

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### JUZGADO QUINTO CIVIL CIRCUITO

Manizales, diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA NO:	165
PROCESO:	VERBAL ESPECIAL PARA LA TITULACIÓN DE LA POSESIÓN MATERIAL SOBRE INMUEBLE URBANO DE PEQUEÑA ENTIDAD ECONÓMICA V.I.S. (LEY 1561 DE 2012)
DEMANDANTE:	LUZ MERY GARCÍA GIRALDO
DEMANDADOS:	SANDRA JANETH GARCÍA CANO, MATEO GARCÍA GARCÍA, SANTIAGO GARCÍA GARCÍA
RADICADO:	170014003005-2020-00498-01

#### OBJETO DE DECISIÓN

Procede este despacho a resolver el recurso de apelación propuesto por la parte demandante frente a la sentencia del 8 de marzo de 2022, proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de esta ciudad, en el proceso de la referencia.

#### ANTECEDENTES

Obrando por conducto de apoderado judicial la señora LUZ MERY GARCIA GIRALDO presentó demanda para que previos los trámites del proceso verbal especial de titulación previsto en la Ley 1561 de 2012, se declarara la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de vivienda de interés social del predio con folio de matrícula inmobiliaria No 100-62385, ubicado en el Municipio de Manizales, en la calle 65B N° 7-76 del Barrio "La Sultana" de Manizales, Caldas.

Tal pedimento se fundó en los siguientes hechos:

1. Los demandados intentaron promover proceso sucesorio de JOSÉ ÁLVARO GARCÍA GIRALDO con CC10.227.649 ante los juzgados 9° y 11° Civiles Municipales de esta localidad, radicados bajo los Nos. 17001-40-03-009-2017-00207-00 y 17001-40-03-011-2017-00398-00, respectivamente, donde se señaló como activo sucesoral el inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 100-62385y ficha catastral Nro. 10-1-00000-203-0001-000000000, registrado a nombre de JOSÉ ÁLVARO GARCÍA GIRALDO, quien se hallaba identificado con la cc 10.227.049, las cuales fueron inadmitidas por cuanto el documento de identidad relacionado en el acto escriturario y folio de matrícula inmobiliaria no concordaban con la CC 10.227.649 del cónyuge y padre de los petentes, aquí demandados, JOSÉ ÁLVARO GARCÍA GIRALDO.

2. Los actuales titulares del predio corrigieron el número de la cédula y se les adjudicó a SANDRA JANETH GARCÍA CANO y a sus hijos MATEO y SANTIAGO GARCÍA GARCÍA (menor de edad) el bien inmueble ubicado en la calle 65B entre carreras 7ª y 8ª , identificado en su puerta principal con el No. 7-76,y al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 100-62385, y ficha catastral 10-1-00000-203-0001-000000000.

3. Previamente los demandados ante el Juzgado 5° Civil Municipal pretendieron arrebatar la posesión material que la demandante, Luz Mery García Giraldo, ostenta y ostentaba sobre el inmueble objeto de rogativa, quien efectivamente es y era la poseedora material con el ánimo de señora y dueña sobre el susodicho predio, mediante proceso reivindicatorio con radicación Nro. 17001-4003-005-2016-00325-00,y el que les fue adverso a sus pretensiones en el respectivo juicio por falta de legitimación en la causa por activa, motivo por el cual siguió conservando su posesión material con el ánimo de señora y dueña, donde se confesó que LUZ MERY GARCÍA GIRALDO entró en posesión sobre el susodicho bien inmueble con antelación al 2014.

4. Se agregó que el traspaso del título y el modo de un bien inmueble no tiene la virtualidad de interrumpir la posesión que estuviere en curso, menos teniendo en cuenta que con antelación al susodicho traspaso del título

efectivamente venía ejerciendo la posesión material con el ánimo de señora y dueña sobre el respectivo predio.

5. La demandante desde épocas pretéritas ocupa y posee materialmente el inmueble objeto de exhortación de manera pública, quieta, pacífica, continua e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, sin el reconocimiento de dominio alguno a tercero, con la convicción de que ninguna otra persona, salvo ella, tiene derecho sobre el susodicho predio, pues por sí misma ha ocupado el inmueble aquí rogado con el ánimo de señora y dueña.

6. El avalúo catastral del predio objeto de súplica en el 2020 se fijó por el monto de \$40.100.000, razón por la cual es inferior a doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv).

