

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia Quindío

Armenia, Quindío, cuatro (04) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Sentencia No. 153

INSTANCIA:	SEGUNDA
PROCEDENTE:	JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL MONTENEGRO QUINDÍO
PROCESO:	VERBAL ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE FALSA TRADICIÓN
DEMANDANTE:	OLGA LUCÍA NOREÑA SERNA
DEMANDADO:	STELLA, JOEL, AMANDA, PEDRO LUIS, OLGA LUCÍA NOREÑA SERNA, CARLOS AUGUSTO, CARLOS ALBERTO NOREÑA FLÓREZ, JOSÉ FERNANDO CASTILLO GALLEGO, HEREDEROS Y PERSONAS INDETERMINADAS
RADICADO:	63-470-40-89-001-2018-00036-01

I. ASUNTO

Procede el Despacho a desatar la alzada formulada por el codemandado José Fernando Castillo Gallego en contra de la sentencia proferida el día seis (06) de noviembre de 2019, por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Montenegro Quindío dentro del proceso de la referencia, al no observar nulidad que afecte lo actuado y obrando conforme lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020 y el Acuerdo PCSJA20-11567 de 2020.

II. ANTECEDENTES

1. Hechos.

1.1 La parte demandante indica que:

- Stella y Amanda Noreña Serna: Se demandan como personas vivas inscritas en la escritura y certificado de tradición del inmueble objeto de esta demanda.
- Amparo Noreña Serna: Persona fallecida, inscrita en la escritura y certificado de tradición del inmueble objeto de esta demanda. Amparo Noreña Serna NO procreo hijos. Se demanda a su cónyuge supérstite.
- José Fernando Castillo Gallego: Se demanda como cónyuge supérstite de la fallecida Amparo Noreña Serna.
- José Fernando Castillo, instauró proceso de sucesión. Proceso en el cual fue aceptada como heredera de Amparo Noreña su señora madre Fabiola Serna de Noreña quien falleció después; entonces los otros hijos vivos de la Señora Fabiola Serna: JOEL, PEDRO LUIS, OLGA LUCIA Y CESAR AUGUSTO NOREÑA SERNA, también se constituyeron herederos de Amparo Noreña Serna. Después falleció Cesar Augusto Noreña Serna, entonces se constituyeron herederos de Amparo Noreña Serna, los Hijos de Cesar Augusto Noreña Serna: Carlos Augusto y Cesar Alberto Noreña Flórez.

1.2 El señor Joel Noreña Serna, mediante contrato privado de compraventa debidamente autenticado, vendió todos los derechos de posesión real y material, a Martha Patricia Arias Londoño del bien inmueble objeto de esta Litis; bien sobre el cual

Joel Noreña Serna tiene la posesión real y material con animus domini, animus corpus y animus tenendi durante 32 años.

1.3. En el certificado de tradición aparecen como titulares inscritas de falsa tradición: Stella, Amanda y Amparo Noreña Serna, las dos primeras (Stella y Amanda Noreña Serna) vivas; y la última: Amparo Noreña Serna, ya fallecida, personas que nunca ejercieron sobre dicho bien, un solo minuto como dueñas y/o poseedoras con animus tenendi y corpus, como se demostrará más adelante.

1.4. Amparo Noreña Serna, inscrita falsamente en el certificado de tradición, se casó con el demandado José Fernando Castillo Gallego en Estados Unidos de Norteamérica, Estado de New Jersey, municipio de Morristown, Condado de Morris, el 06 de octubre del año 2000. La señora Amparo Noreña Serna de común acuerdo con las comuneras Stella y Amanda Noreña Serna, quienes son las que aparecen inscritas (como falsa tradición) en el certificado de tradición, de común acuerdo y buena voluntad, no se opusieron a que don Joel Noreña Serna continuara con la posesión material que ostentaba su señor padre biológico Don Pedro Luis Noreña Hernández (Q.E.P.D) sobre el inmueble objeto de esta Litis; y no existe prueba alguna, ni siquiera sumaria que alguno de los demandados a excepción de Joel Noreña Serna, pueda presentar hechos contradictorios a lo aquí expuesto. Al momento del fallecimiento de Amparo Noreña Serna: don Joel Noreña Serna tenía 21 años, 8 meses de ser el poseedor del bien objeto de esta Litis o sea que ya tenía más que adquirido el derecho a la titulación material de la posesión por prescripción adquisitiva de dominio. Durante todos estos años, Amparo Noreña Serna, por ser su voluntad, estuvo de acuerdo con la posesión material que ostentaba don Joel Noreña Serna y no existe ninguna prueba donde ella manifieste lo contrario.

1.5. El demandado José Fernando Castillo Gallego, cónyuge supérstite de Amparo Noreña Serna, instauró proceso de sucesión de la fallecida Amparo Noreña Serna el cual correspondió al Juzgado Cuarto (4º) de Familia de Armenia, proceso 2009 – 234. Al momento que el demandado José Fernando Castillo Gallego, como cónyuge supérstite de la fallecida Amparo Noreña Serna instauró el proceso de sucesión, don Joel Noreña Serna tenía 23 años de ser el poseedor del bien objeto de esta Litis o sea que ya tenía más que adquirido el derecho a la titulación material de la posesión por prescripción adquisitiva de dominio.

