

CONSTANCIA SECRETARIAL: A despacho del señor Juez, informando que quedó en firme la providencia que antecede. Sírvase proveer. **Tuluá Valle, 08 de febrero de 2021.**



ALEXANDER CORTÉS BUSTAMANTE
Secretario

República de Colombia



Departamento del Valle del Cauca
Juzgado Tercero Civil Municipal
Circuito de Tuluá

SENTENCIA 003

RADICACIÓN No. 76-834-40-03-003-2018-00210-00

Demandante: CARLOS HERNÁN MENA LOZANO

Demandado: HEREDEROS INDETERMINADOS DE GUSTAVO SALAZAR GARCÍA, LEÓN MARÍA LOZANO, ALBERTO ARBELÁEZ DUQUE Y ARTURO VÁSQUEZ MEJÍA (como heredera de este último se hizo parte del proceso LUZ PIEDAD VÁSQUEZ LOZANO), **FONDO NACIONAL ECONÓMICO DEL PARTIDO CONSERVADOR COLOMBIANO, PARTIDO CONSERVADOR COLOMBIANO** y contra las **PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**

Febrero diez (10) de dos mil veintiuno (2021)

1. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Proferir sentencia anticipada, en los términos del numeral 2 del artículo 278 del C.G.P., dentro del proceso **ley 1561 de 2012** instaurado por **CARLOS HERNÁN MENA LOZANO**, a través de Apoderada Judicial en contra de **HEREDEROS INDETERMINADOS DE GUSTAVO SALAZAR GARCÍA, LEÓN MARÍA LOZANO, ALBERTO ARBELÁEZ DUQUE Y ARTURO VÁSQUEZ MEJÍA** (como heredera de este último se hizo parte del proceso LUZ PIEDAD VÁSQUEZ LOZANO) y las **PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**. En la audiencia de instrucción y juzgamiento se hicieron parte el **FONDO NACIONAL ECONÓMICO DEL PARTIDO CONSERVADOR COLOMBIANO** y **PARTIDO CONSERVADOR COLOMBIANO**.

2. CUESTIÓN PRELIMINAR

el JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO de Tuluá declaró la nulidad de lo actuados so pretexto de (i) indebido diligenciamiento del registro nacional de emplazados y (ii) no citación al ministerio público.

En auto del 26 de febrero de 2020 el mismo despacho consideró que en efecto la citación del Ministerio Público se había efectuado y que las falencias quedaban reducidas al emplazamiento

Este despacho ha hecho todo lo posible por cumplir con los requerimientos que el juez ad quem estimó que generaban la nulidad insanable de todo lo actuado y una vez tomadas las medidas para cumplir sus ordenamientos y con advenimiento de las partes que están de acuerdo, según la ejecutoria del auto que antecede, en resolver este conflicto procede el juzgado a proferir la sentencia que al fin dirima la litis.

En todo caso, es uno dejar sentado que si alguno de los demandados representados por curador, llámese persona titular de derechos reales o alguien no identificado que hoy se ubica en los indeterminados llega a considerar que aquí existe alguna causal de nulidad por indebido enteramiento o emplazamiento puede invocarla vía RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN conforme a la causal séptima del artículo 355 del CGP, en consonancia con el inciso segundo del artículo 356 ibidem, sin perjuicio de alegarlas en las instancias.

Lo anterior, para destacar, entre otras cosas, que quienes comparecieron y se notificaron personalmente ninguna nulidad han propuesto, por lo que de existir tal se considera saneada, anotando que el juzgado no avizora germen de nulidad que pueda invalidar total o parcialmente lo actuado.

Vale la pena anotar que después de la nulidad no se solicitaron nuevas pruebas y las ya decretadas se habían mantenido incólumes porque no compareció nadie nuevo respecto del cual debiera garantizarse el derecho de contradicción, razón por la cual el juzgado se ve obligado a dar aplicación a lo previsto en art. 278 del Código General del Proceso que consagra como *el juez deberá dictar sentencia anticipada 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*

3. CONSIDERACIONES

3.1. Presupuestos procesales

En primer lugar, ningún reparo existe frente a los llamados presupuestos procesales, puesto que las partes son capaces y están debidamente representadas, el demandante, a través de apoderada judicial y los demandados HEREDEROS INDETERMINADOS DE

GUSTAVO SALAZAR GARCÍA, LEÓN MARÍA LOZANO, ALBERTO ARBELÁEZ DUQUE, ARTURO VÁSQUEZ MEJÍA y las PERSONAS INCIERTAS INDETERMINADAS mediante curador ad litem, sin perjuicio de la señora LUZ PIEDAD VÁSQUEZ LOZANO, quien compareció directamente y constituyó apoderado.

Asimismo, este juzgado es competente en razón al territorio, la naturaleza del asunto y al monto de las pretensiones.

La demanda en debida forma está suplida, pues desde la presentación del libelo quedaron suficientemente determinados no solamente los hechos sino las pretensiones que se persiguen a través del presente trámite.