7. La prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de vivienda de interés social está fijada por la normatividad legal respecto de su posesión material con el ánimo de señor y dueño por un período no inferior a cinco (5) años, tiempo superado por la parte demandante sobre el predio urbano que se ruega en la demanda.

8. La demandante no posee vínculo matrimonial ni unión marital de hecho con persona alguna, por lo que invoca la prescripción sólo en su favor.

9. Se destacó que los demandados no han ejercido posesión material sobre el bien a usucapir, y jamás poseyeron, mejoraron, repararon o ejercieron los actos propios a que da derecho el dominio, y menos aún el anterior titular inscrito, tampoco tercera persona ni los demandados le han perturbado la posesión material que la ahora demandante ostenta sobre el fundo objeto de rogativa.

10. La demandante, como poseedora material con el ánimo de señora y dueña del respectivo predio, ha cancelado los impuestos del concerniente predial del feudo objeto de plegaria, demostrando el ánimo de señora y dueña que ostenta sobre tal heredad, con lo que permite la súplica adquisitiva de dominio de vivienda de interés social.

11. Se destacó que la accionante con su propia autonomía ha efectuado los trabajos necesarios para facilitar la normal ocupación, habitación, circulación, mantenimiento, sostenimiento y seguridad en el inmueble objeto de súplica, consecuentemente ejerciendo actos de señora y dueña sobre el susodicho predio, sin el reconocimiento de dominio ajeno.

12. La actora ha mantenido en buen estado los servicios de cocina, baños, patio, lavadero, guardarropas, arreglos periódicos de pintura y blanqueamiento de paredes para la presentación y el buen mantenimiento del inmueble; ha efectuado arreglo de techos, cambio de tejas, adecuación de pisos, cubrimiento de patio interior, cubrimiento de áreas exteriores, acera y canoas, bajantes, tubería de agua, alcantarillado, red domiciliaria, sustitución y/o reparación de puertas y ventanas para mantenerlas con su buena presentación y seguridad, así como, tareas de mantenimiento entre ellas, "cogida de goteras", pintura de fachada, pintura de interiores, pavimentación huellas de parqueadero externo, arreglo de humedades de baños, etc. etc, sin que persona alguna le hubiere hecho oposición.

Previo a la calificación de la demanda, por auto del 3 de diciembre de 2020 se dispuso oficiar a las entidades oficiales conforme a la Ley 1561 de 2012, y una vez obtenidas las respuestas, mediante proveído del 8 de abril de 2021 se admitió la demanda y se profirieron los pronunciamientos consecuenciales.

La parte demandada se notificó por conducta concluyente y a través de apoderado presentó respuesta a la demanda, oponiéndose a las pretensiones bajo el argumento de que la demandante ostenta la calidad de tenedora en virtud al comodato a título gratuito que le permitió a su madre y hermanos permanecer en el inmueble de propiedad de su hermano JOSE ÁLVARO GARCIA GIRALDO. Propuso como excepciones: MUTACIÓN DE LA RELACIÓN DE TENENCIA EN POSESIÓN MATERIAL EN DESMEDRO DE LOS COMODATARIOS, INEXISTENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR POR PARTE DE LA DEMANDANTE, ABUSO DEL DERECHO POR PARTE DE LA DEMANDANTE, MALA FE DE LA DEMANDANTES y DOLO DE LA DEMANDANTE.

A las personas indeterminadas se les emplazó y designó curador que dio respuesta al libelo oportunamente.

#### TRÁMITE DEL PROCESO

Una vez surtidas las exigencias de la Ley 1561 de 2012, se señaló fecha para audiencia con intervención de perito y se agotó la inspección judicial. También se recibió la prueba testimonial.

Surtido el trámite procesal pertinente, la juez de instancia dictó sentencia desestimatoria de las pretensiones al encontrar que el avalúo del bien practicado al interior del proceso dio cuenta de que el bien no puede calificarse como vivienda de interés social, y sumado a ello encontró que la actora tiene la calidad de tenedora y no acreditó el cumplimiento del primer presupuesto para la usucapión que es precisamente tratarse de poseedor.

Oportunamente la parte activa apeló la decisión concretando sus reparos a que existe cosa juzgada respecto a la calidad de poseedora confesada por los demandados en el proceso reivindicatorio que en el año 2016 adelantaron en contra de la demandante, y adicionalmente consideró una indebida valoración del dictamen pericial decretado y practicado dentro del proceso, desatendiendo el avalúo catastral aportado con la demanda que acreditaba la calidad de vivienda de interés social.

