de William Posada, también estaban al tanto de todo lo que ocurría por cuenta de Javier Arias Restrepo, **empero esta afirmación fue contraria a la de la Señora María Teresa y el Señor Francisco Antonio Posada, quienes al respecto manifestaron que Javier Arias no les contó de los procesos;** y a su turno, Javier Arias dijo que les había notificado del proceso de restitución de inmueble y que les manifestó que en el año 2009 la Señora Maryana le había solicitado el predio, de hecho textualmente manifiesta el Señor Javier lo siguiente:

“Yo permanentemente estaba comunicándome con ellos, y ellos me decían no eso no hay ningún problema como dicen por ahí pataletas de ahogado, pero mira hasta donde salió bien lejos”.

A pesar de esta elocuente afirmación, advierta Usted su señoría, que a la contestación dada al hecho primero de la demanda de restitución de inmueble arrendando tramitado ante el Juzgado 3° Civil municipal de esta ciudad, arrimado a este proceso como prueba, el demandado Javier Arias Restrepo para entonces (*julio del año 2013*) **afirmó no conocer** a la Señora **LUZ BEATRIZ (MARIANA) GOMEZ PUERTA**, *“que jamás la había visto”* momento para el cual según su decir ya tenía contacto con los posada; sin embargo, como se mencionó anteriormente, bajo la gravedad del juramento, en estas diligencias confesó que en el año 2009 la Señora Maryana le había solicitado el predio. Es de bulto su señoría el torcido actuar del señor Arias.

Y a lo anterior se amalgama, que Víctor Rodríguez confiesa que el, junto con Gloria Emilce Morales, estuvieron en la casa del Señor Javier junto con el Señor Juan Pablo Posada “mucho antes” de firmar la escritura pública (09 de feb de 2016) y de la denuncia penal y la querrela policiva (04 de febrero de 2016) que el Señor Arias Restrepo le formuló por haber ingresado al predio de manera violenta, y que allí coordinaron conjuntamente el pago del impuesto predial (*hora 3 minuto 4 del interrogatorio de parte del Señor Víctor Rodríguez*), luego además de no haber logrado dar explicación lógica y convincente del porqué de la denuncia en su contra por parte del Señor Arias; resulta opaco el hecho de que, ante la existencia una sentencia de restitución en contra de Arias Restrepo, precedida de una acción constitucional que protegió los derechos fundamentales de mi cliente, los intervinientes en dicha reunión, esto es, Javier Arias Restrepo, Gloria Emilce Morales, Víctor Rodríguez y Juan Pablo Posada, que Javier Arias nada hubiese manifestado al respecto y no hayan discutido acerca de ese trascendental hecho.

Víctor Rodríguez vehementemente señaló que en el predio nunca hubo lanchas ni Jet Sky, que esa afirmación era producto de la imaginación de mi poderdante Sra. Maryana Gómez y que se caía por su propio peso dado que el tamaño de la puerta del predio lo impedía; sin embargo, al plenario fueron aportadas las fotografías del predio en cuestión tomadas en diciembre 3 de 2003 en la que se evidencia con claridad el tamaño de la puerta de ingreso al predio instalada desde el año 1989 por mi poderdante para, como lo declaró la Señora Amparo Torres, tener el taller de reparación de sus lanchas y Jet Sky, amén de la náutica que tenían como actividad comercial en el Hotel Aquarium, afirmación que fue corroborada con el testimonio del Dr. Corea Echeverry al manifestar que frecuentemente al transitar por esa vía veía las maniobras con embarcaciones y traílles en el predio.

William posada, contrario a lo afirmado por Javier Arias, señaló que Hernando Nolasco y Juan pablo posada nunca se reunieron en 2009 con Javier Arias que ello era falso... y al describir el predio, y en particular su cerramiento, dijo que este estaba con estacas como cuando se rodea una finca, afirmación que ante la contundencia de las pruebas que hay sobre el particular, evidencia que el testigo falta a la verdad, a lo que se suma el hecho de haber afirmado que residió en la vivienda hasta el año de 1994, aspecto sobre el cual me referí preliminarmente.

Tanto los codemandados como los testigos Francisco Antonio, María Teresa y William Posada, pretenden hacer incurrir en error al despacho al señalar que fue el Señor Francisco Antonio Posada el que tramitó proceso penal porque, según sus dichos, el negocio de la venta del predio con el Señor Jorge León Pereira no se había realizado.

Como lo puede constatar su Señoría dicha afirmación además de amañada y torticera, carece de todo sustento pues está probado documental y testimonialmente que dicho proceso penal fue tramitado a instancias y a expensas de la Señora Luz Beatriz (Hoy Maryana) Gómez Puerta quien es claramente la señalada como "ofendida" en el proceso penal en su condición de poseedora del inmueble.

Y se afirma que es amañada y torticera, toda vez que a folio 22 de la contestación de la demanda del Señor Javier Arias Restrepo, obra prueba documental por él arrimada a través de la cual el Señor Hernando Nolasco Posada Vega, heredero del Señor Posada oficia al Juzgado 22 Penal de Circuito de Medellín en diciembre del año 2011, solicitando el levantamiento de la medida cautelar y dando cuenta de los pormenores de su pedimento; es decir, que aquellos, quienes según sus declaraciones juradas desde el año 2007-2009 ya venían negociando el inmueble con el Señor Javier, advirtieron que la Señora Maryana se reputada como poseedora del inmueble, pues ello era fácilmente colegible de las diligencias del proceso penal al que accedieron para solicitar el levantamiento de la medida cautelar y el que obra la declaración de su progenitor afirmando que ya él había vendido al Señor León Pereira.

Otro ejemplo de las serias y groseras contradicciones que se evidencian en el extremo pasivo y sus testigos, es que el Señor Javier manifestó la construcción de las cabañas fue en el año 2012, sin embargo, su trabajador y testigo **MANUEL OSUNA VEGA** afirmó que había sido en el año 2008-2009; y, a su turno la Testigo **MARÍA TERESA POSADA** afirmó que fue en el año 2015.

De remate su Señoría, francamente resulta desconcertante la actitud asumida por los codemandados Víctor Rodríguez y Gloria Emilce Morales, quienes dieron cuenta y en su injuriada, que a pesar de no habérseles entregado el predio libre de pleitos como se señala en la cláusula 3ª de la escritura pública 307 del 09 de febrero de 2016, ni mucho menos la posesión del mismo por parte de los hermanos Posada, no hayan adelantado acciones judiciales en contra de aquellos y poco fue el esfuerzo que desplegaron para hacerlos comparecer en garantía a este proceso al punto de que el Despacho tuvo que decretar el desistimiento tácito ante el no cumplimiento de las cargas procesales que para el efecto le correspondían.

4. PETICIÓN

En razón de lo antes mencionado, respetuosamente me permito solicitarle a Usted su señoría lo siguiente:

4.1. Se **REVOQUE** la sentencia apelada y en su lugar se declare que la Señora **MARYANA GOMEZ PUERTA** ha adquirido por vía de la prescripción adquisitiva de dominio el bien inmueble sub iudice y se acceda a las demás súplicas de la demanda.

4.2. **DENEGAR** las súplicas de la demanda de reconvención.

De la Honorable Magistrada Ponente,

Atentamente



FRANK ESCALONA RENDÓN
C.C. No. 18'008.242 de San Andrés Islas
T.P. 121.499 del C. S. de la J.