3.2. De La Sentencia Anticipada

Establece el art. 278 del CGP que *en cualquier estado del proceso el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentra probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.*

Este juzgado reconoce que la forma como habrá proferirse la sentencia anticipada no es pacífica, al menos en la doctrina, pues estudiosos del tema señalan que, para proferirla, es necesario conceder un término a las partes para alegar de conclusión y, en consecuencia, *evitar que se estructure la causal de nulidad de que trata el art. 133 numeral 6 referente a la omisión de “la oportunidad para alegar de conclusión”* (López Blanco, Hernán Fabio, Código General del Proceso, Parte General, Editorial Dupré, 2016, p. 670).

Por su parte el doctor EDGARDO VILLAMIL PORTILLA, en relación con la misma causal, refiere que no puede aplicarse *la sentencia escrita y que el juez si considera un estado de completitud probatoria debe convocar a audiencia para dentro de ella y en presencia de las partes poder anunciar que dictará sentencia anticipada. No podrá el juez acudir a la forma escrita de la sentencia, pues nada justificaría que el fallo no se expidiera verbalmente.* (Villamil Portilla, Edgardo, Sentencias Anticipadas, Código General del Proceso, Editorial Villamil Portilla, p. 53).

Aunque inicialmente podría pensarse que lo expuesto por la doctrina citada resulta contradictorio frente a la forma de proceder de este juzgado, debe resaltarse que la Corte Suprema de Justicia ya definió el tema y concluyó que: *la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las*

excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis. (CSJ, Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia SC12137-2018).

En palabras de la Corte: *los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso* (CSJ, Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia SC132-2018).

Este tópico ya fue abordado por el Tribunal Superior de Buga, en auto del 09 de noviembre de 2018¹, que precisó: *No traduce lo anterior que se puede obviar la etapa en la cual se resuelve sobre la solicitud de pruebas, obsérvese que en los antecedentes de las referidas providencias, previo a la sentencia, se dictó auto en el cual se dispuso el decreto de medios de prueba limitados a los documentales, razón por la cual se consideró innecesario fijar audiencia (CSJ, Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia SC12137-2018). En el otro caso, también en proveído anterior al fallo se manifestó que no existían medios suasorios adicionales que debieran despacharse (folio 104). (CSJ, Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia SC132-2018). En ese orden de ideas, está claro que la sentencia anticipada puede obviar aspectos como el citar a audiencia, o sustraer a las partes de la oportunidad para presentar sus alegatos de conclusión.*

Como si lo anterior fuera poco, la Corte Suprema de Justicia, en una decisión muy reciente, avaló que incluso en la SENTENCIA ANTICIPADA, se despachen desfavorablemente las pruebas solicitadas por las partes, siempre que se consideren ilícitas, impertinentes, inconducentes, inútiles o superfluas. Al respecto dijo el órgano de cierre de esta jurisdicción que: *Sin embargo, si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada, comoquiera que el artículo 168 aludido dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará “mediante **providencia** motivada”, lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no está reservada exclusivamente para un auto.* (MP: OCTAVIO AUGUSTO TEJERIO DUQUE Rad: 47001 22 13 000 2020 00006 01, 27 de abril de 2020).

En todo caso aquí no se solicitaron otras pruebas, distintas de las ya se decretaron, practicaron e incorporaron antes de la nulidad que obligó a rehacer parte de la actuación y el criterio del suscrito es que aquellas, dado el caso, se rechazan por auto, pero no a través de la sentencia, que se circunscribe a desatar el mérito de la controversia y no a resolver aspectos propios de la probática.

¹ MP: María Patricia Balanta Medina. Rad: 76147310300220170015101

A partir de las consideraciones vertidas nada impide que este juzgado profiera sentencia anticipada, en la medida que no hay ninguna prueba pendiente de practicarse porque antes de la nulidad ya se habían evacuado y con posterioridad ninguna probanza se solicitó y nadie nuevo compareció a fin de solicitar contradicción sobre aquellas.

3.3. La acción iniciada

Aunque la acción ejercida por el demandante CARLOS HERNÁN MENA LOZANO tiene semejanza con la declaración de pertenencia propiamente dicha, es una acción especial que trajo el legislador con la expedición de la ley 1561 de 2012 *por la cual se establece un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición y se dictan otras disposiciones.*

Recordemos que la norma en mientes tiene por *objeto promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial **para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición,** con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles.* (Art. 1).

Estudiosos del tema plantean que *con la expedición de la ley en mientes se creó un proceso verbal especial –de pertenencia- que debe adelantarse ante los jueces civiles municipales o promiscuos municipales para obtener la declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de los predios que tengan en posesión cuya extensión no sea superior a la de una Unidad Agrícola Familiar en el área rural e inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral (o en su defecto a falta de este) el valor comercial no supere los 250 SMLMV, proceso verbal que como condición única exige que la posesión o la falsa tradición que sustenta el proceso no sea resultado de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferrato y no este destinado a cultivos ilícitos o haya sido adquirido como resultado de dichas actividades.* (Jaramillo Castañeda, Armando, La Usucapación y su Práctica, Ediciones Doctrina y Ley, Tercera Edición, 2019, p. 443).

