



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: Diego Restrepo Fierro
Demandada: Elvia Maria Fierro de Restrepo, Hugo Alberto, Maria Teresa Yolanda, Gloria Milly y Carlos Arturo Restrepo Fierro y Herederos Indeterminados.
Radicado: 630014003006-2019-00009-01

Abril veintiséis (26) de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO

Resolver la apelación presentada frente a la sentencia proferida el 27 de abril de 2021 por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia, Quindío.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda.

Elvia Maria Fierro de Restrepo, adquirió el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-88412 mediante escritura pública del 10 de septiembre de 1993.

Para garantizar su pago constituyó hipoteca, cancelada totalmente por parte del demandante Diego Restrepo Fierro al fallecimiento de su madre Elvia Maria Fierro de Restrepo el 31 de agosto de 2002.

En el año 2003, el señor Fierro decidió domiciliarse en el inmueble y empezó a ejercer actos de señor y dueño sobre el

mismo, realizándole mejoras, pagando impuestos, servicios públicos domiciliarios y cuotas de administración.

Todos los actos han sido ejercidos de forma pacífica, ininterrumpida y sin clandestinidad, donde a la fecha de la presentación de la demanda no se ha presentado ninguna oposición, decidiendo entonces iniciarla con el fin de obtener la propiedad del inmueble por prescripción extraordinaria de dominio.

2. Oposición.

Hugo Alberto Restrepo Fierro. Alega que el crédito hipotecario fue también cancelado por él y que el inmueble está en liquidación por vía sucesoral, adicionalmente, que el demandante ocupó el mismo de forma clandestina, violenta y de mala fe, pues, para el 2003 quienes estaban domiciliados en el inmueble era el con su compañera permanente del momento y que en el año 2014 el señor Diego decidió cambiar la guarda, por lo que él y sus hermanas no lograron volver a ingresar al apartamento, así mismo que este reconoce el dominio de los hermanos y que estos han manifestado hacerle el reembolso del pago realizado, por último, afirma que las cuotas de administración se adeudan desde 2009.

Propone la excepción de carencia de derecho para acceder a la declaración de pertenencia, pues, en el 2003 no residía en el inmueble y solo hasta el 2014 lo ocupó clandestinamente.

Curador Ad-Litem de Maria Teresa Restrepo Fierro, Yolanda Restrepo Fierro, Gloria Milly Restrepo Fierro, Carlos Arturo Restrepo Fierro y Herederos Indeterminados de Elvia Maria Fierro

de Restrepo. Da por ciertos los hechos sustentados en las pruebas documentales aportadas y se atiende a lo probado durante el proceso, condicionando a este trámite la prosperidad o no de las pretensiones.

4. Sentencia Primera Instancia.

Evidenció que la posesión fue ejercida desde el año 2005 con la desocupación voluntaria del demandado Hugo con su compañera permanente cuando estaban domiciliados en el inmueble y que, desde entonces continuó desplegándose por su parte de forma autónoma.

Dicha cuestión se demostró con los arrendamientos verbales celebrados respecto a las habitaciones del apartamento, pues, el arrendatario señaló al señor Diego como su arrendador responsable de atender sus necesidades y recibir los cánones durante los años 2007 a 2011, además, afirmó conocer a una arrendataria anterior que había habitado en el año 2006 en el apartamento bajo la misma contratación y que, durante este lapso no conoció reclamante alguno.

Seguidamente, que no se demostró, por la parte demandada, que con posterioridad al año 2011, el señor Diego hubiese dejado de ejercer la posesión como señor y dueño del inmueble.

Por el contrario, se demostró que el demandante es quien ha cobrado los arriendos, hecho mejoras, pagado impuestos, servicios domiciliarios y totales del restante del crédito hipotecario, confesado inclusive por ambas partes.

Adicionalmente, se tiene que las ayudas por parte del demandado Hugo no detentan una coadministración o comunidad sobre el apartamento con el señor Diego y que, ninguno de los hermanos buscó pagar la deuda sobre el mismo para salvaguardar su propiedad, tanto es así que fue excluido del trámite de sucesión se la señora Elvia Maria Fierro de Restrepo.

En consecuencia, se considera que quien ha ostentado la posesión por más de 10 años sobre el inmueble es el señor Diego y por ello, se declara el dominio de este por prescripción extraordinaria y con ello, ser el nuevo propietario.

