

OBJETO: SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA  
DEMANDANTE: DIEGO GIOVANNY TRUJILLO  
DEMANDADA: MARÍA INÉS RAMÍREZ MEJÍA  
RADICADO: 630014003007 2002 00047 02

### **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Armenia, Quindío, seis (6) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a desatar la alzada formulada por la parte demandante en contra de la sentencia de fecha 26 de enero de 2023 proferida por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia, al no observar nulidad que afecte lo actuado y obrando conforme lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022.

### **ANTECEDENTES**

#### **1. DE LA DEMANDA**

Como pretensiones de la demanda se solicitó que:

- Declare el dominio pleno, absoluto y exclusivo del señor DIEGO GIOVANNY TRUJILLO CASTILLO, sobre la bien inmueble casa de habitación, situado en la calle 36 Nro. 23- 58, Barrio Santander de esta capital, con matrícula inmobiliaria 280 – 7805.
- Condene a la demandada a la restitución inmediata del bien del inmueble objeto del litigio, a favor del señor DIEGO GIOVANNY TRUJILLO CASTILLO, o dentro del plazo que disponga el Juzgado, o con el uso de la fuerza pública, de ser necesario.
- Condene a la demandada a pagar al convocante, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble antes descrito, tanto de los percibidos, como de los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado, desde iniciada la posesión, por tratarse de un poseedor de mala fé, hasta el momento de la entrega del inmueble; al igual que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubiere sufrido el incoante por culpa del poseedor.

Como hechos relevantes expuso la parte actora:

Que mediante escritura pública número 5657 del 27 de diciembre de 1995, adquirió por compraventa a los señores MARIA AMPARO CASTILLO DE TRUJILLO y ALONSO TRUJILLO HOYOS, un lote de terreno con casa habitación, ubicado en la calle 36 Nro. 23 58 del Barrio Santander de esta capital, distinguido con la matricula inmobiliaria número 280-7805.

Que desde el momento de la adquisición del inmueble; en calidad de propietario pleno, ha realizado las mejoras en el bien, paga los impuestos y cumple con las demás cargas que le asigna la ley como titular del derecho de dominio; lo cual hace mediante giros que realiza desde el exterior.

Que a partir del 27 julio del 2021, tras la muerte, de su progenitor el señor Alonso Trujillo Hoyos, quien residía en el predio de su propiedad por autorización suya, en calidad de mero tenedor; la señora MARIA INES RAMIREZ MEJÍA, compañera sentimental del causante, ha pretendido intervertir el título que tenía el señor Trujillo Hoyos.

Que en virtud de la situación descrita, requirió por escrito a la señora MARIA INÉS RAMÍREZ MEJÍA, con el fin de que entregara de manera inmediata el bien inmueble; sin embargo, la convocada no emitió respuesta alguna, omitiendo el requerimiento y negándose a la entrega del bien, para lo cual aporta la evidencia del comunicado remitido y la constancia de envío.

Que la señora MARIA INES RAMIREZ MEJÍA se reputa como actual poseedora; toda vez que no ha accedido a la entrega material del bien, aduciendo el ánimo de señora y dueña sobre el predio, desde el día 27 de julio de 2021.

### **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

La parte demandada a través de su Apoderado Judicial, contestó la demanda y sobre los hechos indicó:

En cuanto al primero y cuarto, expresó que son ciertos.

En relación con el segundo añadió que no es cierto, se debe probar, porque ha vivido allí hace 24 años, junto a su esposo, señor Alonso Trujillo Hoyos, quien falleció el 26 de julio de 2021; sus familiares, Paola Andrea Trujillo Ramírez (Hija) y María Delia Mejía de Ramírez (madre), quienes han tenido pleno dominio como amos, dueños y señores del bien ubicado en la Calle 36 Número 23 -58 del Barrio Santander de Armenia.

Respecto al hecho tercero, replicó que no es cierto, por cuanto como se ha explicado en la contestación de los hechos anteriores, la demandada lleva con la posesión como ama, señora y dueña por más de 24 años del predio en litigio.

En cuanto a las pretensiones se opuso a la prosperidad todas y cada una, bajo el argumento que la demandada es la verdadera poseedora con ánimo de señora y dueña del bien inmueble perseguido en USUCAPION, por lo que deben ser denegadas las mismas.

Finalmente, propuso la excepción de mérito “pérdida de la propiedad por la demostración de pertenencia por más de veinte (20) años de parte de la accionada”; de tal forma que se debe declarar probada esta excepción, debido a que la demandada ha promovido proceso de pertenencia, el cual cursa en el Juzgado Segundo Civil municipal de Armenia, bajo el radicado 2021-00484-00, en el que se está demostrando todas las acciones de ama señora y dueña, como son los pagos de prediales, los de la reforma de la casa, pago de impuestos, pagos de la cámara de comercio, pagos de servicios públicos de forma continua en el tiempo hasta la fecha, de lo cual se anexan las pruebas.