Lo expuesto permite concluir como a través de la ley 1561 de 2012 se puede sanear la falsa tradición –el cual no es el caso que nos ocupa- u otorgar la propiedad al poseedor material de inmuebles rurales o urbanos, los primeros de un tamaño que no supere la Unidad Agrícola Familiar y los segundos, que realmente resulta relevante para este proceso, no pueden tener un avalúo catastral superior a los 250 SMLMV monto que no se supera porque según el IGAC aquel es de \$117` 398.000.

Otra particularidad de la acción que se ejerció es que en el evento de que las pretensiones de la demanda salgan airosas el juez proferirá fallo en favor de ambos cónyuges

(parágrafo del artículo 2, ley 1561 de 2012).

Teniendo clara cuál es la acción que se ejerció procede el juzgado a analizar la legitimación en la causa por pasiva para luego determinar si el inmueble objeto del proceso es -o no- susceptible de prescripción y finalmente analizar, en conjunto, todo el material probatorio obrante en el proceso y si aquel sufre o no todos los presupuestos axiológicos de la pertenencia.

3.4. La legitimación en la causa

No hay duda que en este tipo de asuntos la legitimación en la causa por activa la tiene, en palabras del profesor JARAMILLO CASTAÑEDA, *tanto el poseedor irregular como el regular* (Jaramillo Castañeda, Armando, La Usucapión y su Práctica, Ediciones Doctrina y Ley, Tercera Edición, 2019, p. 444).

Lo anterior es consonante con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 375 del CGP en cuanto establece que la declaración de pertenencia podrá ser pedida **por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción**. En líneas posteriores el despacho concluirá si el señor CARLOS HERNÁN MENA LOZANO es o no poseedor y, por consiguiente, está legitimado -o no- para promover el presente proceso.

Pese a lo expuesto lo que el juzgado pretende analizar, en este acápite, es la legitimación en la causa por pasiva; es decir, ¿quiénes están llamados a resistir las pretensiones de la demanda?. Lo anterior, porque podría pensarse que aquí debió demandarse o vincularse a la militancia del Partido Conservador de Tuluá, pero el juzgado explicará que no había razones para ello o al menos no para una integración oficiosa del contradictorio.

Está claro que las únicas personas que tienen derechos reales sobre el inmueble distinguido con M.I 384-76944 son los señores GUSTAVO SALAZAR GARCÍA, LEÓN MARÍA LOZANO, ALBERTO ARBELÁEZ DUQUE y ARTURO VÁSQUEZ MEJÍA, según el certificado especial del registrador de instrumentos públicos de Tuluá emitido el pasado 29 de agosto de 2016 (f. 5 c. 1).

Así las cosas y como lo ha dicho la Corte Constitucional **el sujeto pasivo de la demanda de declaración de pertenencia estará conformado por la persona o personas que aparezcan en el aludido certificado como titulares de derechos reales principales sujetos a registro -propiedad, uso, usufructo o habitación- sobre el bien en litigio, a quienes se les notificará del auto admisorio de la demanda, permitiéndoles iniciar la correspondiente defensa de sus derechos** (C-275 de 2006 citado por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, en sentencia STC 15887 del 03 de octubre de 2017 MP: Ariel Salazar Ramírez).

Por su parte la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, ha precisado que *La certificación del Registrador de Instrumentos Públicos -ha dicho la Sala- está destinada a cumplir múltiples funciones, entre ellas: dar cuenta de la existencia del inmueble; **permitir que se establezca quién es el propietario actual; proporcionar información sobre los titulares inscritos de derechos reales principales contra los cuales ha de dirigirse la demanda*** (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria sentencia STC 12184 del 01 de septiembre de 2016 MP: Ariel Salazar Ramírez).

Lo expuesto permite concluir, sin dubitación, como los demandados no podían ser otros a los titulares de derechos inscritos de derechos reales principales, esto es, las personas ampliamente mencionadas y ya fallecidas, representadas por sus herederos.

Incluso los doctrinantes señalan que en estos asuntos, es decir, los de la ley 1561 de 2012, *se deben demandar como personas ciertas a quienes de acuerdo con el certificado del registrador figuren como titulares de derechos reales o personales.* (Jaramillo Castañeda, Armando, La Usucapión y su Práctica, Ediciones Doctrina y Ley, Tercera Edición, 2019, p. 445)

No desconoce este juzgado que en la Escritura Pública 278 del 14 de marzo de 1953, otorgada en la Notaría 1ª de Tuluá, mediante la cual los señores GUSTAVO SALAZAR GARCÍA, LEÓN MARÍA LOZANO, ALBERTO ARBELÁEZ DUQUE y ARTURO VÁSQUEZ MEJÍA compraron el inmueble objeto del proceso se señaló que *inmediatamente tenga existencia legal la persona jurídica que represente al conservatismo del municipio de Tuluá bien sea su directorio o el fondo municipal conservador procederán a otorgar la correspondiente escritura aclaratoria que ponga en cabeza de dicha entidad el derecho de dominio sobre la casa.* Sin embargo ello nunca se llevó a cabo, razón por la cual el bien, registralmente hablando, continua en cabeza de los causantes. Adicionalmente la persona jurídica del partido conservador de Tuluá –que es distinta al Directorio Nacional Conservador- nunca se creó, pues no fue encontrada en el RUES, razón por la cual no era posible vincular como demandado a persona distinta de los que poseen derechos registrales pues así lo señala la jurisprudencia y la doctrina.

