JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
A R M E N I A – Q U I N D I O

Asunto: Sentencia de Segunda Instancia
Proceso: Verbal - Pertenencia
Demandante: Alba Yicel López Quintero y otros.
Demandada: Herederos Indeterminados de Rafael López Montes y María Ofir López Sierra
Radicado: 63272-40-89-001-2019-00046-01

Marzo veinticuatro (24) de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO

Resolver la apelación presentada frente a la sentencia proferida el 04 de diciembre de 2020 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Filandia, Quindío.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda.

Alba Yicel, Bismar Johanny, Dora Cenith y Wilmar Eliecer López Quintero, presentaron demanda para obtener, el saneamiento del título de falsa tradición del inmueble distinguido con la matrícula 284-2954

Adujeron que su abuelo, Rafael López Montes, lo adquirió mediante escritura pública del 23 de mayo de 1936 y falleció el 15 de febrero de 1986.

Posterior a su muerte, su padre, Gustavo López Giraldo, hijo de aquel, en 1987, 1989 y 1990, adquirió los derechos herenciales de 7 de sus 8 hermanos.

Acto que fue registrado en el folio de matrícula del inmueble como falsa tradición. Gustavo López Giraldo, se mantuvo viviendo con sus hijos y esposa en el predio, adicionalmente, le realizó mejoras, lo explotó económicamente y pagó sus impuestos y servicios hasta su fallecimiento el 7 de agosto de 2014.

Desde entonces, sus hijos, Alba Yicel, Bismar Johanny, Dora Cenith y Wilmar Eliecer López Quintero, continuaron ejerciendo actos de posesión real y material sobre el inmueble.

Posteriormente, mediante escritura del 21 de marzo de 2018, en la sucesión de Gustavo López Giraldo, se adjudicó, a cada uno de los demandantes, como sus herederos, el 25% del inmueble, registrado como falta tradición.

En consecuencia, se presentó la demanda dirigida a obtener el saneamiento de la titulación del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 284-2954 de propiedad de los demandantes.

2. Oposición.

María Ofir López Sierra. Por medio de apoderada judicial, reclamó el derecho sobre el inmueble como heredera de Rafael López Montes, calidad compartida con Gustavo López Giraldo, quien, por lo tanto, no fue poseedor material del mismo.

Posteriormente, afirmó que Gustavo López Giraldo compró los derechos herenciales de sus 7 hermanos, sin embargo, el de ella no le fue enajenado, por lo tanto, solo existía una mera tenencia de su parte, al ostentar ella todavía su derecho sobre el inmueble.

Propuso como excepción de mérito la que denominó inexistencia del requisito de posesión regular para prescribir. Adujo que Gustavo López Giraldo falleció en el 2014. La sucesión se abrió en el 2018 y la demanda fue presentada en el 2019, con lo cual, los demandantes no han ejercido posesión ni por (5) años, pues o pueden acumular la de su progenitor.

Agregó que el inmueble no está determinado por su área, porque ésta no coincide en el certificado de tradición y en las escrituras.

Herederos Indeterminados. La curadora designada tomó por ciertos los hechos soportados en las pruebas documentales anexadas a la demanda y se atuvo a lo probado durante el curso del proceso.

No propuso excepciones al no tener conocimiento de quienes son sus representados, pese a la búsqueda realizada para encontrar su paradero.

4. Sentencia Primera Instancia.

Declaró no probadas las excepciones de mérito y acogió las pretensiones de la demanda.

Para arribar a esa determinación estimó, en síntesis, que el derecho de María Ofir López Montes se extinguió al tenor del artículo 2538 del C.C. porque no lo ejerció tras la muerte su padre Rafael López Montes.

Así lo halló reconocido el a-quo en su interrogatorio de parte. Así como la no ejecución de pagos ni recepción de frutos del inmueble.

Por otra parte, encontró que los testimonios dan cuenta que demandantes se consideran dueños y tienen arraigo (sic) por el fundo, tanto en vida de Gustavo López Giraldo como después de su muerte.

Agregó que se estableció el área del predio en 8.269.45 mts^2 y se ordenó su actualización.

5. Apelación.

La apoderada judicial de la demandada María Ofir López Sierra, adujo que, en primera instancia, no se tuvo en cuenta que es descendiente de Rafael López Montes y hermana de Gustavo López Girlado, a quien sí le reclamó a este su derecho, pero que negó su compra por la carencia de recursos.

Por otro lado, indicó que, al ser el señor Gustavo un heredero, la posesión ejercida no lo amparaba, ni ampara a sus descendientes para sanear la falsa tradición y que la posesión de heredero no extingue el derecho de herencia de otro titular, salvo que haya sido ejercida por un tercero, por lo que su mandante aún tiene derecho a reclamar.