5. Apelación.

El apoderado judicial del demandado Hugo Alberto Restrepo Fierro, alega que la posesión ejercida por el demandante no fue pacífica, sino clandestina, pues ha reconocido el derecho de sus hermanos, negando incluso el conocimiento de las direcciones de sus domicilios para iniciar el proceso sin sus intervenciones.

Por otro lado, argumenta que la misma si fue interrumpida, al ser su representado quien habitó el inmueble en el año 2003 y que, en los años posteriores no se demostró de forma clara que así lo ya haya hecho el demandante, pues el acto de pagar impuestos y el crédito hipotecario, no lo hace beneficiario del derecho de propiedad por prescripción extraordinaria de dominio.

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 JURIDICO.

Determinar si la posesión ejercida por el demandante Diego Restrepo Fierro es idónea para adquirir por prescripción.

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, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; iii) identidad de la cosa a usucapir; iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia¹.

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

¹ SC19903-2017

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 el incumplimiento del presupuesto axiológico de la posesión ejercida por el demandante, durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida sobre el inmueble.

Lo anterior, corresponde al elemento material que incumbe el poder físico sobre el bien. Y uno volitivo, referido a la intensión de señorío, actuar, pensar, sentir frente a la cosa como propietario. El primero puede ejercerse por sí mismo o por otra persona que lo haga a nombre del poseedor. El segundo, de manifestar la intención del dominio sin reconocer uno ajeno. Su demostración corresponde al actor, mediante signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad².

Aplicando lo citado, se tiene documentalmente que el inmueble pertenecía a la difunta señora Elvia Maria Fierro de Restrepo madre de las partes en este proceso, quien en vida lo constituyó en hipoteca, razón por la cual no fue incluido en el trámite de sucesión según declaración judicial.

Durante el proceso, se demostró que el señor Diego Restrepo Fierro inició actos de señor y dueño sobre el inmueble, desde el año 2005.

² Ob. Cit.

Por medio de prueba testimonial, se logró constatar que desde el año 2006 hasta el 2011 constituyó en arrendamientos las habitaciones del apartamento, en el cual fue reconocido como el arrendador y responsable de atender las necesidades requeridas por los arrendatarios, además de ser a quien le cancelaban los cánones.

Revisadas las pruebas documentales aportadas por ambas partes al expediente y analizada la declaración del demandado Hugo Restrepo Fierro, se demostró que el mismo si bien intervino en las negociaciones con el banco BBVA, acreedor del crédito hipotecario sobre el inmueble, durante los años 2011 y 2012, lo cierto es que lo hizo en aras de representar el interés del demandante Diego Restrepo Fierro, tanto es así, que afirmó que el pago de la deuda y honorarios del abogado fue hecho solamente por este, quedando finalmente saldada la obligación el 28 de enero de 2013.

Misma circunstancia sucede con el escrito del 28 de febrero de 2014, mediante el cual se solicitó a la arrendataria que habitaba el apartamento la desocupación del mismo, dado el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento adeudados, lo que en las declaraciones se afirmó que correspondía al favor pedido por el mismo señor Diego, aceptando inclusive, que algunos pagos recibos por él, le eran nuevamente consignados.

Finalmente, con los recibos de pago de los servicios domiciliarios, impuestos, cuotas de administración, deuda hipotecaria y consignaciones de cánones de arrendamiento, se continuó demostrando la posesión durante los años 2005 hasta el 2018.

Adicionalmente, se aportó el certificado y requerimiento proveniente de la administración del edificio donde se encuentra el apartamento aquí en litigio, que evidencia que, para abril de 2018 y octubre de 2020, es el señor Diego quien lo ha habitado y arrendado, pese a la deuda por concepto de cuotas de administración desde 2009.

Colorario de lo anterior, se impone concluir que la posesión del señor Diego Restrepo Fierro sí es idónea para ganar por prescripción el dominio del inmueble, pues la posesión fue ejercida desde el año 2005 hasta el 2020, fecha esta que fue certificada por la administración del edificio y confirmó su permanencia, por lo que han pasado 15 años de ejercerla.

Además, que fue ininterrumpida, publica y pacífica, pues no se demostró que el mismo haya ingresado violentamente al inmueble o haberla ejercido de forma oculta.

Lo cual se ajusta el requisito exigido de la prescripción extra-ordinaria *“para adquirir por prescripción (...) es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por la lapso exigido (...)”*³.