En todo caso se demandaron las personas inciertas e indeterminadas en la cual cabe, incluso, la militancia del partido conservador o todo aquel que estimaba tener derechos sobre el fundo y nadie se hizo presente, salvo la señora LUZ PIEDAD VÁSQUEZ LOZANO, que lo hizo fue como heredera del señor Vásquez Mejía, el PARTIDO CONSERVADOR COLOMBIANO y el FONDO NACIONAL ECONÓMICO DEL PARTIDO CONSERVADOR COLOMBIANO. Adicionalmente se instaló la Valla que garantizó el enteramiento de todos. En conclusión emerge diáfano que nadie distinto a los causantes mencionados, o mejor a sus herederos, podían ser demandados directos en el proceso, pues solo estos estaban

legitimados en la causa por pasiva.

En todo caso los argumentos en torno a este tópico fueron ampliados en **EL AUTO INTERLOCUTORIO 155** que se dictó en audiencia de instrucción y juzgamiento, pues allí se dejó claro la calidad en la que se aceptaba la comparecencia del **FONDO NACIONAL ECONÓMICO DEL PARTIDO CONSERVADOR COLOMBIANO** y del **PARTIDO CONSERVADOR COLOMBIANO** y las razones por las cuales no debían ser demandados directos, sino que se ubicaban en los indeterminados, providencia que quedó en firme.

3.5. El carácter prescriptivo del bien objeto del proceso

Aunque la demanda se tuvo por no contestada y el mencionado auto cobró ejecutoria, y rehecha la actuación nadie se hizo presente ni solicitud prueba alguna, tampoco propuso nulidad, observándose que prácticamente el proceso ha continuado su curso en silencio, el juzgado estima necesario sentar algunas reflexiones que permitan concluir, sin lugar a equívocos, que el inmueble objeto del proceso si es susceptible de ser adquirido por prescripción a través del trámite previsto en la ley 1561 de 2012.

El artículo 6 de la ley que rige la materia señala con exactitud cuáles son las causas para determinar la improcedencia de la acción, en razón a la naturaleza de los bienes que pretenden prescribirse.

Señala la norma en mención que ***para la aplicación del proceso verbal especial de que trata esta ley se requiere:*** *1. Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales. El juez rechazará de plano la demanda o declarará la terminación anticipada del proceso, cuando advierta que la pretensión recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. Las providencias a que se refiere este inciso deberán estar debidamente motivadas y contra ellas procede el recurso de apelación.*

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia, como muestra de su capacidad de ilustración señala que *por la misma senda, los numerales subsiguientes contenidos en la citada disposición, establecen la improcedencia de la acción descrita cuando: **i)** sobre el inmueble se adelante trámite de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o «cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras»; **ii)** que se encuentre ubicado en zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o*

aquellas que se definan por estudios geotécnicos; **iii)** zonas o áreas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2ª de 1959 y el Decreto 2372 de 2010 y demás normas que las sustituyan o modifiquen; **iv)** áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos; **v)** zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico; y, **vi)** terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 (CSJ, Sala de Casación Civil y Agraria, STC 8470 del 04 de julio de 2018 MP: Álvaro Fernando García Restrepo).

Lo hasta ahora expuesto permite concluir fácilmente que el inmueble que ocupa la atención del juzgado no se encuentra inmerso en ninguna de estas causales, pero vale la pena preguntarse ¿la declaratoria de aquel como de interés cultural (anotación 2) lo convierte en imprescriptible?

La postura del juzgado es que eso NO lo convierte en imprescriptible porque aquello no lo saca del comercio. Para afianzar lo anterior se trae a colación como el ACUERDO n° 17 del Concejo Municipal de Tuluá, por medio del cual se ajusta el POT, señala en su página 52, que la CASA CONSERVADORA, ubicada en la carrera 26 #22-66/82 es de dominio privado, distinto a otros terrenos que se señalan como de estirpe pública.

Esta declaración implica, según el mismo acuerdo, una conservación tipológica. Vale la pena resaltar que muchas edificaciones de este municipio tienen la misma declaración, incluso casas, hoteles, también de dominio privado, por lo que sostener que eso las hace imprescriptibles equivale a decir que aquellas están fuera del comercio, es decir que sus dueños no las pueden vender o negociar cuando realmente la única limitación viene dada por la conservación arquitectónica de su fachada o estructura.

Este tipo de modificación está prevista en la ley 1185 de 2007, concretamente en su artículo 7 que modificó la ley 397 de 1997, y donde nada se dice acerca de su carácter de imprescriptible, pues tan solo se plantea frente a muebles, no inmuebles, que: *quien pretenda enajenar un bien mueble de interés cultural, deberá ofrecerlo en primer término a la autoridad que haya efectuado la respectiva declaratoria, la cual podrá ejercer una primera opción de adquisición, en condiciones no menos favorables de aquellas en las que adquirirían los particulares y previo avalúo. Esta primera opción podrá ser ejercida por cualquier entidad estatal, según coordinación que para el efecto realice la autoridad que haya efectuado la declaratoria.*

De este modo queda suficientemente decantado como el fundo distinguido con M.I 384-76944 es prescriptible, en la medida que para estos menesteres resulta irrelevante la declaratoria de interés cultural que pesa sobre aquel, distinto fuera que perteneciera a una entidad de derecho público pero su dominio ha sido y sigue siendo privado.