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Proferida en estrados el 26 de enero de 2023, declaró la improsperidad de la excepción denominada PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO y la prosperidad de las pretensiones de la demanda, contenidas en que el señor DIEGO GIOVANNY TRUJILLO CASTILLO, ostenta el dominio pleno, absoluto y exclusivo del sobre el bien inmueble lote de terreno con casa de habitación, ubicado en la calle 36 Nro. 23-58 Urbanización Santander de Armenia Q., identificado con la matricula inmobiliaria Nro. 280-7805 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío, ficha catastral No. 63001010201880030000 y ordenó a la demandada María Inés Ramírez Mejía, restituir el bien inmueble objeto de litigio, a favor del señor Diego Giovanni Trujillo Castillo, dentro del plazo de 30 días.

Para llegar a dicha conclusión, la A quo expresó que se encontraban satisfechos los requisitos consagrados en la ley para la prosperidad de la acción reivindicatoria y esbozó los siguientes argumentos:

Cuenta que, del análisis probatorio frente a la jurisprudencia nacional sobre la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se tiene por sentado, que dentro del presente asunto se demostró que la demandada no es poseedora, puesto que siempre tuvo conocimiento de quien era el propietario, esto es, el demandante; quien siempre estuvo pendiente de los gastos del inmueble en su calidad de propietario, desembolsando los dineros para el pago de las mejoras del mismo, debido a la destrucción del inmueble en el año 1999, cuando ocurrió el terremoto y con la ayuda del Forec, como propietario fue quien obtuvo el auxilio y no la demandada, ni su compañero fallecido, padre del demandante.

Los testigos del convocante fueron contestes en determinar al accionante como propietario del inmueble, quien estando fuera del país, cubría los gastos que requería el predio objeto del debate, como pago de impuestos, servicios y mejoras.

Los testigos de la parte demandada no fueron contestes, en determinar a la accionada como poseedora del inmueble, ni se allegó prueba alguna que demostrara de donde obtenía la accionada los recursos para cubrir los gastos que requería el mantenimiento de la vivienda; lo cierto es que, lo que se demostró por parte de la demandada, es que por haber sido la compañera permanente del padre del demandante pudo habitar el inmueble, con el permiso del propietario, el acá demandante y albergar allí inclusive a su familia; circunstancia que no la hace poseedora, puesto que siempre reconoció al promotor como el propietario, por lo cual se demuestra, sin lugar a dudas, que su calidad frente al bien inmueble es de tenedora, en virtud a lo cual no le prosperó el medio exceptivo planteado.

#### **DEL RECURSO DE APELACIÓN**

La parte demandante inconforme con la decisión anterior, la apeló bajo los siguientes criterios:

- El despacho de primera instancia no tuvo en cuenta el tiempo, esto es, 24 años o más de poseedora de buena fe del bien inmueble en litis, más aún cuando el demandante CONFESO en el interrogatorio que dejó el bien inmueble en primera medida a su padre quien estaba en compañía de su compañera permanente señora MARIA INES RAMÍREZ.
- No se valoraron en debida forma las manifestaciones de los testigos de la parte accionada, como el de la señora LUBIOLA MARTINEZ GUTIERREZ, quien argumentó en tiempo modo y lugar sobre los gastos y reparaciones que sufragó la señora MARÍA INÉS; al igual que la ratificación de la declaración de la señora LILIANA MEJIA ALZATE, respecto los gastos del inmueble de la litis, que los sufragaba igualmente la demandada.
- Se le dio valor probatorio a cada uno de los testimonios presentados por la contraparte, en el sentido que dieron fe del pago de los gastos de la casa, cuando se controvirtieron los testimonios y cuando ninguno de ellos manifestaron que no tenían ninguna prueba documental que soportara el pago de los mismos y más aún que brilló por su ausencia cualquier asomo de prueba documental que corroborara lo manifestado por los testigos de la parte actora y por el contrario inexplicablemente manifestó el A quo en sus consideraciones que quien había

- aportado y sufragado todos los gastos y reparos fue el demandante, cuando se probó lo contrario que quien la que pago y sufragó todo los gastos fue la señora María Inés Ramírez Mejía, como consta en los anexos de la contestación de la demanda.
- No se le dio valor probatorio a ninguno de los anexos aportados en la contestación de la demanda, en el sentido que fueron allegados todos y cada uno de los recibos de pagos por todo concepto, pagados y aportados por la señora María Inés Ramírez Mejía.
  - Cita los requisitos establecidos por la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 24 de febrero de 2017, ( Rad, 11001- 3103-3103-008-2009-00211-01), para que se configure la declaración de pertenencia, los cuales cumple la señora María Inés Ramírez Mejía, tal como se pudo comprobar con los documentos aportados con la contestación de la demanda, que aducen la posesión real y material, aunado con las ratificaciones de los testigos presentados, quienes reconocen la unión entre la demandada y el causante por más de (20) años, y segundo, que los vieron siempre en la casa del litigio y precisa en el entregado por la señora Luviola Martínez Gutiérrez, quien expresa y da fe de la posesión real y material de la señora María Inés y lo mismo lo dicho por Liliana Mejía Alzate, el cual no fue analizado por el Juzgado de primer grado, ni se pronunció frente al mismo.