1.6 La señora FABIOLA SERNA DE NOREÑA, madre de Amparo Noreña Serna, fue ACEPTADA COMO HEREDERA DENTRO del PROCESO SUCESORIO de la causante fallecida Amparo Noreña Serna instaurado por José Fernando Castillo.

1.7. La Señora Fabiola Serna de Noreña, falleció el 18 de noviembre de 2010 y sus hijos vivos Stella, Joel, Amanda, Pedro Luis, Olga Lucia y Cesar Augusto Noreña Serna, se constituyeron herederos dentro del proceso de sucesión de la causante Amparo Noreña Serna instaurado por José Fernando Castillo.

1.8. El hijo de la Fallecida Señora Fabiola Serna de Noreña: Cesar Augusto Noreña Serna falleció el 25 de marzo de 2011, entonces sus hijos Carlos Augusto y Cesar Alberto Noreña Flórez se constituyeron herederos dentro del proceso de sucesión de la causante Amparo Noreña Serna.

1.9. La demandante Martha Patricia Arias Londoño, adquirió por compra realizada al señor Joel Noreña Serna, la posesión que este último tenía de amo, señor y dueño del inmueble objeto de esta demanda, desde el 28 de noviembre de 1986 que se adquirió el inmueble y señala que ha tenido la posesión material en forma pública, pacífica, tranquila, continua e ininterrumpidamente, sin interrupción natural, sin oposición de terceras personas y ejerciendo toda clase de actos de disposición de amo, dueño y señor, con animus domini, animus corpus y animus tenendi de único dueño y poseedor desde hace más de treinta y dos años (32 años), sin ninguna interrupción natural o civil.

1.10. El inmueble objeto de esta Litis fue adquirido el 28 de noviembre de 1986 por don Pedro Luis Noreña Hernández, persona ya fallecida y padre biológico de don Joel Noreña Serna. Don Pedro Luis Noreña Hernández al comprar el inmueble objeto de esta Litis firmó una promesa de compraventa como promitente comprador junto con el promitente vendedor Saúl Antonio Patiño Arango. En la promesa de compraventa firmada y autenticada en la Notaría de Montenegro hicieron constar en la cláusula 4ª de la promesa: que la escritura podría correrse a nombre del promitente comprador Pedro Luis Noreña Hernández ó a nombre de quien este designara. El promitente comprador Pedro Luis Noreña Hernández hizo correr la escritura 197 del 28 de abril de 1987, en la Notaría Única de Montenegro Quindío, y designó que se elaborara a nombre de sus hijas Stella, Amanda y Amparo Noreña, pero el promitente comprador, don Pedro Luis Noreña Hernández, dejó para él la posesión del inmueble y su usufructo. Como verdadero comprador del bien objeto de esta demanda, que fue don Pedro Luis Noreña Hernández que no quiso correr o elaborar la escritura a su nombre, sino que permitió que se hiciera a nombre de sus tres hijas: Stella, Amanda y Amparo Noreña, SE DIO INICIO A UNA FALSA TRADICIÓN, porque ellas no fueron las compradoras, ni tampoco las poseedoras materiales y menos las usufructuante y en ningún momento han ostentado un animus domini, o animus corpus o animus tenendi en el inmueble comprado por su padre biológico quien fue el que ejerció una verdadera posesión material y usufructuó el bien inmueble que compró, hasta el día de su muerte. Pedro Luis Noreña Hernández murió el 13 de Junio de 1989.

1.11. Después de fallecer don Pedro Luis Noreña Hernández, Stella, Amanda y Amparo Noreña Serna, todas tres vivas en ese entonces y siendo las titulares inscritas (falsa tradición) en la escritura y siempre reconociendo que su Señor Padre Pedro Luis Noreña Hernández era el poseedor material y usufructuante del inmueble objeto de esta Litis, por común acuerdo verbal y formal con su Hermano Joel Noreña Serna, permitieron a este último, o sea a don Joel quien administraba y poseía el bien después de la muerte de don Pedro Luis; que don Joel Noreña continuara con la posesión material del inmueble que ostentaba su señor padre, aunándole a don Joel Noreña el tiempo posesorio de don Pedro Luis Noreña Hernández como lo permite la Ley a través del artículo 2521 del Código Civil, artículo 778 ibídem, en concordancia con el artículo 3o de la Ley 1561 de Julio 11 de 2012 que autoriza al poseedor actual agregar o aunar a su posesión, el tiempo de posesión de su antecesor. Por lo anterior don Joel Noreña Serna ejerció la posesión material y real con animus domini, tenendi y corpus del inmueble objeto de esta demanda desde el 28 de noviembre de 1986, hasta el mes de febrero de 2018 o sea durante más de 32 años que vende sus derechos a la Señorita Martha Patricia Arias Londoño,. Esta tradición de posesión de 32 años que primero tuvo don Pedro Luis Noreña Hernández continuada por don Joel Noreña Serna, es cedida a título de venta a Martha Patricia Arias Londoño.