Agregó que el predio no estaba determinado cuando se presentó la demanda y ese es un requisito de la usucapión.

III. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

1. **1. Competencia.** Corresponde a este Despacho como superior funcional de la autoridad judicial que profirió la sentencia apelada.

1. **2. Capacidad Sustantiva y Procesal.** Le asiste a quienes integran ambos extremos del litigio como personas naturales. Actúan prevalidas de la presunción establecida en el artículo 1503 del C.C.

1. **3. Demanda en Forma.** La demanda reúne las exigencias formales generales y las propias de la pretensión de que se trata.

2. PROBLEMA JURÍDICO.

Se contrae a determinar si la posesión ejercida por los demandantes es idónea para adquirir por prescripción y si puede acumularse a la de su antecesor. Además, si se estableció la identidad del predio.

3. PRESUPUESTOS SUSTANCIALES.

Los presupuestos axiológicos de la pretensión de usucapión se contraen a i) posesión material del actual prescribiente, ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley (es decir, diez años), en forma pública, pacífica e ininterrumpida; iii) identidad de la cosa a usucapir; iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por prescripción[1].

Adicionalmente, el saneamiento de la falsa tradición, regulada por la L 1561/12, exige, i) que se trate de predios rurales cuya extensión no exceda una unidad agrícola familiar o

[1] SC19903-2017

urbanos, cuyo avalúo, no exceda los 250 SMLMV, ii) con título de falsa tradición.

Ese es el alcance que le ha dado la doctrina a la citada norma:

[2]*"En suma, el proceso verbal especial de la ley 1561 para sanear la falsa tradición solamente es viable respecto de inmuebles urbanos cuyo avalúo no exceda de 250 salarios mínimos legales mensuales o de predios rurales no mayores de una UAF. Si se trata de otros inmuebles, el proceso fatalmente deberá adelantarse mediante un proceso verbal no especial del previsto en la ley 1395 de 2010 o en el Código General del Proceso, según lo que esté vigente"*

De acuerdo con el artículo 328 del CGP, el juez de segunda instancia, solo debe pronunciarse sobre los argumentos expuestos por el apelante.

Sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio. Entre ellas, las relativas a los presupuestos procesales y sustanciales, según criterio de la CSJ SCC, expresado entre otras en las providencias SC-6795/2017, SC-1182/2016 y SC-16669/2016.

4. CASO CONCRETO

En este caso, como quedó acotado, la controversia gravita sobre la posesión material ejercida por los prescribientes y sobre la identidad del bien pretendido.

---

[2] Bejarano. G. R. (11 de junio 2015) "Proceso de saneamiento de falsa tradición" Ámbito Jurídico. Proceso de saneamiento de falsa tradición | Ámbito Jurídico (ambitojuridico.com)

No le asiste razón a la apelante cuando alega que un heredero, por el sólo hecho de serlo, no puede ser, al mismo tiempo, poseedor material del bien hereditario con vocación de usucapirlo.

Sobre el punto se refirió la CSJ SCC en Sentencia del 24 de junio de 1997:

"(…) desde el momento en que al heredero le es deferida la herencia entra en posesión legal de ella, tal y como lo preceptúa el artículo 757 del Código Civil; posesión legal de la herencia, que, debido a establecimiento legal, se da de pleno derecho, aunque no concurran en el heredero ni al ánimo ni el corpus. Sin embargo, se trata de una posesión legal que faculta al heredero no solo a tener o pedir que se le entreguen los bienes de la herencia, sino también a entrar en posesión material de ellos, esto es, a ejercer su derecho hereditario materialmente sobre los bienes de la herencia, los cuales, por tanto, solamente son detentados con ánimo de heredero o simplemente como heredero"

"… si el heredero, alega haber ganado la propiedad por prescripción de un bien que corresponde a la masa sucesoral, debe probar que lo posee, en forma inequívoca, pública y pacíficamente, no como heredero y sucesor del difunto, sino que la ha poseído para sí, como dueño único, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo como señor y dueño exclusivo actos de goce y trasformación de la cosa.

Pero como además del establecimiento del derecho ajeno al poseer la cosa como dueño, vale decir, con exclusividad, es necesario que concurra otro elemento para usucapir, cual es el que se complete el mínimo de tiempo exigido, el que para el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria, es de 20 años.