#### **DE LA RÉPLICA DEL RECURSO**

El promotor de esta acción, en cuanto al primer reparo que hizo la demandada, en su escrito contentivo del recurso, frente a que no tuvo en cuenta el tiempo, es decir, los 24 años o más de poseedora de buena fe del inmueble en litis, indicó que este no se compadece con los elementos de prueba recaudados, no demuestran una posesión en cabeza suya por espacio de más de 24 años, por el contrario de acuerdo al acervo probatorio, quien es el verdadero propietario y poseedor del predio objeto de debate es el demandante, porque pese a que vive en los Estados Unidos, siempre ha ejercido actos de posesión, es la persona que no sólo proveía lo necesario para el sostenimiento de su señor padre, sino quien sufragaba los gastos de conservación del bien, es tanto, que las pruebas documentales acercadas por la demandada, favorecen al demandante, ya que en ellas aparece su nombre en los recibos de pago de los servicios públicos domiciliarios, comunicaciones como la que da cuenta del otorgamiento del subsidio por el Forec.

Respecto al segundo embate, contenido en que no se valoraron en debida forma las expresiones de la señora LUBIOLA MARTINEZ GUTIERREZ; frente al cual señala que no es cierto que el Juzgado de primera instancia no haya valorado la prueba testimonial, por el

contrario de la juiciosa valoración, es que se concluyó que la posesión del inmueble no se encontraba en cabeza de la demandada, que el sólo hecho de realizar una reparación en un inmueble no convierte per se a quien lo hace en calidad de poseedor real y material, condición que exige la demostración de unos elementos esenciales y axiológicos.

En sustento del tercer reparo, contenido en que se le dio valor probatorio a cada uno de los testimonios presentados por la contraparte, afirmó que no es cierto, porque del acervo probatorio el Juzgado estableció, incluso con los documentos aportados con la contestación de la demanda, que quien realmente había sufragado los gastos relacionados con el inmueble objeto del litigio, era el demandante y no la llamada a juicio, la señora María Inés Ramírez.

## **CONSIDERACIONES**

### **1. ASPECTOS PRELIMINARES Y EXAMEN DE VALIDEZ PROCESAL**

La relación jurídico-procesal se encuentra debidamente conformada por lo que se cumplen a cabalidad los supuestos exigidos para proferir sentencia de fondo de segunda instancia, como son: competencia del juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y la capacidad procesal. No se observa ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado.

### **2. EL PROBLEMA JURÍDICO**

- Determinar si es procedente la acción reivindicatoria enarbolada por la parte demandante quien solicita que se declare que es el titular de derecho pleno y absoluto del bien inmueble con matrícula inmobiliaria 280-7805, con la consecuente restitución del citado predio por parte de la demandada, según se solicita en la pretensión segunda del acápite de pretensiones.

### **3. DEL CASO CONCRETO**

En lo que se refiere a la usucapión los medios probatorios recopilados permiten concluir que la posesión que alega la demandada, señora María Inés Ramírez Mejía, no está acreditada.

En el presente caso se tienen los siguientes medios de prueba:

1. La documental adosada a la demanda y a las contestaciones
2. Interrogatorios de parte

3. Las declaraciones de los señores María del Pilar Barrios Guerrero, Rover Jaramillo y Henry Alonso Trujillo Castillo (Deponentes de la parte interesada); Liliana Mejía Alzate, Alfredis Ospina Zapata y Lubiola Martínez Gutiérrez (Testigos de la parte convocada).

Con tales medios de prueba se pretende demostrar que el interesado, señor DIEGO GIOVANNY TRUJILLO CASTILLO, ostenta el dominio sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-7805, el cual adquirió mediante la escritura pública número Nro. 5657 del 27 de diciembre del año 1995, de parte de los señores MARIA AMPARO CASTILLO DE TRUJILLO y ALONSO TRUJILLO HOYOS.

En este caso está probado lo siguiente:

1. Que a través de la escritura pública número 5657 del 27 de diciembre de 1995, el interesado adquirió el bien inmueble, situado en este capital distinguido con matrícula inmobiliaria número 280-7805. (pdf 004Poder, carpeta 01primera instancia, págs. 19-22).
2. Que quien se encargaba de los gastos para el mantenimiento y conservación de la vivienda, objeto del reclamo judicial, era el convocante. (archivo 051, audiencia de instrucción; horas: 39:55 minutos; 58 minutos y pdf 052 audiencia de instrucción de 26 de enero 2023; horas: 0:21 minutos).
3. Igualmente está probado que, en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Armenia Q., se tramita proceso declarativo de acción de pertenencia, interpuesto por la señora María Inés Ramírez Mejía, contra el señor Diego Giovanni Trujillo Castillo, radicado al consecutivo No. 63001400300220210048400, dentro del cual se libró auto admisorio de la demanda. (Pdf 032, contestación demanda, págs. 8 a la 27).
4. Que la demandada en su rol de compañera sentimental del padre del accionante, llegó a vivir al inmueble de la litis, con autorización del propietario, esto es del señor Diego Giovanni Trujillo. (archivo 051, audiencia de instrucción; horas: 39:55 minutos; 58 minutos y pdf 052 audiencia de instrucción de 26 de enero 2023; horas: 0:21 minutos).
- 5.