1.12. Durante todo este tiempo, 32 años, el Señor Joel Noreña Serna desde el 28 de noviembre de 1986 a febrero de 2018 que traspaso por venta su posesión, poseyó, ejerció y realizó sobre dicho bien inmueble urbano: actos constantes de disposición por el derecho al dominio y posesión que tenía sobre el bien, en forma pública, permanente, continua, ininterrumpida, pacífica, tranquila, sin violencia, sin clandestinidad con responsabilidad, seriedad, con ánimo de señor y dueño, velando por la propiedad, pagando impuestos, haciendo arreglos y mejoras, actuando como único dueño y único usufructuante, dándolo en arrendamiento, ejerciendo sobre el inmueble actos constantes de disposición, aquellos que solo al poseedor le dan derecho al dominio; realizó sobre el bien y durante todo el tiempo de posesión ya manifestado construcciones como son los locales comerciales que actualmente existen, realizó mejoras, ya que cuando el cedente poseedor tomo posesión del mismo, este inmueble era una vieja construcción de dos plantas en una parte y otra parte de tres pisos, todas generando dividendos por arrendamientos recibidos por el cedente poseedor, que pasan a: la compradora, usufructuante y adquiriente poseedora Martha Patricia Arias Londoño.

1.13. La construcción que estaba en este lote, con el terremoto del 25 enero de 1999 quedó muy deteriorada y peligrosa, todos sus arrendatarios le entregaron al Señor Joel Noreña los locales dados en arrendamiento y él tuvo también que desocupar una parte que ocupaba en dicho bien inmueble; la construcción días después fue demolida, perdiéndose una construcción de más de 500 metros cuadrados, pues tenía una parte construida con dos pisos y otra parte con tres pisos, avaluada comercialmente en muchos millones de pesos, quedando un lote vacío, sin beneficio económico, al contrario produciendo gastos de encerramiento perimetral, vigilancia, pago de impuestos, etc., el Señor Joel Noreña a pesar de tener dicha pérdida económica, decidió conservar el lote y seguir ejerciendo su dominio, tenencia y posesión con ánimo de señor y dueño, velando por su mantenimiento para que el lote no fuera invadido por personas extrañas, pagando vigilancia, manteniéndolo limpio y desyerbado. A pesar de dicho colapso económico, don Joel Noreña no desamparó la posesión sobre dicho inmueble, ni siquiera por un solo minuto.

1.14. El cedente vendedor, conservando su posesión levantó de su propio peculio y mucho esfuerzo personal y económico varios locales comerciales en una sola planta, realizó construcciones, a las cuales permanentemente se le han hecho mejoras, mantenimiento y reparaciones locativas; lo defendió contra perturbaciones de terceros y los usufructuó económicamente por más de 31 años hasta hoy día (febrero de 2018), tiempo durante el cual jamás reconoció ninguna clase de dominio ajeno a persona alguna con relación al mismo bien, pues a excepción del tiempo que estuvo como lote vacío después del terremoto, este inmueble siempre ha estado arrendado y el único que se ha usufructuado de estos arrendamientos ha sido don Joel Noreña Serna y de ahora en adelante mi mandante Martha Patricia Arias Londoño.

1.15. Después del terremoto (25 de enero de 1999) el lote estuvo vacío hasta el 15 de septiembre de 2007 que fue dado nuevamente en arrendamiento, mediante contrato escrito y autenticado a los Señores Jaime Pinzón Sotelo y Julieth Restrepo Castaño, contrato que se adjunta; estos arrendatarios entregaron a Joel Noreña Serna el lote dado en arrendamiento junto con todas sus mejoras y construcciones, quien continuó ejerciendo sobre este bien, su posesión con ánimo absoluto de señor y dueño, él ha pagado los impuestos prediales al municipio hasta el año 2012, proponiendo acuerdos de pagos con la administración Municipal de Montenegro Quindío. Las últimas

remodelaciones se han realizado en el 2014, 2016 y 2017. Se anexa uno de los contratos de obras como prueba documental. En general Don Joel Noreña es la única persona que ejerció toda clase de actos de disposición con animus domini, animus tenendi y animus corpus de único dueño y poseedor desde hace más de 31 años; derechos que vende a Martha Patricia Arias Londoño.

1.16. Indica que no se ha reconocido dueño diferente que el señor Joel Noreña durante todo este lapso de tiempo; antes por el contrario, se ha comportado como tal, condición de dueño, poseedor y señor, reconocido como dueño del inmueble por toda su familia, sus inquilinos, vecinos, amigos, comerciantes circundantes, la comunidad Montenegrina en general, así como por las autoridades civiles, pero a partir del mes de febrero de 2018 por venta que hizo de esta posesión, reconoce como poseedora y dueña de dicho inmueble a Martha Patricia Arias Londoño.