3.6. Análisis conjunto de las pruebas recaudadas en el proceso

Como **problema jurídico** deberá esta instancia entrar a determinar: *si el señor **CARLOS HERNÁN MENA LOZANO** ostenta el inmueble ubicado en la Carrera 26 # 22-66/82 Barrio Tomas Uribe de Tulúa en calidad de **poseedor**, si lo ha detentado con ánimo de señor y dueño, por más de 10 años, de forma pública, pacífica e ininterrumpida, si la cosa usucapir está plenamente determinada y finalmente si aquella es susceptible de adquirirse por prescripción.*

Para desatar el problema jurídico debe enfatizarse como los presupuestos axiológicos para acceder a la usucapición reclamada, según la Corte Suprema de Justicia, son los siguientes: *(i) posesión material actual en el prescribiente²; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida³; (iii) identidad de la cosa a usucapir⁴; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia (SC 16250 del 09 de octubre de 2017 MP: Luis Armando Tolosa Villabona).*

Todos los elementos mencionados deben coexistir para acceder a los petitorios del libelo. Así las cosas, debe quedar claro que: *la posesión, presupuesto fundamental de la prescripción adquisitiva, supone la conjugación de dos elementos, **uno de carácter externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (corpus), y otro intrínseco traducido en la voluntad de tenerla como dueño (animus)**, condición esta que se deduce de la comprobación de hechos externos indicativos de esa intención, concretamente, con la ejecución de actos de señorío (CSJ, Sala de Casación Civil sentencia 29 de octubre de 2001, Exp.2001 reiterada en sentencia SC 11444 de 2016).*

Conviene recordar que la Corte ha considerado que: *para que la posesión sea protegida es necesario que se prueben sus elementos de una manera clara y precisa, es decir, que no quede duda de que el llamado o autodenominado poseedor detenta ese carácter por tener el corpus y el animus domini necesarios, **entendiendo que el primero es el poder asumido por una persona sobre un bien**, que se refleja en los actos materiales de tenencia física, uso y goce de éste, al tiempo que **el segundo es el elemento intelectual o volitivo, consistente en la intención de obrar como señor y dueño sin reconocer dominio ajeno** (CSJ, Sala de Casación Civil y Agraria, Sentencia SC 1692 del 13 de mayo de 2019 MP: Luis Alonso Rico puerta).*

² Según el canon 762 del Código Civil es "(...) *la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)*", urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

³ La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

⁴ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9º del precepto 375 *ejúsdem*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

En este asunto la posesión del demandante está probada y se analizará a continuación pero en líneas posteriores se determinará si aquella cumplió con el término decenal de prescripción.

En primer lugar, fue el señor CARLOS HERNÁN MENA LOZANO el que atendió la diligencia de inspección judicial y, las demás probanzas, dejaron claro que él no reconoce mejor derecho que el que le asiste y así se ha comportado, es decir, está acreditado ese elemento *animus* pues ha obrado como dueño en la medida que no solo ha detentado la cosa sino que se ha comportado como un verdadero propietario como pasará a explicarse.

Por ejemplo obra en el expediente contrato de arrendamiento que, por un término de 7 años, inició el 01 de abril de 2012 entre el actor y la empresa telefónica MOVISTAR (f. 14). Adicionalmente, en el terreno funciona, entre otras cosas, un parqueadero por el cual el actor recibe la suma de \$410.000 mensuales, a cargo del señor GUILLERMO VALENCIA BUITRAGO, testigo que lo relató en audiencia y quien ofrece plena credibilidad en sus dichos, pues incluso reside allí mismo. Así lo narró cuando afirmó que hace 15 años, desde el 2004 más o menos, paga el arrendo a Carlos Hernán y fue este último quien, directamente, le arrendó (t. 00:51:00 registro 1). Incluso comentó como el demandante ha realizado mejoras y, para dar cuenta del animus, explicó como "el doctor" como se refiere al promotor, dispone quien puede o no entrar a la propiedad.

Esta declaración guarda consonancia con la de la señora ARBELIS ESTUPIÑAN, quien, sin ser citada, fue encontrada en el inmueble y le contó al despacho que paga un arrendo de \$100.000 mensuales por una habitación y se los cancela al doctor Mena. (t. 00:23:00 registro 1). Por su parte, LEONOR NELLY TORO IZQUIERDO (t. 00:29:90 ib)., testigo que merece toda la credibilidad por tener un conocimiento detallado de las labores que el señor CARLOS HERNÁN MENA LOZANO ha desarrollado en la propiedad, indicó que conoció la casa casi caída y hace 8 años aproximadamente Carlos Hernán la llevó para que estuviera pendiente de las adecuaciones, el pago a los trabajadores, de lo cual aportó facturas que se anexaron el día de la inspección judicial y dan cuenta que múltiples gastos en que el actor incurrió para mejorar la propiedad y de materiales que se adquirieron a su nombre y se llevaron hasta el fundo que ocupa la atención del juzgado, documentos que se expidieron desde el año 2001; es decir, 16 años antes de la presentación de la demanda.