De la prueba testimonial se tiene:

- El señor ROVER JARAMILLO TRUJILLO, archivo pdf 051 audiencia de instrucción del 26 de enero 2023 hora 39:55.

Primo hermano del demandante, manifestó que conoce a la señora María Inés Ramírez Mejía, hace más de 10 años, porque era la segunda compañera de su tío Alonso, progenitor del demandante, en razón de eso fue que ella ingresó a la casa del Barrio Santander, no recuerda la fecha que ella llegó a vivir allí, cree que antes del terremoto.

Agregó, que el propietario de la casa del Barrio Santander donde vivía su tío en compañía de María Inés, es Diego Giovanni y es él quien se encargaba de los gastos de mantenimiento y conservación de la vivienda, como el pago de impuestos, internet, parabólica. Lo sabe, porque inicialmente su tío le contaba que Diego Giovanni pagaba los impuestos, el internet y servicios públicos. Además, de los gastos de predial y otros.

Que Diego Giovanni colaboraba a su padre para los gastos personales.

Indicó que quien ha velado por el mantenimiento y conservación de la casa objeto de este litigio, es el señor Diego Giovanni, y es a él a quien se ha considerado y se considera como dueño.

- Declaración del señor Henry Alonso Trujillo Castillo, archivo pdf 051 audiencia de instrucción del 26 de enero 2023 hora 58:00 minutos.

Hermano del interesado, conoce a la demandada desde hace 16 años, porque era la esposa de su padre.

Agregó, que su hermano es el propietario del predio situado en el Barrio Santander, calle 36 Nro. 23- 58, de esta capital, desde el año 1995, que es él quien siempre ha sufragado los gastos de conservación y mantenimiento de dicho inmueble; que Giovanni durante todo el tiempo estuvo pendiente de su señor padre y de la familia, esto es, de María Inés y de su hija Paola.

Afirmó, que Diego Giovanni, siempre estuvo pendiente de los gastos que requería su papá para su sostenimiento y de los gastos de la casa, como el pago de impuestos.

Infirrió que María Inés, siempre reconoció a su hermano Diego Giovanni como el dueño de la casa, que quien se encargó de aportar los dineros para la reconstrucción de esa vivienda después del terremoto, fue Diego Giovanni, él le enviaba los dineros a su papá, porque el señor Alonso Trujillo no tenía recursos para hacer una casa de (2) pisos.

Señaló que su padre, el señor Alonso Trujillo, siempre tuvo a Diego Giovanni, como el propietario de la casa, nunca a María Inés, incluso manifestaba que él no quería que hubiera problemas una vez él falleciera, que de hecho consultó con (2) abogados sobre el tema, profesionales que manifestaron que no había problema porque Diego Giovanni es el dueño desde 1995.

Dijo, María Inés y su Hermano Diego Giovanni, hicieron un arreglo para que ella desocupara la casa, pero una vez falleció su padre, la demandada cambió de parecer y manifestó que no se iría de allí.

- De la declaración de la señora María del Pilar Barrios Guerrero, (pdf 052 audiencia de Instrucción del 26 de enero 2023, hora 0: 21 minutos).

Adujó que conoce al reivindicante porque es el sobrino del papá de sus hermanos menores y a la convocada hace más o menos 22, 23 años y la trata desde el 2010. Y por conversaciones que sostuvo con don Alonso (qepd), tiene conocimiento que la casa del Barrio Santander, que se discute en este proceso, es del señor Diego Giovanni, que el mentado fue quien construyó la casa cuando se cayó con el terremoto, y que además el sostenía la casa, con todos sus gastos, inclusive los estudios de Paola, hija de don Alonso y de doña María Inés.

Por información de don Alonso (qepd), sabe que quien cubría todos los gastos de esa vivienda ha sido Diego Giovanni, que la casa está compuesta por (2) pisos, que el señor Diego Giovanni vive en Estados Unidos, ha venido en repetidas ocasiones a Colombia a compartir con su padre, en cuyas oportunidades se quedaba en la casa donde residía el papá. Agregó, que don Alonso nunca desconoció a Diego Giovanni como titular del dominio del aludido predio y tampoco nunca manifestó que doña María Inés, fuera la propietaria de ese inmueble.

Por su parte los testigos de la parte demandada, se pronunciaron así:

La señora Liliana Mejía Álzate, (pdf 052 audiencia de instrucción, 21:14 minutos).

Se ratifica sobre lo expuesto en declaración extra juicio aportada con la contestación, para lo cual indicó que es amiga y vecina de María Inés hace más de 25 años; posteriormente se afianzó la amistad porque ambas estaban embarazadas al tiempo; luego sus hijas estudiaban en el mismo jardín, por lo que se veían todos los días.

Que conoció al señor Alonso Trujillo Hoyos, quien vivía en unión marital con la señora María Inés Ramírez, que los citados compartieron como pareja durante 25 años en la casa del Barrio Santander, calle 36 Nro. 23 58 de esta localidad y era el señor Alonso la única persona que se hacía cargo de los gastos de la señora María Inés Ramírez; aclara que compartían gastos, porque la accionada también era pensionada.

Que en virtud de esa amistad, María Inés le contaba situaciones de su vida, como que entre juntos construyeron la casa donde vive actualmente.