1.17. Según manifestación hecha bajo juramento el bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria N° 280-14061 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Q., y ficha catastral o número predial 01-01-00-00-0121-0017-000, quien es la adquiriente poseedora y demandante de esta Litis, no se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo sexto de la ley 1561 de Julio 11 de 2012.

1.18 Por haber transcurrido 32 años de posesión, que es un tiempo mayor a los 10 años establecidos y cumplir con todos los requisitos exigidos por ley para adquirir el mencionado bien por prescripción Adquisitiva de dominio para la Titulación de la Posesión Material, Martha Patricia Arias Londoño tiene ya adquirido el derecho a la titulación material de la posesión y su registro en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la oficina de registro de instrumentos públicos, actos que solo pueden tramitarse a través de un Juzgado, razón por la cual Martha Patricia Arias Londoño, me ha conferido poder especial para iniciar la acción respectiva en su Juzgado.

1.19. Se adjuntan Folios de demanda y Certificado firmado por el Juez del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia, donde consta que el Señor Joel Noreña Serna tramitó en dicho Juzgado, sobre el mismo bien objeto de esta litis, como aparece en el Certificado de Tradición: Proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, proceso radicado: 2015-186; proceso que dio por terminado el Juzgado Segundo Civil del circuito de Armenia, por desistimiento tácito mediante auto del 10 de noviembre de 2016; proceso que es diferente al que se presenta en el Juzgado Promiscuo-Reparto de Montenegro 15 (quince) meses después (febrero de 2018); pues el actual proceso es: Verbal Especial de Prescripción Adquisitiva de Dominio Para la Titulación de la posesión material.

2. Pretensiones.

Deprecó el demandante se realicen las siguientes declaraciones a su favor:

2.1. Se declare poseedora y dueña del inmueble objeto de esta demanda, por tener ya adquirido el derecho a la titulación material de la posesión por prescripción adquisitiva de dominio, por tener la posesión material con animus domini, animus corpus y animus tenendi por más de 32 años del bien inmueble y su lote urbano con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, servidumbres, etc., ubicado en el municipio de Montenegro,

Quindío, carrera 6 # 19-52/56, calle 20 esquina, inmueble plenamente identificado con matrícula inmobiliaria: 280-14061 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia y con ficha catastral: 01-01-0121-0017-000.

2.2. Que en consecuencia y para todos los efectos del artículo 17 de la Ley 1561 de Julio 11 de 2012 y los artículos 2521, 2534 del código Civil, y 70 del decreto 1250 de 1970 y fines legales consiguientes, se ordene en sentencia la inscripción de la titulación de la posesión material sobre el citado inmueble urbano, en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria 280-14061, u ordenar la asignación de un nuevo folio, a favor de Martha Patricia Arias Londoño, en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia..

3. Posición adoptada por la parte demandada.

La parte demandada José Fernando Castillo Gallego, a través de apoderada judicial, propuso las excepciones de fondo denominadas “INEXISTENCIA DE PRETENSION LEGAL, TEMERIDAD O MALA FE”; los demás demandados se “*allanaron*” a la demanda.

4. Sentencia de primera instancia

El funcionario de primera instancia declaró que pertenece el dominio pleno y absoluto a la señora Olga Lucía Noreña Serna el bien inmueble de matrícula inmobiliaria N. 280-14061.

5. Puntos de reparo y sustentación del recurso de apelación.

Señala el apelante que el funcionario de primera instancia no analizó el extremo inicial ni final del tiempo de posesión, que la decisión no se soportó en declaraciones testimoniales, prueba necesaria para acreditar la posesión; además, indica que el poseedor no puede ostentar de manera simultánea la calidad de heredero e insiste que no está conforme con el estudio de los requisitos de la acción posesoria efectuados por el A quo.

III. CONSIDERACIONES

1. Competencia del funcionario de segunda instancia.

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.

De modo general, la competencia del Juez de Segunda instancia está demarcada por la inconformidad propuesta por el apelante, en cuanto a los extremos en que éste delinea su protesta, tanto que si limita la crítica a algunas zonas del litigio, las demás estarían vedadas para el juzgador de segundo grado.

Al ser la parte demandante apelante único, la censura se debe debatir exclusivamente con énfasis en los puntos de discordia de la decisión de primera instancia y en lo

desfavorable al apelante, lo que significa que la parte demandante por su silencio contra la decisión de primera instancia está conforme, salvo que en razón de la reforma fuere indispensable hacer modificaciones sobre puntos íntimamente relacionados con aquélla, según lo ha previsto el inciso 4° del artículo 328 del C.G.P.

2. Decisiones parciales sobre la validez y eficacia del proceso.

No se observa ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado. Los requisitos que emanan de la ley como necesarios para la correcta y válida formación de la relación jurídico-procesal, que se traducen en los denominados presupuestos procesales, se satisfacen plenamente en este evento, por lo que inane resulta hacer un énfasis o pronunciamiento sobre los mismos.

3. El problema jurídico.

¿Se reúnen los requisitos de ley para declarar la pertenencia por prescripción de dominio sobre el bien inmueble objeto del proceso?