De la declaración que se analiza resulta relevante, entre otras cosas, que la señora TORO IZQUIERDO solo recibía órdenes del señor MENA LOZANO, lo cual descarta la posible teoría de que su posesión fuera a nombre de la militancia del partido conservador de Tulúa o que obrara como mero administrador, pues la testigo siempre pensó que él era el

dueño y, además, si iban a hacer una reunión le pedían permiso a él. El dinero que producía la propiedad, en la época en la que ella laboró allí, era para el doctor Mena y contó como el actor dispone de todo pues dijo *aquí no se mueve una piedra sin la voluntad de él.*

Otro testigo fue OSCAR HUMBERTO GÓMEZ PEDROZA (t. 01:02:30 ib) quien señaló que conoce al accionante hace 25 años, de los cuales lleva 15 haciendo reparaciones esporádicas de pintura en el terreno, tiempo en el cual ha visitado la propiedad unas 15 veces, destaca como el parqueadero no tenía techo y que la secretaría le pagaba con plata de Carlos Hernán. ALEXANDER PARRA (t. 01:11:10) también declaró y contó que hizo la estructura metálica de la fachada hace unos 17 años y la de adentro hace unos 10, que siempre estuvo contratado por el señor MENA LOZANO y las veces que ha ido ve que allá solo manda CARLOS HERNÁN a quien, hace 17 años, ve como dueño y así lo sigue viendo, y que solo el demandante, y nadie más, es quien le dice cómo debe hacer su trabajo.

Finalmente, el juzgado escuchó al señor CARLOS ARTURO MOYA OSPINA (t. 01:20:50) quien ha realizado trabajos eléctricos, desde hace 17 años, siempre buscado por el demandante, contó cómo ha cambiado el bien desde ese tiempo y que el actor es quien siempre le paga, destacó que ninguna otra persona le ha dicho como debe hacer su trabajo.

Los testimonios analizados en conjunto y la percepción que de ellos obtuvo el suscrito, le permiten concluir al despacho que el actor es poseedor actualmente pues se comporta como un verdadero propietario; es decir, su ánimo de señor y dueño es público, pacífico e ininterrumpido. Además, las adecuaciones que le ha realizado a la propiedad han sido de su propio peculio y sin recibir órdenes de nadie o sin rendirle cuentas a terceros. Adicionalmente, se destaca como es el señor MENA LOZANO el que dispone quien puede - o no- hacer reuniones en el fundo, considerado que en aquel se encuentra ubicado un salón propicio para manifestaciones políticas del partido conservador, colectividad a la que pertenece el demandante.

En este punto quiere ser suficientemente claro este juzgado y es que aunque la propiedad que pretende prescribirse ha sido conocida en Tuluá como la CASA CONSERVADORA lo que es por el origen partidario de quienes figuran como titulares de derechos reales - quienes incluso adquirieron el bien para esos fines- militancia que también comparte el demandante.

Sin embargo el juzgado hará hincapié en la declaración rendida por el señor MENA LOZANO en esta audiencia y especialmente cuando se refirió a dos misivas, la primera del 15 de julio de 2011 (f. 418) en la cual firmó como administrador de la CASA

CONSERVADORA, firma que reconoció y en la cual le comunica al presidente del directorio Municipal Conservador el sitio donde puede hacer la reunión.

Lo anterior, sin duda da cuenta del corpus pero no del animus, pues de ninguna manera un poseedor se puede equiparar a un administrador pues, este último actúa por cuenta y riesgo de otros. Por lo expuesto el juzgado considera que esa comunicación da cuenta de que hasta ese momento el actor, por mucho y que disponía del bien, no se consideraba poseedor ni propietario sin perjuicio de la tenencia que, probado está detenta desde 1999 aproximadamente.

La segunda comunicación, del 10 de agosto de 2011 (f. 419) permite concluir lo mismo porque si el actor era quien disponía de la propiedad no había razón para que oficiara a otros copartidarios con el objetivo de retirar o modificar propaganda electoral, pues en audiencia dijo que esa misiva la envió por una pancarta que se puso en el inmueble objeto del proceso y las reglas de la experiencia indican que si él, en ese momento, actuaba como propietario pues a nadie debía solicitarle nada porque podía disponer de su heredad.

Aquellas probanzas se incorporaron de oficio, dada las facultades del art. 170 del CGP y sobre su contenido declaró el demandante que para controvertirla aportó copia de una preclusión de un asunto penal (f. 431). Sobre la prueba de oficio sostiene la Corte: *cuando los litigios ofrecen deficiencia probatoria es obligación del juzgador emplear poderes oficiosos para (...) verificar los hechos alegados por las partes* (CSJ, Sala de Casación Civil y Agraria, STC20190-2017).

Incluso la denuncia del señor HUGO MARTÍNEZ PELÁEZ del 19 de abril de 2012 señala que fue para esa época cuando la militancia del partido conservador sintió que quien era su administrador ya estaba desconociendo los derechos de ellos y comenzaba a detentar una posesión excluyente (f. 425).