Que quien paga los recibos de servicios públicos es doña María Inés, lo dice porque en el barrio Santander existe un centro de acopio y allí coinciden cuando van a realizar los pagos.

Que doña María Inés ha realizado reparaciones al predio que se debate en este proceso, lo dice porque su compañero es constructor y en varias oportunidades, la señora Ramírez lo contrató para que le hiciera arreglos en la casa de ella, como pintura y otros.

- Ratificación del testimonio de la señora Martha Orfely Torres Molina, (pdf 052, hora 40:01 minutos ).

Adujo que hace 19 años conoce a María Inés, por razones de vecindad, que ella llevaba viviendo en el inmueble de la calle 36 Nro. 23-58 del Barrio Santander de Armenia, hace como 25 años, lo sabe por conversaciones sostenidas con la señora María Inés y que la citada señora tenía una unión marital de hecho con don Alonso Trujillo, de cuya relación procrearon a Paola Andrea Trujillo Ramírez.

- Declaración de la señora Lubiola Martínez Gutiérrez (pdf 052 audiencia de instrucción, hora 45:11 minutos).

Expuso que no conoce al demandante. Que a la señora María Inés Ramírez Mejía, hace 24 años, se hicieron amigas con ocasión del terremoto de 1999 y de los trámites para recibir el subsidio del Forec; se comunicaban con frecuencia entre ellas y con otros vecinos (as) para socializar sobre cómo iban las cosas frente a ese tema.

Refirió que la señora Ramírez Mejía junto con el señor Alonso, fueron poco a poco arreglando la casa del barrio Santander, porque la casa quedó en el suelo, esa vivienda era de una sola planta, entre los dos la levantaron, la construyeron, la hicieron de (2) pisos; hasta donde sabe, ellos eran los dueños de esa casa; que la pareja Trujillo- Ramírez, eran quienes pagaban los impuestos, los recibos del teléfono, el agua, la luz y el gas.

Se comunica a menudo con la señora María Inés porque en el sector donde viven hay un centro de acopio y se encuentran allí, porque van a pagar los servicios.

Que cuando se refiere a que los señores Alonso y María Inés, reconstruyeron esa vivienda, es porque fueron ellos quienes hicieron esa construcción, no conoció a los hijos de don Alonso, en esa casa sólo conoció a los mentados, no conoció a nadie más.

No sabe desde cuando son dueños los señores Alonso y doña María Inés de ese inmueble, vio al señor Trujillo en la casa referida desde antes desde el terremoto cuando funcionaba una heladería.

#### **ANÁLISIS DE LOS MEDIOS DE PRUEBA Y LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRETENSIÓN REIVINDICATORIA**

Conforme a lo previsto en los artículos 320 y 328 del Código General del proceso, la sentencia apelada será examinada únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante.

Se encuentran presentes los presupuestos procesales y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida, ni impedimento alguno para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

Para el estudio de los medios de prueba, el juzgado dividirá el examen para estudiar si se cumplen los presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria.

#### **1. DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA**

De conformidad con lo señalado en la ley y la jurisprudencia para la prosperidad de la acción reivindicatoria es necesario acreditar como presupuestos básicos o estructurales, 1) derecho de dominio en cabezas del pretensor la cual puede ser plena o nuda o fiduciario (artículo 950 Código civil) 2) la posesión del bien materia de reivindicación por parte del demandado (artículo 962 Ibidem), 3) la identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante y 4) que se trate de una cosa singular o cuota pro indiviso de cuota singular (artículo 949 Código Civil).

Por su parte el artículo 946 del código civil, preceptúa: *“... La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla...”*.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia STC13135-2017 Radicación n.º 68679-22-14-001-2017-00063-01, del (25) de agosto de dos mil diecisiete (2017). ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, adujo:

*“... Inevitable, entonces, era para el fallador revisar dicha circunstancia, en especial, al analizar si la posesión era anterior al título, pues como lo ha referido esta Corporación, al reivindicante: «[P]ara triunfar, le basta con probar un mejor título que el del adversario. Además solo está obligado a la aducción del título de su antecesor o antecesores, cuando el demandado aporte título anterior o posesión iniciada con antelación a la fecha de su título de adquisición pues de otra manera será vencido” (Sent. Cas. Civ. de 2 de diciembre de 1970)...”*

Igualmente, en la misma providencia, respecto del caso que nos ocupa, frente a la calidad en que ingresó la demandada a la casa habitación, que reclama el reivindicante, señaló la Alta Corporación, señaló:

*“... 2.1. De igual forma, el funcionario judicial tampoco tuvo en cuenta que según las declaraciones rendidas en el proceso y lo dicho por las partes, la demandada entró al bien inmueble en el año 2002 por consentimiento del entonces propietario del bien por ser su compañera permanente y durante su convivencia de nueve años no desconoció los derechos*

de éste sobre el predio, por lo que en principio, no tuvo ánimo de señora y dueña, pues si bien «existió un ánimo de asociarse», éste no conlleva al ejercicio de posesión.