¿Es necesario probar la posesión de la parte demandante con prueba testimonial?

4. Argumentos normativos, jurisprudenciales y doctrinarios de la decisión.

Según la Ley 1561 de 2012 quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como:

- La enajenación de cosa ajena,
- Transferencia de derecho incompleto,
- Transferencia de derecho sin antecedente propio.

Podrá sanearlo, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en dicha ley. El Artículo 4 Ley 1561 de 2012 preceptúa que:

“Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv).

En el evento en que el bien objeto del proceso no cuente con avalúo catastral, se tendrá en cuenta su valor comercial, el cual será indicado por el demandante en la demanda y no deberá ser superior a doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smmlv).

PARÁGRAFO. La declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de la vivienda de interés social se regirán por las normas sustanciales para la prescripción establecidas en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.”

Al respecto la Corte Suprema De Justicia Sala de casación civil Magistrado Ponente Luis Armando Tolosa Villabona SC10882-2015 - Radicación N° 23001-31-03-001-2008-00292-01. (Aprobado en Sala de dos de junio de dos mil quince). Bogotá, D. C., dieciocho (18) de agosto de dos mil quince (2015) dijo que:

“Se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.”

El Numeral 2º del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012. Requisitos para la aplicación del proceso verbal especial de que trata esta ley que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Por su parte, el Artículo 762 Código Civil establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el 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.

Igualmente, la norma en su artículo 2527 hace una clasificación de la prescripción, en ORDINARIA, que es aquella que supone una posesión regular con fundamento en un justo título y buena fe, por un término de 5 años conforme la Ley 791 de 2002) y en EXTRAORDINARIA, donde sólo se requiere haber detentado materialmente el bien por un periodo de 10 años. Ambas formas de prescribir requieren una posesión ejercida de manera quieta, pacífica e ininterrumpida.

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas que se encuentran en el comercio por haberlas poseído con las condiciones legales (Arts. 2512 y 2518 del C. C.); el Código Civil la clasifica en ordinaria y extraordinaria (Art. 2527); la segunda, que es la alegada en este asunto, requiere el actor para su prosperidad demostrar los siguientes requisitos:

a.- Que la cosa sea determinada: y que no exista duda sobre su identificación.

b. Posesión material en el actor, de manera pública, pacífica e ininterrumpida: sin reconocer dominio ajeno, así mismo, que se haya beneficiado de ella y ejecutado actos de los que únicamente confiere derecho de propiedad, tales como: cerramientos, construcciones o reparaciones locativas por su propia cuenta y riesgo, sin requerir para ello la autorización de otro.

La posesión está definida en la codificación civil, artículo 762, como la detentación física de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, ya sea directamente o con mediación de otra persona. De manera que para predicar posesión sobre un bien deben confluir los dos elementos ya conocidos como corpus y animus domini, el primero es la materialización de actos realizados por una persona sobre un bien y, el segundo, el realizarlos con la intención de ser dueño.

c. Posesión que debe ser ejercida en el tiempo requerido en la ley. El demandante escoge el término que más le convenga, con la advertencia que el periodo de la nueva ley sólo será aplicable a partir de su vigencia. Por la ley anterior, para adquirir por

prescripción extraordinaria se requieren 20 años de posesión conforme el artículo 2532 del Código Civil. De conformidad con la ley 791 del 2002 se rebajó a diez años el término de prescripción extraordinaria (art.6).

d. Que la cosa o derecho sobre el que recaiga la posesión sea susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción: bienes a los que hace alusión el artículo 2518 del Código Civil, Constitución Política artículo 63, Ley 41 de 1978 artículo 1, ley 54 de 1941, es decir, aquellos que estén en el comercio y no tengan carácter de imprescriptibles.

4.1 Sobre la suma de posesiones

Ahora, sobre la prueba de la suma de posesiones, el precedente del Tribunal Superior de este Distrito Judicial¹, estableció lo siguiente:

“Del mismo modo, se tiene dicho que “para poder fundar la adquisición extraordinaria de la propiedad en la suma de posesiones, debe el demandante demostrar, conforme lo ha puntualizado reiteradamente esta corporación: “a) que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo” (Sent., abr. 6/99, Exp. 4931, entre otras).

“Como es patente, entonces, dentro del conjunto de exigencias que deben conjugarse para hacer posible la agregación de posesiones descuella, por lo que al cargo concierne, el relativo a la cabal demostración de la posesión ininterrumpida ejercida tanto por el demandante, como por su antecesor” (Sent., sep. 21/2001, Exp. 5881, no publicada aún oficialmente).