Por lo tanto, en este evento debe entonces el heredero que alegue la prescripción extraordinaria, acreditar primermente el momento preciso en que pasó la interversión del título de heredero, esto es, el momento en que hubo el cambio de la posesión material que ostenta como sucesor o heredero, por la posesión material de propietario del bien; es decir, la época en que de forma inequívoca, pública y pacífica manifiesta objetivamente el animus domini, que, jusnto con el corpus, lo colocaba como poseedor material común y, en consecuencia, al cumplimiento del plazo legal de 20 años.

De allí que el heredero que aduzca ser prescribiente del dominio de un bien herencial, tenga la carga de demostrar el momento de la interversión del título o mutación de la condición de heredero por la de poseedor común; cambio que, a su vez, resulta esencial, pues del momento de su ocurrencia empieza el conteo del tiempo requerido para que la posesión material común sea útil (inequívoca, pública y pacífica) para obtener el dominio de la cosa.

Por lo tanto, hay que concluir que mientras se posea legal y materialmente un bien como heredero, el tiempo de esta posesión herencial no resulta apto para usucapira esa cosa singular del causante , pues en el tal evento si bien se tiene ánimo de heredero, se carece del ánimo de señor y dueño, y, por lo tanto, no se estrucutra la posesión material común, que, como se vio, es la que resulta útil para la usucapión ….”

En ese orden de ideas, es cierto que la posesión de heredero no es apta para ganar por prescripción. Sin embargo, eso no significa que un heredero no pueda mutarla en posesión común, con ánimo de dueño, como aquí aconteció.

En efecto, Gustavo López Giraldo, fue, inicialmente poseedor con ánimo de heredero. No de señor y dueño. Prueba de ello es la compra de los derechos herenciales a 7 de sus 8

hermanos, acto que revela, sin margen de duda, el reconocimiento de dominio ajeno.

Sin embargo, a partir de la compra del último de tales derechos, ocurrida en 25-01-1990, su posesión pasó a ser común y ya no de heredero. Es decir, operó la interversión del título, empezó a poseer para sí y como dueño.

Corolario de lo anterior se impone concluir que la posesión de Gustavo López Giraldo si es idónea para ganar por prescripción, al menos desde la nombrada fecha y hasta su deceso, el 07-08-2014, esto es, por 24 años, 6 meses y 12 días.

Esa posesión, además, si puede sumarse a la que ejercen, los demandantes, sin solución de continuidad.

En efecto, [3]la agregación de posesión exige el cumplimiento de los siguientes requisitos sustanciales: i) que haya un título idóneo que vincule la posesión del antecesor con la del sucesor, ii) que antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida y sucesiva, iii) que se haya producido la entrega de la cosa, lo que de suyo descarta cualquier situación de hecho, verbi gracia, el apoderamiento forzado del bien, la usurpación, el despojo, etc.

Ahora bien, [4]"*la adquisición de los derechos posesorios que ejerció el antecesor del actual poseedor, que no de dominio, sobre un bien, puede obtenerse por dos vías, a saber: a título universal a través de sucesión por causa de muerte o a título singular por acto entre vivos (venta, permuta, donación, etc).*

Entratándose de sucesión a título universal, baste recordar que el heredero es continuador de la personalidad del de cujus, por lo que

[3] G.J T. XXXIX, pág. 20 LXVIII, pág. 695 y CLX. Pág. 357.
[4] MOJICA Rodríguez Luz Magdalena. Derecho de pertenencia. CSJ EJRLB 2011. Pág . 42.

éste tiene la misma posesión que detentaba el difunto la cual continúa pura y simplemente en la persona de aquél. De manera que el deferirse la herencia constituye punto de apoyo suficiente para que el sucesor prosiga con la posesión que tenía su antecesor, y por ese camino logre adquirir la cosa por prescripción".

La herencia se defiere a los herederos en el momento de fallecer la persona de cuya sucesión se trata, de modo que, para continuar, de modo que ese hecho basta para continuar la posesión que ella ejercía.

Interrogatorios de parte.

Maria Ofir López Sierra. Afirmó, en su interrogatorio, que no ejerció acto alguno dirigido al sostenimiento y reclamo del inmueble y que, su hermano, Gustavo López Giraldo, vivió en el inmueble desde hace 40 años con su esposa e hijos y con Rafael López Giraldo, donde trabajaba. No sabe si rendía cuentas a un tercero.

Seguidamente, expuso que, tras la muerte de Rafael López Montes, no buscó asesoría para reclamar su derecho herencial. Sus sobrinos conocían que su derecho no había sido vendido.

Finalmente, dijo que ofreció en venta ese derecho a Gustavo López Giraldo, pero que éste no lo adquirió porque no tenía recursos suficientes.