Sobre el particular, esta Sala señaló: «... la sola circunstancia de que alguien detente la calidad de compañera permanente de una persona que sea o haya sido titular del derecho de dominio sobre el inmueble disputado, tal condición no es constitutiva de justo título, y además, su supuesta posesión no se configura en este caso, si se observa que ella no entró al predio con ánimo de señora y dueña en oposición al propietario del mismo en ese momento, sino que lo hizo “como un miembro más de la familia de tal persona, quien le autorizó, por la existencia de esa condición sentimental, su habitación en él». (CSJ AC, de 20 de enero de 2010, Rad. 2004-00071-01)...”.

En este asunto, los deponentes de la parte reclamante al unísono afirmaron que la señora María Inés Ramírez Mejía, llegó a vivir a la vivienda situada en esta ciudad, en el Barrio Santander, calle , situado en la calle 36 Nro. 23- 58; porque era la pareja sentimental del señor Alonso Trujillo Hoyos (QEPD), padre del demandante; quien siempre ha procurado por el sostenimiento, cuidado y conservación de dicho inmueble, en virtud a que en calidad de propietario autorizó a su señor padre para que viviera allí junto con su compañera; que siempre tuvo contacto con la demandada, por que era él quien colaboraba a su progenitor no sólo para su sustento y cuidado, sino para su manutención y para la conservación de la casa habitación que se reclama hoy en este proceso.

Y si bien los declarantes de la parte reclamada, esto es, las señoras Liliana Alzate Mejía, Martha Orfely Torres Molina y Lubiola Martínez Gutiérrez, dan cuenta de que la señora María Inés Ramírez Mejía, habitaba en el predio que hoy se reclama en acción de reivindicación, lo hacía en su rol de compañera del señor Alonso Trujillo Hoyos, no se logra inferir de sus dichos que la convocada, esto es, la señora María Inés Ramírez Mejía, fuera quien proveía los dineros que fueron requeridos para la reconstrucción y posterior mantenimiento y conservación del tal predio.

Y para colmo, de tales declaraciones, no se logra inferir que la accionada desconociera al señor Diego Giovanni como el titular del dominio de la vivienda que habitaba con el señor Alonso Trujillo Hoyos.

Y en lo que concierne a los interrogatorios de parte, el demandante indica que adquirió el bien inmueble reclamado en el año 1995, por compra que hizo a sus progenitores cuando se separaron, a su madre le dio el dinero; a su padre no con el compromiso que durante todo el tiempo velaría por él, lo que así hizo, porque siempre estuvo pendiente de él, le suministraba todo lo que necesitaba para su sostenimiento y para la casa; cualquier arreglo por básico que fuera lo llamaban a él para que les enviara el dinero, que además de cubrir todos los gastos antes mencionados, también pagaba el impuesto predial; en conclusión

todo lo que se requería para su señor Padre, incluso para su compañera la señora María Inés y para la vivienda corría por cuenta suya.

Siempre tuvo buena relación con María Inés, la compañera su padre, quien ingresó a habitar la casa con su progenitor antes del terremoto; lo permitió porque siempre quiso que estuviera acompañado, que alguien lo cuidara, que no estuviera solo.

En el interrogatorio la demandante, manifestó que se considera señora, dueña y ama de la casa donde vivió con el señor Alonso Trujillo, desde el momento que entró a vivir a la casa vieja, esto es, el 27 de julio de 1997, que se fue a vivir con el señor Trujillo Hoyos; porque ella cuando llegó la pintaron, le arreglaron el techo, ya ocurrió el terremoto el 25 de enero de 1999, el Forec les dio un auxilio, y en el 2000 empezaron la construcción, con recursos de ella y de su esposo el señor Alonso Trujillo; siempre la mantenido bonita, ha pagado los impuestos; que al principio sabía que Diego Giovanni era el dueño de la casa, porque figuraba en las escrituras públicas, era el propietario conforme a las escrituras, porque después que ella llegó a habitar allí nada que ver; cuando ingresó a la casa Diego Giovanni ya la había comprado, lo dice porque vio las escrituras.

Al indagársele, porque dice que ella es la titular del dominio de la casa si sabía que el demandante era el propietario; responde que de la casa vieja sí era el dueño, pero de la nueva no, porque la construyeron ellos; esto es, ella en compañía de su esposo, con sacrificio; no hicieron el cambio del título de propiedad, porque el esposo era muy tranquilo.