Y más adelante señaló con vehemencia que:

Se muestra así que los demandantes desatendieron la carga demostrativa que manda la ley, pues, en esta especie de asuntos, como lo ha pregonado la doctrina jurisprudencial, “además de requerirse prueba del vínculo jurídico entre el actual poseedor y su antecesor, también es necesario acreditar que este último también poseyó el bien” (G.J., t. CLIX, pág. 357), cuestión esta que, como quedó explicado, no se cumplió en la medida y extensión necesarias para determinar el buen suceso de la usucapión. No en vano ha dicho esta corporación que “cuando se trata de sumar posesiones, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan simple como parece, sino que debe ser “contundente en punto de evidenciar tres cosas, a saber: Que aquellos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de causababiencia necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico (G.J., t. CCXXII, 19, sent. de ene. 22/93)” (Sent. de jul. 29/2004, Exp. 7571, no publicada aún oficialmente; se resalta).

Por tanto, quien quiere valerse de justo título para invocar no solo la posesión desplegada personalmente sino también de aquella que han ostentado sus antecesores, bajo el amparo de la figura de la unión o suma de posesiones, debe entrar a probar, porque tiene la carga de la prueba, la efectiva posesión de aquellos, sus antecesores para que le sirva de puente en el ligamento de una posesión a través de un título (escritura pública) que le sirve de vínculo sustancial. Con esto se prueba la posesión ininterrumpida y que ejerce el demandante y respecto de la que ejercieron sus antecesores.”

Esta tesis ha sido reiterada en pronunciamiento por parte de la misma Corporación² en los siguientes términos:

“ Directamente se infiere de lo antedicho, que de cara a la cadena de posesiones basta con acreditar que hubo sucesión de un sujeto a otro, por cualquiera de los medios probatorios disponibles, con tal que se demuestre nítidamente que entre el demandante y el o los anterior(es) poseedor(es) existe un vínculo jurídico que permita derivar la posesión unos de otros; lo anterior, por supuesto con el requisito invariable de que todos ellos fueron efectivamente poseedores,

¹ Providencia del 22 de octubre de 2007, con ponencia del Magistrado Luis Fernando Salazar Longas, proferida dentro del expediente 761473103002-2003-00075-01

² TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE ARMENIA SALA CIVIL - FAMILIA – LABORAL. Magistrado Ponente: CÉSAR AUGUSTO GUERRERO DÍAZ. Ref.: Exp. No. 63-001-31-03-002-2008-00157-01(0988). Armenia, Quindío, veintidós de febrero de dos mil once. Aprobado en Acta de discusión No 073.

pues conocido es el apotegma de viejo cuño, según el cual, nadie puede transferir más derechos de los que tiene (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet).

Entonces, el demandante que aspira a agregar su posesión a otra u otras anteriores no tiene que acreditar ya actos solemnes de transferencia entre los diversos poseedores; sin embargo, resulta indispensable allegar la prueba de que sus antecesores tuvieron la posesión del predio cuya prescripción adquisitiva se reclama.”

En la accessio possessionis, modalidad sumatoria que ocupa la atención en este asunto, se ha precisado que para que tenga ocurrencia el fenómeno de la incorporación fáctica es necesaria la afluencia de las siguientes condiciones: “(..)a) que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la sucesión de manera ininterrumpida y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo”. (CSJ. Civil. Sentencia 011 del 6 de abril de 1999, expediente 4931.)

4.2 Sobre la prueba del derecho de dominio

Ahora, el Literal b) artículo 11 Ley 1561 de 2012 indica que para **probar la posesión pueden utilizarse: i)** documentos públicos o privados en los que consta la relación jurídica del demandante con el inmueble, **ii)** las constancias de pago de impuestos, servicios públicos, contribuciones, valorizaciones, actas de colindancias **iii)** o cualquier otro medio probatorio que permita establecer la posesión alegada.

En la falsa tradición no existe una transferencia completa del derecho de dominio porque carece de título y modo. El título crea la obligación que nace del vínculo personal formando un conjunto variado y completo; en cambio el modo ejecuta la acción y produce el derecho real, el resultado de esas dos fuentes origina la adquisición del bien.

Es importante aclarar que ningún título constituye dominio por sí solo. Ningún título da origen al derecho real, es el modo el encargado de cumplir esta función, siendo este la forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título, cuando este autoriza la constitución o transferencia de derechos reales. En nuestro sistema jurídico la adquisición de los derechos reales es obra de la suma del título y el modo.

Literal a) del artículo 11 de la Ley 1561 de 2012. El certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto del proceso es ineficaz para el lleno de este requisito, cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición.

5. El caso concreto.

La posesión, como fenómeno de hecho, que requiere consolidación jurídica y verificación del ánimos y corpus, es un requisito que debe ser probado en el proceso verbal especial para sanear la falsa tradición y otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica.

Teniendo en cuenta los elementos que configuran la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, antes anotados, en asocio con las pruebas recaudadas dentro del presente proceso, se puede colegir:

Que la cosa o derecho sobre el que recaiga la posesión sea susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción. - No hay duda que el bien objeto de este proceso, está en el comercio y es susceptible de ser adquirido por prescripción, al ser su titular personas particulares como se desprende del certificado de tradición³, el que además está determinado, conclusión a la que se llegó con la inspección judicial en la que se constató que el poseído coincide con el que se describe como de propiedad de los demandados y la demandante.