Luego de ordenarse la reconstrucción de parte de la prueba testimonial, arribó nuevamente al despacho y se admitió el recurso que fue sustentado en los términos anotados.

#### CONSIDERACIONES

Atendiendo lo previsto en el artículo 328 del C. G. del P., el análisis del asunto se contraerá a los reparos concretos presentados frente a la decisión de primera instancia que radican en la valoración probatoria de la presunta posesión de la demandante al endilgarse que se restó valor probatorio a la

confesión de los demandados en proceso reivindicatorio y la calidad de vivienda de interés social del inmueble a usucapir.

## PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico que debe resolver el despacho consiste en determinar si acertó la a quo al denegar la declaratoria de pertenencia del bien identificado con el folio No 100-62385 a favor de la señora LUZ MERY GARCIA GIRALDO bajo los argumentos de tratarse de una mera tenedora y no corresponder la vivienda a una de interés social como se invocó en el libelo.

Previo al análisis de las pruebas practicadas en el juicio, es preciso efectuar un acercamiento conceptual sobre los elementos de la pertenencia para determinar el objeto de prueba en este tipo de juicio; en este orden de ideas, se tiene que la pretensión declarativa exige cuatro presupuestos fundamentales para su buen término a favor del usucapiente, a saber:

Que se trate de bienes prescriptibles.

Al respecto se sostiene que no pueden ser susceptibles de prescripción los bienes de uso público y los bienes fiscales o que son propiedad de las entidades de derecho público.

Acreditar la calidad de poseedor.

Conforme al artículo 669 del Código Civil, *“El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad”*.

El derecho de propiedad o de dominio, envuelve las siguientes facultades:

EL IUS UTENDI o derecho de usar, esto es, la facultad que tiene el dueño para servirse de la cosa en los usos que de acuerdo a su naturaleza puede prestar; por ejemplo, el propietario de una casa de habitarla, el de un caballo puede montarlo, el de un libro leerlo.

EL IUS FRUENDI o derecho de disfrutar, consiste en la posibilidad del propietario para percibir y obtener de una cosa todos los frutos que ella puede dar; por ejemplo cuando el dueño de una casa la alquila y percibe el canon de arrendamiento, o cuando se recoge la cosecha de un predio, o cuando se apropia de las crías de los animales.

EL IUS ABUTENDI o derecho de disponer de la cosa, que consiste en la facultad de emplear la cosa de manera definitiva, por ejemplo enajenándola, consumiéndola.

Pese a que los tres atributos de la propiedad casi siempre van unidos, puede ocurrir en ocasiones que se vean segregados y por tanto radicados en diferentes personas, en este caso, acorde con lo pretendido se observa como la demandante es quien afirma gozar de dos de los atributos derivados de la propiedad como son el uso y el disfrute del bien, pero no puede disponer del mismo, por carecer del título que la acredite como propietaria, por el contrario, la facultad de disposición del predio en litigio se encuentra actualmente en cabeza de los demandados.

Como ya se mencionó, a través de este proceso se pretende adquirir el derecho de dominio del inmueble a que se contrae la demanda por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de vivienda de interés social, por haberlo poseído en la forma y por el término de este fenómeno.

Al respecto, el Código Civil en su artículo 762 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 dé por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él...”*, lo que deja de presente que en la posesión deben coincidir en tiempo dos elementos diferentes, el primero de ellos es el elemento objetivo cual es la relación de hecho entre la persona y la cosa, se puede decir que es el elemento exterior de la posesión (Corpus), y el segundo elemento es el subjetivo (Animus), que es el componente intelectual o psicológico de quien detenta la posesión de la cosa y se considera amo y señor de ésta sin reconocer dueño diferente de su propia persona.

Mientras que en el caso de la mera tenencia se encuentra presente el *Corpus*, no se predica lo mismo del *Animus*, pues quien se encuentra en calidad de simple tenedor es consciente que detenta la cosa por otro y para otro con la obligación de restituirla en el estado que le fue entregada; en otras palabras, en la tenencia, a diferencia de la posesión, no existe el ánimo de señor y dueño pues se acepta el dominio ajeno. Y es así como la tenencia se puede perpetuar en el tiempo pero por sí sola no se puede trasmutar en posesión, para lo que se necesitaría un esfuerzo probatorio contundente.

El artículo 2512 del Estatuto Sustancial Civil define el fenómeno prescriptivo de este modo:

“La prescripción es un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales”.

Como modo de adquirir el dominio, el artículo 2518 prevé:

“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales”.