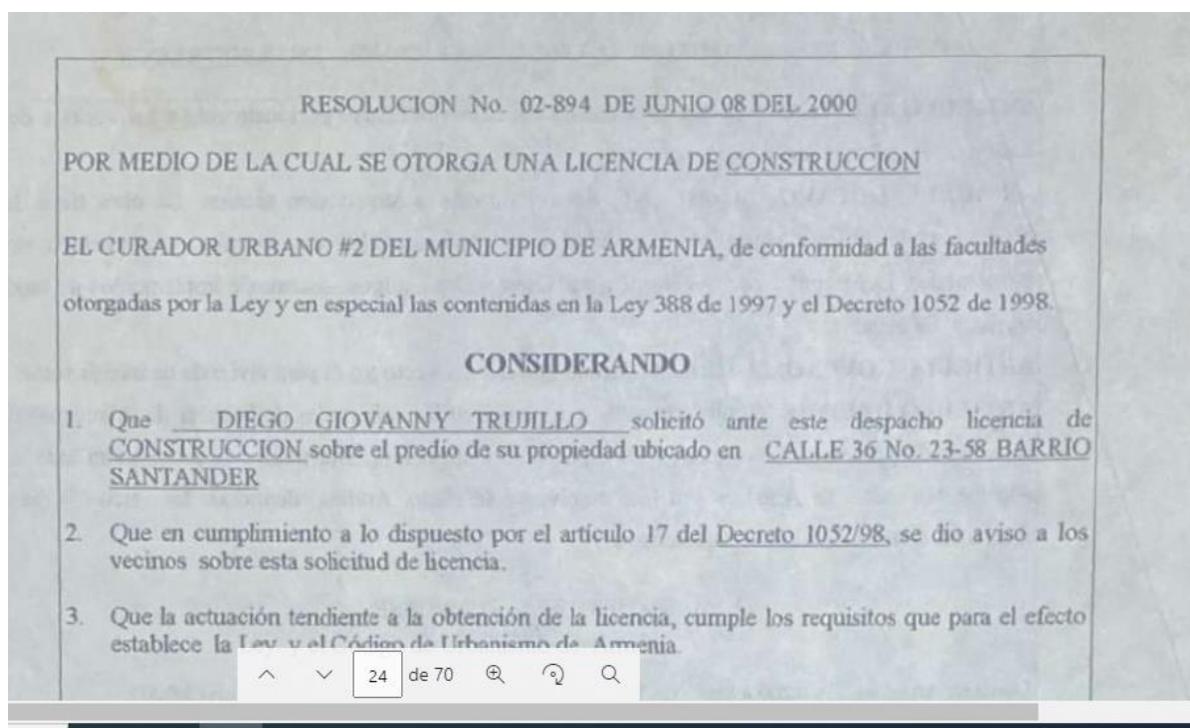
En la alzada la parte accionada, basa su inconformidad en el primer punto en que el a quo no tuvo en cuenta el tiempo de (24) años, como poseedora de buena fé, a quien no le asiste la razón, toda vez, que si bien, la señora María Inés Ramírez Mejía, habitó en el inmueble situado en el barrio Santander en la calle Nro. 23 58 de esta capital, por ese espacio de tiempo, lo hizo en calidad de compañera del progenitor del demandante, tal como lo acreditaron los declarantes de la parte actora en sus exposiciones, incluso ella misma en el interrogatorio afirmó que sabía que el señor Trujillo Castillo, ostentaba la titularidad del dominio de dicho predio, de tal forma, que el hecho de que fuera la pareja del fallecido señor Alonso Trujillo Hoyos, no la acredita como la poseedora del bien objeto del reclamo judicial; ese rol lo que la hace es mera tenedora, y en cuya calidad puede realizar ciertos arreglos a la casa para su disfrute y comodidad.

Respecto al punto 2, en cuanto no se valoraron los dichos de los testigos de la defensa, específicamente el de la señora Lubiola Martínez Gutiérrez, que argumentó en tiempo, modo y lugar sobre los gastos y reparaciones que sufragó la demandada, tampoco tiene asidero, en virtud a que no se evidencia de su exposición, que desconociera que el señor Diego Giovanni Trujillo, fuera el propietario del bien inmueble que ocupaba la señora María Inés, junto con su esposo el señor Alonso Trujillo Hoyos.

Su declaración da cuenta de la relación de la accionada con el progenitor del accionante y de la habitación de los mismos en el predio del acá demandante.

Así mismo, en cuanto a su reparo número 3, tampoco le prospera al recurrente, dado que el a quo enfatizó en que los deponentes del reclamante fueron contestes en determinar que el accionante como propietario del inmueble, quien estando fuera del país, cubría los gastos que requería el predio objeto del debate, como pago de impuestos, servicios y mejoras; lo que efectivamente se puede evidenciar de tales declaraciones; puesto que el demandante en calidad de hijo del progenitor, siempre tuvo contacto con su padre y de paso con su compañera, la señora María Inés Ramírez Mejía y su hija en común Paola Andrea Trujillo, a quienes brindó no sólo su apoyo económico en lo que tenía que ver con necesidades de tipo personal, sino con la carga pecuniaria en cuanto al mantenimiento y preservación de la vivienda de la cual se pide la reivindicación en este proceso.

De tal forma, que en cuanto este embate queda totalmente desvirtuado, porque si bien los declarantes no aportaron pruebas documentales, se observa en el plenario en pdf 032 contestación de la demanda, entre varios documentos, la resolución por medio de la cual se otorga licencia de construcción, la cual está a nombre de Diego Giovanni, tal como se observa en la siguiente imagen:



Además del documento anterior, se evidencian en el citado archivo, entre otros recibos de pago del contador del agua, del gas, de impuestos, a nombre del convocante, que oscilan entre el año 2003 y el año 2020; lapso de tiempo dentro del cual la demandada alega la posesión; incluso en alguno de ellos, se registra como autorizada a la señora María Inés.