Posesión material en el actor, de manera pública, exclusiva e ininterrumpida y por el tiempo requerido en la ley. Sin reconocer dominio ajeno, así mismo, que se haya beneficiado de ella y ejecutado actos de los que únicamente confiere derecho de propiedad.

La posesión está definida en la codificación civil, artículo 762, como la detentación física de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, ya sea directamente o con mediación de otra persona. De manera que para predicar posesión sobre un bien deben confluír los dos elementos ya conocidos como corpus y animus domini, el primero es la materialización de actos realizados por una persona sobre un bien y, el segundo, el realizarlos con la intención de ser dueño.

En el sub judice se tiene que la parte demandante se pretende beneficiar de la posesión que inicialmente ostentó el señor Pedro Luis Noreña Hernández desde el 28 de noviembre de 1986 hasta que falleció el 13 de junio de 1989, continuando con la posesión del bien su hijo el señor José Noel Noreña Serna quien el 07 de febrero de 2018 efectuó venta de los derechos de posesión a la señora Martha Patricia Arias Londoño y está a su vez cedió los derechos litigiosos a la señora Olga Lucia Noreña Serna.

Situación que se pretende acreditar la parte demandante con las siguientes pruebas documentales:

- Promesa de contrato de compraventa celebrada entre los señores Pedro Luis Noreña Hernández y Saúl Antonio Patiño Arango respecto al bien inmueble ubicado en la carrera 6 con calle 20 N. 19-52 de Montenegro (Q) (folio 24-26).
- Escritura Pública N. 197 del 28 de abril de 1987 de la Noratía única de Montenegro (Q).
- Copia de Acta de Matrimonio celebrado entre José Fernando Castillo y Amparo Noreña.
- Copia Registro Civil de defunción de Amparo Noreña Serna (fl. 31).
- Copia Registro Civil de defunción de Pedro Luis Noreña Hernández (fl. 32).
- Copia Registro Civil de defunción de Fabiola Serna de Noreña (fl. 34).
- Copia Registro Civil de defunción de Cesar Augusto Noreña Serna (fl. 33).
- Carta Catastral urbana (fl. 35).
- Plano Predial Catastral (fl. 37).
- Copia contrato de arrendamiento celebrado entre Joel Noreña Serna como arrendador y Jaime Pinzón Sotelo y Julieth Restrepo Castaño en calidad de arrendatarios, fechado a 10 de septiembre de 2007.
- Contrato de obra del 01 de julio de 2014 suscrito por Joel Noreña Serna y Pedro Ancizar Velasco Otalvaro.

³ Folio 310-312 cuaderno principal

- Declaración extraproceso del señor Pedro Ancizar Velasco Otalvaro (fl. 43).
- Copia del acta de diligencia de Secuestro de bien inmueble de la Inspección de Policía Montenegro Quindío del 09/11/2015, en la que el señor Joel Noreña Serna presentó oposición y fue resuelta a su favor (fl. 44-47).
- Solicitud de acuerdo de pago predial ante la tesorería Municipal de Montenegro (Q) presentada el 30/01/2013.
- Factura Impuesto predial año 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017.
- Facturas de venta (fl. 56-59).
- Recibos de servicios públicos (fl. 61-77).
- Factura Impuesto predial (fl. 132).

Por su parte el demandado José Fernando Castillo Gallego aportó en la contestación de la demanda como prueba documental:

-Copias proceso de sucesión que se tramita en el Juzgado Cuarto de Familia de Armenia (fl. 191-278).

En el interrogatorio de parte los sujetos procesales presentes en la inspección judicial manifestaron:

- Joel Noreña Serna: Señaló que su padre tenía la costumbre de comprar inmuebles y ponerlos a nombre de los hijos, que cuando murió el papá recibió de él la posesión y usufructo del bien objeto de litigio. Que para la época del terremoto el bien se afectó y estuvo 5 años desocupado, que velo por la propiedad, la arrendo y construyo uno locales, que nunca le rindió cuentas a las propietarias inscritas del bien, y que pago impuestos del predio.
- Amanda Noreña Serna: Manifestó que los impuesto y servicios públicos del bien los cancelaba Joel, que nunca le exigieron cuentas, que Joel ha manejado el bien como de él como desde en vida de su padre, que nunca le pidieron rendición de cuentas, que con el terremoto se cayeron los locales y que Joel construyo sólo el bien.
- Stella Noreña Serna: Expuso que el padre compró la casa e indicó que el bien era para Joel que este siempre se ha hecho cargo de la casa, que Joel construyo el bien después del terremoto, que nunca le exigieron cuentas debido a que el bien era de Joel.
- Olga Lucia Noreña Serna: Dijo que el tenedor del bien es Joel quien vendió los derechos a su compañera sentimental Martha Patricia quien posteriormente le vendió los derechos litigios en la suma de \$100.000.000 en razón a que ella quería conservar el bien, que Joel realizó las mejoras del bien después del terremoto, que Joel cancelaba los impuestos y los gastos del bien inmueble.
- José Fernando Castillo Gallego: Manifestó que se casó con Amparo Noreña Serna en el año 2000, que el bien inmueble que centra la atención del Despacho es de las hermanas Stella, Amanda y Amparo Noreña Serna; que Amanda administraba los bienes de Amparo, desconoce si Amanda le rendía cuentas a Amparo así como que el señor Joel estaba a cargo del bien, no tiene conocimiento que sucedió con el bien después del terremoto, ni quien se hacía cargo de los recibos, no le consta que Joel tenga la posesión del bien.