De manera que si fue propietaria de una cuota parte del bien en pendencia. Sin embargo, permaneció pasiva ante la posesión ejercida por su hermano y, más allá de las conversaciones privadas que afirma haber sostenido, no adelantó ninguna acción eficaz para impedir su extinción.

Bismar Johanny López Quintero. Indicó que, si bien María Ofir López Sierra iba a visitar a su padre Gustavo López Giraldo, no escuchó que se hablaran de negocios.

Por otro lado, afirmó trabajó en la finca antes y después del fallecimiento de Gustavo López Giraldo y que subsisten todos los demandantes de su producido, así mismo, que se han construido más inmuebles.

Manifestó que María Ofir López Sierra le indicó levantara la sucesión, pero, al indagar cómo hacerlo, le informaron que esta no debía ser incluida, porque no tenía derecho a reclamar, pues, por 30 años no lo había hecho.

Dora Cenith López Quintero. Afirmó que su progenitor no les comentó sí compró o no a su tía Maria Ofir, pero, al enterarse que no había sido de esta forma se decidió iniciar la demanda, pues el inmueble les pertenece y se tenía seguridad que los derechos habían sido vendidos en su totalidad.

Corrobora seguir trabajando en el inmueble, cultivando, manteniéndolo y realizando construcciones en él.

Alba Yicel López Quintero. Afirma que tiene su casa construida en la finca desde hace 5 años y no recuerda si su tía Ofir le reclamó algún derecho a su padre Gustavo.

Por otro lado, manifiesta que, al ser los hijos de Gustavo, les correspondía levantar su sucesión, de la cual su tía no era heredera.

Testimonios.

José de Jesús Ramírez Díaz. Afirma haber conocido al señor Gustavo, su esposa y 4 hijos desde el año 1999 y no conocer a la señora Maria Ofir y otros hermanos.

Por otro lado, expresó que el señor Gustavo siempre mantuvo en la finca trabajándola y que no conoció a nadie que haya reclamado algún derecho.

Así mismo, afirmó que el señor Gustavo era quien pagaba el predial y servicios públicos y, al morir, quienes quedaron a cargo de la finca fueron sus 4 hijos. Ellos la mantenían, sembraban y construían y que solo a los meses del fallecimiento de Gustavo le comentaron que una tía estaba reclamándola.

Jennifer Soto Álzate. Manifiesta conocer a los demandantes desde hace 30 años por trabajar con su abuela en una finca recogiendo café y que son ellos quienes siempre han estado allí trabajando y cultivando.

Corroboró que el señor Gustavo expresaba ser el dueño de toda la finca y que por todo lo que hacía en ella, así lo creía.

José Otoniel Arenas Álzate. Expuso que hace 20 años llegó a la vereda y que ahí conoció al señor Gustavo quien vivía en la finca con sus 4 hijos y desde su fallecimiento, fue el hijo mayor quien se hizo cargo del inmueble.

Finalmente, expresa considerar al señor Gustavo como propietario al ser quien pagaba el predial.

José Julier Quintero Ramírez. Indicó haber llegado desde hace 41 años a la vereda y distinguir a Don Rafael de niño y que, fue el señor Gustavo quien siguió permaneciendo en la finca posterior a su fallecimiento, estando hoy en día el señor Johanny en frente de la finca.

Inspección Judicial y Peritaje.

Se realizó la inspección judicial junto a las manifestaciones del perito, quien afirmó que la medida real y actual del inmueble es de 8.269.45 mts^2.

Seguidamente, manifiesto que la existencia de 3 áreas o medidas diferentes expuestas en los títulos, escrituras y certificados, no coincidirán con el IGAC, ya que sus medidas no son certeras, pues no hacen un estudio de fondo, sino que se basan en fotografías aéreas y sin trasladar algún funcionario para hacerlo personalmente, siendo un trabajo diferente al realizado por el que sí usa equipos especiales para medir el inmueble.

Finalmente, explica que las diferencias en las medidas del inmueble al pasar los años, pueden surgir con ocasión a la forma en que anteriormente se empleaban las herramientas para determinarlas, pues no existían equipos especiales sino manuales y por ello son imprecisas.

De modo que si hay certeza entorno a que el bien que pertenece a los demandados es el mismo poseído por los demandantes y pretendido por éstos últimos.

Adicionalmente, la demandada afirmó que si había reclamado a su hermano, con lo cual, también reconoció que se

trata del mismo fundo, al margen de que haya una inexactitud en sus medidas.

El certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos da cuenta de que el bien en pendencia ni pertenece al Estado, ni es de uso público. Perteneció a Rafael López Montes y ahora a sus herederos. Tiene inscrito título de falsa tradición.

Por otra parte, a través del peritaje, se estableció que mide 8.269,45 Mt2, es decir, menos de una UAF, que va de 5 a 10 has en el Municipio de Filandia Quindío, según la Resolución 041 de 1996 del INCORA.

En consecuencia, es susceptible de ser adquirido por usucapión (Art. 375.54 del CGP) a través del procedimiento especial regulado por la L 1561/12. Adicionalmente, los demandados están legitimados para resistir la pretensión.

Los demandantes ahora y, antes de ellos, su padre, Gustavo López Giraldo detentan el poder material y la aprehensión del bien en disputa. Lo han habitado y explotado, desde hace más de diez (10) años, de modo ininterrumpido, sin violencia ni clandestinidad.

Además, se han comportado y se sienten como dueños del fundo. Circunstancia que se evidencia en los ya referidos actos de uso y aprovechamiento, así como en el pago del impuesto predial, la realización de mejoras y el reconocimiento de terceros.

En suma, ha existido, y existe en la actualidad, una relación de hecho entre los demandantes y el predio, sino también el

elemento intelectual o intención de comportarse como su dueño (Art. 762 C.C.).

Es cierto que, en un principio, reconoció el derecho de algunos de los herederos de Rafael López Montes, al punto que compró sus derechos herenciales, pero, a partir de entonces, pasó a poseerlo materialmente.

Analizado el recaudo probatorio, se concluye que, en vida, Gustavo López Giraldo, detentó la posesión material del inmueble desde el momento del fallecimiento de su progenitor en el año 1986, pues continuó viviendo en el mismo junto a sus esposa y 4 hijos.

Sin embargo, solo hasta el 25 de enero de 1990, cuando compró el ultimo derecho herencial, empezó a considerarse dueño de la totalidad del inmueble, al dejar de reconocer dominio ajeno.

A partir de entonces, ejecutó actos demostrativos de su señorío, pues era quien mantenía el mismo conforme a sus necesidades, pagaba sus impuestos, sus servicios y trabajaba en él, recogiendo del mismo su producido y sin reconocer derecho de dominio diferente al que el mismo ostentaba, sin rendir cuentas y prestaciones a un tercero, lo cual fue afirmado por los testigos vecinos y cercanos a su núcleo familiar, quienes patentaron todos estos actos durante el transcurso de los años hasta su fallecimiento.

Así mismo, se demostró que tales actos siguieron realizándose por parte de sus hijos Alba Yicel, Bismar Johanny, Dora Cenith y Wilmar Eliecer López Quintero, quienes ejecutaron distintas construcciones, pues allí tienen sus viviendas,

continuaron con su mantenimiento, pago de impuestos, servicios y trabajo a través de los cultivos, lo cual también fue dicho por los testigos dentro del proceso.

Por ello, se encuentra confirmado que la familia López Quintero sí demostró el elemento material y volitivo para adquirir el inmueble por prescripción.

El 25 de enero del año 1990 Gustavo López Giraldo, realizó la última compra del derecho herencial sobre el inmueble a su hermana Martha Sofía López Sierra. A partir de entonces inició el término exigido para adquirir el bien por usucapión.

Ejerció la posesión, de forma interrumpida, publica y pacífica, en el inmueble hasta su fallecimiento, el 7 de agosto de 2014, por lo tanto, para la fecha, ya estaba culminado el término de prescripción para adquirir su dominio, pues así se demostró por parte de los testigos que afirmaron conocerlo desde hace 40 años a cargo del inmueble, la cual continuó ejerciéndose por parte de sus hijos y demandantes Alba Yicel, Bismar Johanny, Dora Cenith y Wilmar Eliecer López Quintero.

Frente a este escenario, decaen los argumentos propuestos en la apelación y se impone la confirmación de la providencia.

De conformidad con lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito en Oralidad de Armenia, Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Filandia Quindío el día 04 de diciembre de 2020.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia a la demandada María Ofir López Sierra, a favor de los demandados. Inclúyase en su liquidación, la suma de ($1.000.000) por concepto de agencias en derecho.

TERCERO: DEVOLVER el asunto al juzgado de origen una vez ejecutoriada esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

IVÁN DARÍO LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ

Estado # 42 del 25-03-2022

Firmado Por:

Ivan Dario Lopez Guzman
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
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: **9185537c7016b76759e8704cf19de20ff703a178566a02a8183e37b4b251670b**

Documento generado en 23/03/2022 04:55:21 PM

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