En ese orden viene irrefutable, que quien realmente es el propietario del del bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 280 – 7805, es el señor Diego Giovanni Trujillo Castillo y que la demandada ha fungido el rol de tenedora y en ese papel es que ha suscrito recibos de pago de los gastos sufragados relacionados con el bien inmueble objeto declamo judicial.

En cuanto al embate número 4, en el que el recurrente tildó dicho pronunciamiento del Juzgado Séptimo Civil Municipal de no dársele valor probatorio a los anexos aportados con la contestación de la demanda en el sentido que fueron allegados todos y cada uno de los recibos de pagos por todo concepto, los cuales fueron aportados por la señora Ramírez Mejía; no tiene razón, puesto que como se dijo anteriormente, en la mayoría de los recibos se observa que están suscritos a nombre del demandante.

Fluye como corolario de lo anteriormente expuesto que la posesión ha de estar muy bien caracterizada, de tener los elementos esenciales, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y el transcurso del tiempo y en estas diligencias la accionada no demostró el cumplimiento de dichos elementos, por cuanto asumiendo la labor de verificación de las afirmaciones de los testigos presentados acerca del bien que se disputa, se dedujo que no tuvieron el alcance de otorgar la certeza necesaria para concluir que tiene la convicción de ser poseedora, puesto que nunca desconoció a Diego Giovanni Trujillo Castillo, como propietario del bien inmueble causa de la reivindicación, siempre tuvo contacto con él por el grado de parentesco con su compañero; que entró en el año 1997 a la casa habitación por consentimiento de su propietario el señor Diego Giovanni Trujillo Castillo, obteniendo un beneficio de la vivienda que le fuera brindada por el acá interesado.

Ahora, si bien podría pensarse en la operancia del fenómeno de la prejudicialidad por estar en curso el proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, debe tenerse presente lo dispuesto en el Art. 161 del CGP que regula:

“Cuando la sentencia que deba dictarse dependa necesariamente de lo que se decida en otro proceso judicial que verse sobre cuestión que sea imposible de ventilar en aquel como excepción o mediante demanda de reconvención”.

Entonces, que la suspensión por prejudicialidad sólo puede prosperar cuando se presenta una serie de presupuestos específicos que deben ser alegados y acreditados por el solicitante, no siendo suficiente con la manifestación de la existencia de un proceso con las mismas partes del que se pretende la suspensión, por esta razón, lo primero que se debe esclarecer es que, lo que se decida en el otro litigio necesariamente afecte la decisión a tomar en el proceso a suspender, además, debe ser imposible que lo que se procura en el otro proceso, no pudiera ser expuesto en este como excepción o demanda de reconvención, requisito que no se cumple, toda vez que dentro del proceso reivindicatorio

era totalmente viable presentar la demanda de pertenencia mediante demanda de reconvencción.

Puestas de ese modo las cosas, el art. 162 del C.G.P. señala que se debe demostrar la existencia del proceso por el cual se busca la suspensión de éste, coexisten las mismas partes, pero en calidades contrarias, no siendo prueba suficiente para demostrar que lo resuelto en aquel proceso pueda influir en la decisión aquí tomada, toda vez que solo por la simple existencia de otro litigio entre las mismas partes, no es prueba suficiente para demostrar lo que se persigue con la suspensión por prejudicialidad, aunando que no se evidencio la relación causal de este pleito con el de pertenencia, cuando precisamente en este asunto se analizó como excepción de mérito.

Así las cosas, no es indispensable ni determinante las resultados del proceso de pertenencia para definir el reivindicatorio, dado el efecto inter partes de dicho proveído; por lo que no estaba imposibilitado el juez de primer grado para adoptar una decisión.

Adicionalmente, la suspensión por prejudicialidad no puede darse, habida cuenta que, los presupuestos procesales del reivindicatorio y la pertenencia, son disímiles al tener efectos inter parte una y la otra erga omnes; así mismo, son procesos autónomos y será en el que queda en curso donde se hará el análisis correspondiente en este asunto.

## **CONCLUSIONES**

Bien, analizada la providencia objeto de censura, estima este Despacho que la razón no acompaña a la convocada, se tiene que de lo expuesto que los argumentos del recurso no son suficientes para revocar la decisión del A quo y en consecuencia será confirmada la decisión por las razones antes expuestas; condenando en costas a la parte demandante ante la improsperidad del recurso (Art. 365-1 C.G.P.)

Para el efecto, se fijan como agencias en derecho la suma de un (1) s.m.m.l.v., conforme lo regula el Acuerdo Nro. PSAA16-10554, artículo 5, punto 1.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia Quindío Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## **FALLA**

**PRIMERO:** CONFIRMAR la sentencia proferida oralmente el 26 de enero de 2023, por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia, dentro del proceso con radicado 63001400300720220004701.

**SEGUNDO:** CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandada y a favor de la parte demandante. Para el efecto, se fijan como agencias en derecho la suma de un (01) s.m.m.l.v.

**TERCERO:** Notificada la presente decisión, remítase el expediente al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE,**

Firmado Por:  
María Andrea Arango Echeverri  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 001  
Armenia - Quindío

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **7a317be305bb0076cd0acf3a444ee2f20ffe94077eefa8fd4d54fab49574885e**

Documento generado en 06/10/2023 01:55:19 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**