- Prolongación de la posesión por el tiempo requerido en la ley.

El Código Civil Colombiano en el artículo 2512 y subsiguientes determina que la prescripción extraordinaria, que es la que nos ocupa para éste trámite, necesita acreditar como tiempo de posesión 20 años (hoy 10 años por la ley 791 de 2002).

La actividad posesoria debe mantenerse durante el tiempo establecido por la ley, pues si por cualquier razón el actor ha perdido el contacto con la cosa y ésta ha pasado en forma definitiva a otras manos, la posesión pierde su virtualidad para adquirir por usucapión.

En el sub examine se aportan documentos que infieren una actividad posesoria exclusiva del demandante en épocas no tan remotas, pues así se infiere de los siguientes soportes documentales:

- a) Contrato de arrendamiento en calidad de arrendador fechado a 10 de septiembre de 2007.
- b) Factura de Empresa Sanitaria del Quindío suscriptor del predio Joel Noreña, cancelada el 23 de marzo de 2012.
- c) Derecho de petición ante la Tesorería Municipal de Montenegro Quindío del 30 de enero de 2013.
- d) Contrato de obra de fecha 01 de julio de 2014.

Siendo el documento más antiguo fechado al año 2007, lo cierto es que el demandante solo puede armonizar con estas pruebas, lo dicho en el interrogatorio de parte, los cuales no sobra decir, al tener vínculos familiares y sentimentales con el demandante, no permiten una completa imparcialidad, sin embargo, en su calidad de demandados se allanaron las pretensiones a excepción del demandando José Fernando Castillo Gallego quien corría con la carga de soportar las excepciones presentadas con material probatorio idóneo, en los términos establecidos en el Art. 167 del C.G.P., aspecto que fue incumplido pues fuera de lo transcrito en la contestación de la demanda, en ninguna parte hizo uso de los medios probatorio que mostraran lo contrario a las declaraciones de los demás demandados.

En los juicios de pertenencia es permitido valorar los dichos de familiares y allegados, porque es a ellos a quienes les consta los elementos objetivos y subjetivos de la posesión, pero tampoco se puede indicar que son los únicos o necesarios para soportar un fallo de esta naturaleza, en razón a que nos encontramos en un proceso verbal especial de pertenencia regulado por la Ley 1561 de 2012, debemos tener en cuenta lo regulado en su artículo 11 en el que indica los medio con los que se puede probar la posesión tales como las constancias de pago de impuestos, servicios públicos, contribuciones, valorizaciones, actas de colindancias o cualquier otro medio probatorio que permita establecer la posesión alegada; la parte demandante anexó documentos contentivas de los actos jurídicos, que permiten remontar su posesión, la propia, y la cadena en cuestión desde el año 1989, como lo señaló el A quo en el minuto 24 de grabación en el sentencia censurada.

De otro lado, acreditada se encuentra la posesión ejercida por la demandante, así como la de sus predecesores. En efecto, en la diligencia de inspección judicial practicada en el inmueble objeto de la pretensión, se pudo verificar la detentación material de la actora.

En el asunto, para efectos de completar el término posesorio, la actora adujo la facultad consagrada por los artículos 778 y 2521 del Código Civil, solicitando para sí la suma o

adición de la posesión de sus antecesores, para así completar el tiempo legal mínimo para que opere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Bajo la anterior perspectiva, se encuentra satisfecho el requisito en estudio.

6. Conclusión.

De lo analizado, este Juzgado encuentra que con las pruebas recaudadas, valoradas en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica, se colige que la parte actora en el presente proceso, logró cumplir a cabalidad con su carga probatoria respecto a los requisitos necesarios para poder adquirir el bien inmueble aquí identificado por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio tramitado bajo los postulados de la Ley 1561 de 2012; En este orden, se confirmará la decisión de primera instancia, por las razones que preceden.

No se condenará en costas en esta instancia por no aparecer causadas.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Armenia Quindío “Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”

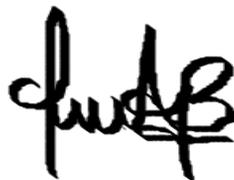
IV. FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida oralmente el día 06 de noviembre de 2019 por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Montenegro Quindío, dentro del proceso verbal especial radicado al Nro. 63-470-40-89-001-2018-00036-01.

SEGUNDO: No condenar en costas de segunda instancia.

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

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**IVONN ALEXANDRA GARCÍA BELTRÁN
JUEZA.**

ESTADO No. 073

Hoy, 07/09/2020, notifico personalmente a las partes la providencia anterior por estado



MAGDA MILENA CÁRDENAS ZULETA
Secretaria