Entonces entre 1999 y 2011 el actor, aunque pudo detentar la cosa –corpus- no la tenía con ánimo de señor y dueño y recordemos, el paso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión. En palabras de la Corte: *según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquel. **Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad.*** (CSJ, Sala de

Casación Civil sentencia del 18 de abril de 1989 reiterada en sentencia del 29 de agosto de 2000 Exp. 6254 MP: Jorge Santos Ballesteros).

Por supuesto a criterio del suscrito después del año 2011 el actor sí se convirtió en POSEEDOR y de eso dan cuenta las comunicaciones fechadas 11 de septiembre de 2012, abril del 2013, de la cual no hay constancia que haya recibido el actor, la denuncia de abril de 2012 e incluso la declaración de parte de la señora LUZ PIEDAD VÁSQUEZ LOZANO que reconoce como al menos en esa época fue que se empezó a comentar que CARLOS HERNÁN MENA LOZANO era quien disponía que hacer con la propiedad.

De esto modo aunque el señor MENA LOZANO tenía la heredad en su poder o mejor la ha tenido desde el 2000 existen pruebas que refieren como al menos hasta 2011 él reconocía dominio ajeno, sin que corresponda a esta instancia determinar si rindió o no cuentas en esa época habida cuenta que él mismo en una misiva de ese año dio a entender que actuaba como administrador, no como dueño, lo cual le resta animus.

Si se analizan las pruebas en su conjunto se concluye como si fue ese año el que determinó el acto de rebeldía del poseedor porque fue después de eso que alquiló un espacio para el funcionamiento de una torre de comunicaciones (2012), actos de un verdadero propietario que generaron en quienes decían tener el derechos el sentimiento de que CARLOS HERNÁN había mudado su tenencia en posesión, es decir había intervertido el título, incluso eso es consonante con su postura, según la cual, cuando él partido no contribuyó para la adecuación de la heredad el consideró que aquel ya no tenía derecho y si eso le sumamos la declaración de LEONOR NELLY TORO IZQUIERDO –en diciembre de 2019- según la cual ocho años antes llegó a supervisar las obras que el señor MENA realizó en el fundo el espacio temporal nos ubica nuevamente a finales del 2011, cuando realmente inició la posesión, por lo que actos, construcciones, pago de impuestos y demás efectuados antes no los hizo con ánimo de señor y dueño.

Es que por ejemplo no existe probanza alguna que indique el señor MENA LOZANO haya actuado, después de 10 de agosto de 2011, como emisario de una colectividad política y menos que haya rendido cuentas o reconocido dominio ajeno, tanto así que los contratos de arrendamiento los ha celebrado en su propio nombre y, según los testigos, él es dispone quien va o no al inmueble, es quien los ha contratado para sus labores y aquellos solo dan cuenta de sus quehaceres al demandante y a nadie más. Ninguno de los deponentes ha presenciado que CARLOS HERNÁN sea cuestionado o vaya a ser despojado de su posesión es que, por ejemplo, las facturas en su mayoría se han expedido a nombre de CARLOS HERNÁN MENA LOZANO teniendo, eso sí, la CASA CONSERVADORA como dirección o referencia al momento de entregar los insumos o materiales, sin embargo los

recibos de antes de 2011 pierden vigor frente a la posesión porque él mismo actor se abrogó la calidad de administrador en ese año y el ánimo de señor y dueño debía estar tan marcado que a nadie le quedarán dudas que CARLOS HERNÁN ya no reconocía mejor derecho que el que le asistía.

La nombre de CASA CONSERVADORA de ninguna manera trunca o resta importancia a la posesión del demandante porque aquello es únicamente un elemento anímico, como cuando un sitio es reconocido por ser el espacio donde habitualmente se reúnen hinchas de determinado equipo de fútbol y que, además, cuenta con insignias o pinturas alusivas a aquel o, por ejemplo, cuando un establecimiento de comercio, de tradición, hace que toda la actividad del inmueble se relacione con aquel y ello perdure en la memoria de los ciudadanos. Pero, en esta propiedad, la parte política la constituye solo un salón y su fachada, del cual solo se puede hacer uso con autorización del demandante, pero ello a partir del 2011.

Acreditada la posesión del demandante, conviene precisar el término en que ha detentado el fundo, encontrándose que aquel no supera los 10 años exigidos en la ley 791 de 2002⁵ para adquirir las cosas por el fenómeno de la prescripción extraordinaria, pues él debía demostrar la intervención de título de tenedor o administrador que se abrogó en 2011 a poseedor y aunque lo hizo, a partir de ese año, ello no resulta suficiente para alcanzar los 10 que exige la norma, razón por la cual a la presentación de la demanda 28 de mayo de 2018 no había cumplido ni 7 años de posesión única y excluyente de los derechos de otras personas.

Es de resaltar, en todo caso, que en este tiempo nadie buscado privar al actor de la posesión, que para el juzgado ejerce desde finales del 2011, incluso el certificado de tradición no da cuenta, en este tiempo, de una demanda reivindicatoria es que asumiendo, en gracia de discusión, que el PARTIDO CONSERVADOR COLOMBIANO o el FONDO NACIONAL ECONÓMICO DEL PARTIDO CONSERVADOR COLOMBIANO les pertenece del bien, por qué razón, se pregunta el juzgado, no han iniciado una declaración de pertenencia en este tiempo o por qué circunstancia, pese a la instalación de la Valla, solo comparecieron al proceso ahora, producto de una prueba de oficio que decretó el juzgado, dónde están los contratos firmados por el partido frente al parqueadero, la antena de telefónica o demás rentas que genera el fundo.