Valoración probatoria.

Interrogatorio de Diego Restrepo Fierro. Declaró haber sido codeudor solidario de su fallecida madre al momento de hipotecar el inmueble, razón por la que fue demandado por su la mora y por ello, pagar la totalidad de la deuda, así mismo, manifiesta, realizarle mejoras, pagar sus servicios e impuestos y arrendarlo, siendo solo él quien recibía el pago de los cánones, finalmente, afirmó que en su permanencia ninguno de sus

³ Ob. Cit.

hermanos ha reclamado, siendo ellos quienes decidieron por la deuda excluirlo de la sucesión.

Interrogatorio de Hugo Restrepo Fierro. Declaró haberse domiciliado en el inmueble junto a su compañera permanente en los años 2003 y 2004 y haber intervenido en las negociaciones del pago de la deuda hipotecaria, así mismo, aceptó que todo fue pagado por el señor Diego, sin embargo, afirma que junto a sus hermanos han ofrecido pagarle su porcentaje, pese a que excluyeron el mismo de la sucesión, por otro lado, informa ser quien recibía el pago de los cánones de arrendamiento para consignarlos luego al señor Diego pero que, este realmente nunca retribuyó a sus hermanos con estas ganancias, posteriormente, que en el 2014 el demandante cambió sus guardas y se ausentó de sus hermanos, por lo que considera arbitraria su posesión, finalmente asevera que se debe la administración y cuota extraordinaria del apartamento.

Interrogatorio de Gloria Milly Restrepo Fierro. Declaró haber residido con el señor Diego en el apartamento en los años 2002 y 2003, hasta que voluntariamente decidió trasladarse a su casa propia recién comprada y desde entonces no tener contacto con él, pues a la fecha no ha sido beneficiaria de ninguna de las ganancias generadas con los arrendamientos del apartamento y que, si bien le ha exigido la compra de su derecho, este no le permite su acercamiento.

Testimonios.

Jaime Andrés Salazar Ramírez. Declaró conocer al señor Diego por ser su arrendador respecto a una habitación dentro del inmueble desde el año 2007 hasta el 2011, conociéndole como propietario del mismo, pues era quien atendida cada una de sus

necesidades o daños, además, que en este tiempo no conoció persona alguna interesada en reclamar, así mismo, constó que era quien pagaba los servicios e impuestos y ser a quien pagaba los cánones, finalmente, informa haber conocido a otra arrendataria que residió allí en el año 2006, quien solo pagaba el canon al señor Diego.

Nelly del Socorro Gómez Hoyos. Declaró conocer al señor Diego desde 1994 cuando su madre aún vivía en el inmueble y manifestó que durante su administración del edificio en los años 2008 a 2011, tuvo conocimiento de que el señor Diego arrendaba habitaciones, así mismo, que lo creía propietario por ser quien aparecía en los papeles del edificio, pero que si habían atrasos en el pago de las cuotas de administración.

Irma Quintero Marín. Declaró conocer al señor Diego y todos sus hermanos por la relación sostenida con el demandado Hugo hasta el año 2009 y corrobora su residencia en el apartamento en los años 2003 y 2004, pues voluntariamente decidieron trasladarse a otra vivienda con ocasión a los conflictos presentados por el mismo, ya que el demandante no reconocía retribuciones por quedarse con el apartamento, por otro lado, informa que el señor Diego acudió a Hugo como abogado por el no pago de la arrendataria que habitada el inmueble.

Inspección Judicial.

Se constató que para el 17 de febrero de 2021 quien permanecía en el apartamento 201 ubicado en el edificio Real Centro Calle 23 N° 14-47 era el señor Diego Restrepo Fierro.

De modo que sí hay certeza entorno a que el bien ha sido habitado y explotado desde hace más de diez (10) años de manera

ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, lo cual fue afirmado con el recaudo probatorio anteriormente analizado.

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,

FALLA

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia, Quindío el día 27 de abril de 2021.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia al demandado Hugo Alberto Restrepo Fierro, a favor del demandante. 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

IVAN DARIO LOPEZ GUZMAN

JUEZ

Estado # 055 del 27-04-2022

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: **7ef1d553919fdd0685dfbcdc9fb8d94a25bf17f8a7972a5e9843d277992576e6**

Documento generado en 26/04/2022 11:29:37 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>