La prescripción adquisitiva del dominio comporta dos distintas formas: la ordinaria y la extraordinaria. Para invocar la primera es menester contar con posesión regular e ininterrumpida, por el término de ley (artículos 2528 y 2529), mientras que para la segunda no se requiere título alguno, de acuerdo con las reglas que expresa el artículo 2531.

El artículo 2518 del Código Civil señala por su parte que:

*“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que estén en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.*

*“Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”.*

Y finalmente el artículo 2531 contempla: "El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1a.) <Ordinal modificado por el artículo 5 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo."

Lo primero que debe precisarse es que el fenómeno de la posesión reviste dos elementos inescindibles para que se configure y son un elemento físico que es corpus y uno intelectual que es el animo de señor y dueño, de manera que si falla alguno de estos elementos no puede hablarse de posesión, sino de fenómenos diferentes.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia SC4275 de 2019, sobre la posesión reiteró la pacífica jurisprudencia de esa Corporación en estos términos:

"La posesión, conforme a la definición que contiene el artículo 762 del Código Civil, 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».

Por su parte, la mera tenencia, según el artículo 775 de la misma obra es «...la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño...», lo que «... se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno».

La configuración de la posesión, como lo ha reiterado la Corte, exige la concurrencia del *animus* y el *corpus*, entendido el primero como el «elemento

*subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno», y el segundo como «material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos»<sup>1</sup>.*

La simple ocupación de la cosa acompañada de otros actos, tales como el levantamiento de sembradíos, la construcción de obras o encerramientos, entre otros de similar talante, no basta para ser catalogada como posesión, pues a pesar de ellos, si se reconoce el dominio ajeno, los mismos no dejarán de ser la expresión de una mera tenencia. Así lo ha expuesto la Corte al precisar que: *«ciertos actos como el arrendar y percibir los cánones, sembrar y recoger las cosechas, cercar, hacer y limpiar desagües, atender a las reparaciones de una casa o terrenos dados, no implican de suyo posesión, pues pueden corresponder a mera tenencia, ya que para ello han de ser complementados con el ánimo de señor y dueño, exigido como base o razón de ser de la posesión, por la definición misma que de ésta da el artículo 762 del C. Civil, el cual al definir la mera tenencia en su artículo 775 la hace contrastar con la posesión cabalmente en función de ese ánimo...» (G.J. t. LIX, pag. 733)».*

La Corte Suprema de Justicia, en Sentencia STC 18789-2017, sobre los elementos que configuran la cosa juzgada explicó:

*“2.1. La Sala, con venero antes en el artículo 474 del Código Judicial y luego en el 332 del Código de Procedimiento Civil, tiene dicho que el aludido fenómeno se estructura exactamente con los tres mismos elementos que señalaron los juristas y legisladores romanos<sup>2</sup>, a saber: eadem res (objeto), eadem causa petendi (causa), eadem conditio personarum (partes), presupuestos que traducidos literalmente forman la primera sección del artículo 303 de la Ley de Enjuiciamiento Civil vigente<sup>3</sup>, a cuyo tenor:*

*“La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes (...)” (Resaltos para destacar).*

---

<sup>1</sup> CSJ. SC. Nov. 5 de 2003. Rad. 7052.

<sup>2</sup> Sobre los **antecedentes latinos de la figura**, véase: CSJ. SC. Sentencias del 26 de agosto de 1944 y del 24 de abril de 1984.

<sup>3</sup> La doctrina de la Corte, en torno a los **límites de la cosa juzgada**, se halla plasmada, esencialmente, en los siguientes fallos, todos proferidos en sede de casación: SC. CSJ. Sentencias de 27 de octubre de 1938; del 26 de agosto de 1944, del 27 de septiembre de 1945, del 24 de febrero de 1948, del 9 de mayo de 1952, del 31 de marzo de 1955, del 30 de junio de 1980, del 24 de enero de 1983, del 24 de abril de 1984, del 20 de agosto de 1985, del 14 y 26 de febrero de 2001, del 24 de julio de 2001, del 30 de octubre de 2002, del 12 de agosto de 2003, del 5 de julio y del 15 de noviembre de 2005, del 9 de noviembre de 2006, del 10 de junio de 2008, del 19 de septiembre de 2009, del 16 de noviembre de 2010, del 7 de noviembre de 2013 y del 8 de febrero de 2016.

Los dos primeros, vale decir, el objeto y la causa, configuran, bien es sabido, los límites objetivos de la *res iudicata*; el último, el subjetivo, la semejanza de partes<sup>4</sup>.