Vale la pena anotar que la prescripción alegada es la de largo plazo; es decir, aquella que presupone que el demandante es poseedor irregular de mala fe lo cual ocurre en el presente asunto donde el señor MENA LOZANO no ingresó a ocuparlo como propietario ni

⁵ 10 años de posesión, exigido por los artículos 2531 y 2532 del código civil.

con la convicción de serlo, por el contrario el conoce perfectamente que su título está viciado o mejor que carece de aquel y por ello el legislador previo que, en estos casos, el termino prescriptivo es de 10 años y no de 5 años, el cual no alcanza a cumplir porque el demandante mudó la tenencia en posesión solo en el año 2011.

Este juzgado, de oficio, requirió a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL PARTIDO CONSERVADOR COLOMBIANO, con sede en Bogotá, para que indicara como figura en sus bases partidistas el inmueble que hoy ocupa la atención del juzgado. Sin embargo el ente se limitó a transcribir apartes de la escritura pública, a través de la cual se adquirió, en la cual se refirió que este fundo se compró para uso de la militancia de este municipio, lo cual no ha estado en discusión ni desconoce este servidor, pero, destaca el juzgado, una vez más, la destinación que pretendía dársele al bien al momento de su adquisición no impedía su posterior declaratoria de pertenencia y, mucho menos, que un tercero iniciara, aproximadamente 50 años después, a través de una posesión irregular -o de mala fe- el camino decenal que la ley le impone para hacerse propietario. Dicho en otras palabras aunque a partir del contenido de la escritura, el partido o mejor la militancia conservadora de Tuluá, que es diferente a la dirección nacional, podía tener una expectativa frente a la propiedad, ello no impedía que, producto de su inactividad, descuido o abandono, un tercero poseedor se adueñara del fundo y lo prescribiera al completar los 10 años de tenencia con ánimo de señor y dueño. Sin embargo de la declaración del demandante y del conjunto de probanzas se desprende que ese término aunque comenzó a computarse no alcanzó a completarse.

Debe resaltarse que el interrogatorio de parte solo se hace relevante cuando beneficia al contrario y aquí por un lado la señora LUZ PIEDAD VÁSQUEZ LOZANO acepta que hoy CARLOS HERNÁN es poseedor, pero de otro él reconoce que firmó unos documentos que discrepan de actitudes propias de un dueño y, por el contrario, permiten inferir que, hasta 2011, el no consideraba tener mejor derecho que sus copartidarios.

Así lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia en varias sentencias, la más reciente la SC 14226 de 2016 MP: ARIEL SALAZAR RAMÍREZ. En esa oportunidad afirmó: *“En consecuencia, la declaración de parte solo adquiere relevancia probatoria en la medida en que el declarante admita hechos que le perjudiquen o, simplemente, favorezcan al contrario, o lo que es lo mismo, si el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba”* (se destaca; CSJ SC 113, A3 Sep. 1994; CSJ SC, 27 Jul. 1999, Rad. 5195; CSJ SC, 31 Oct. 2002, Rad. 6459; CSJ SC, 25 Mar. 2009, Rad. 2002-00079-01; CSJ SC9123, 14 Jul. 2014, Rad. 2005-00139-01, entre otras).

En conclusión, pese a que se acreditó la posesión del demandante no se cumple el término de 10 años, contados a partir de agosto de 2011 y hasta la presentación de la demanda, por lo que no queda otro camino, a este juzgado, que despachar de manera desfavorable las pretensiones del libelo.

Debe advertirse que no se presentó demanda de reconvención, razón por la cual no hay lugar a entrar a proveer sobre la prosperidad de aquella, sobre la entrega del inmueble por parte del demandante poseedor y menos sobre las restituciones mutuas.

EN CONSECUENCIA, EL JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ VALLE ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, R E S U E L V E:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda decretada sobre el inmueble con **M. I. No. 384-76944** a través del **Auto Interlocutorio No. 0428 del 21 de febrero de 2019** y comunicada a la *Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Tuluá Valle*, mediante *Oficio No. 0432 del 01 de marzo de 2019 (anotación 3)*. Líbrese el oficio respectivo.

TERCERO: SIN CONDENA en costas, por cuanto la oposición a las pretensiones se hizo de forma extemporánea y por no encontrasen causadas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

El Juez,


CRISTIAN SANTAMARÍA CLAVIJO



Firmado Por:

CRISTIAN SANTAMARIA CLAVIJO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL TULUA

Página **17** de **18**

PALACIO DE JUSTICIA LISANDRO MARTÍNEZ ZÚÑIGA

Email: j03cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

Consulta de estados: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-municipal-de-tulua/85>

Teléfono 2339616

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:

d81a20915827d54bf6e168383ab89f8ed30305a4aa6103891ef272be3c94b2a4

Documento generado en 10/02/2021 09:08:44 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>