2.2. En términos generales, el objeto de la demanda consiste en el bien corporal o incorporal<sup>5</sup> que se requiere, o sea en las prestaciones o declaraciones que se reclaman de la justicia<sup>6</sup>, es el objeto de la pretensión<sup>7</sup>. Recientemente se ha decantado para afirmar, debe ser tanto inmediato (derecho reclamado) como mediato (bien de la vida perseguido o interés cuya tutela se exige)<sup>8</sup>. Por tanto, para escrutarla como primer elemento de la cosa juzgada, se contrasta esencialmente, el *petitum* de las demandas, de las acusaciones o de las querellas.

En el ámbito de la cosa juzgada, cuando la ley habla de identidad de objeto, indica que en el nuevo proceso se controvierta sobre el equivalente bien jurídico disputado en el litigio anterior<sup>9</sup>. Por consiguiente, y en relación con el *quid*, responde al interrogante de sobre qué se litiga<sup>10</sup>.

La coincidencia, en torno a esta cuestión, debe buscarse principalmente en el ruego genitor, en el conjunto y en el contenido real de los hechos propuestos como generadores de situaciones jurídicas concretas comparando el libelo o causa inicial, con la nueva demanda y cuya protección se solicita del Estado<sup>11</sup>.

El criterio cardinal para determinar la configuración de la *eadem res*, en forma sostenida e invariable lo ha precisado esta Corte, se cifra en lo siguiente:

*“Siempre que por razón de la diferencia de magnitud entre el objeto juzgado y el del nuevo pleito se haga oscura la identidad de ambos, ésta se averigua por medio del siguiente análisis: si el juez al estatuir sobre el objeto de la demanda, contradice una decisión anterior, estimando un derecho negado o desestimando un derecho afirmado por la decisión precedente, se realiza la identidad de objetos. No así en el caso contrario, ósea cuando el resultado del análisis dicho es negativo”<sup>12</sup>.*

2.3. Por causa, de antaño tiene decantado la Corporación, debe entenderse el hecho jurídico que sirve de fundamento a las súplicas<sup>13</sup>, vale decir, la situación que el actor hace valer en su demanda como cimiento de la acción<sup>14</sup>, distinto por supuesto de ésta, porque de un solo y mismo sustrato fáctico pueden derivar varias acciones<sup>15</sup>; es, igualmente, la “(...) *narración del*

---

<sup>4</sup> Cfr. CSJ. SC. Sentencias de 5 de agosto de 2005; 18 de diciembre de 2009; y 7 de noviembre de 2013. Entre muchas otras.

<sup>5</sup> Las nociones de bienes “*corporales*” o “*incorporales*”, en materia de “*objeto*” de la demanda, fue incorporada, en el léxico de la Corte, mediante fallo de 24 de enero de 1983. Hoy es de frecuente utilización en la doctrina jurisprudencial, como puede verse en los fallos del 30 de octubre de 2002, de 12 de agosto de 2003, de 5 de julio de 2005, de 12 de junio de 2008, de 19 de septiembre de 2009; 16 de noviembre de 2010; y 7 de noviembre de 2013.

<sup>6</sup> CSJ. SC. Sentencia de 9 de mayo de 1952.

<sup>7</sup> CSJ. SC. Sentencia de 30 de octubre de 2002. Reiterada, entre muchas otras, en fallo de 7 de noviembre de 2013.

<sup>8</sup> CSJ. SC. Sentencia de 26 de febrero de 2001.

<sup>9</sup> CSJ. SC. Sentencia de 30 de junio de 1980.

<sup>10</sup> CSJ. SC. Sentencias de 24 de enero de 1983; del 20 de agosto de 1985; del 26 de febrero de 2001; del 12 de agosto de 2003; del 15 de noviembre de 2005; del 10 de junio de 2008; del 19 de septiembre de 2009; del 16 de diciembre de 2010.

<sup>11</sup> CSJ. SC. Sentencia de 24 de enero de 1983.

<sup>12</sup> CSJ. SC. Sentencia de 27 de octubre de 1938. Reiterada el 12 de agosto de 2003; el 5 de julio de 2005; y el 16 de octubre de 2010.

<sup>13</sup> CSJ. SC. Sentencia de 27 de septiembre de 1945. En igual sentido: CSJ. SC. Sentencias de 26 de febrero y 24 de julio de 2001; 12 de agosto de 2003; 5 de julio de 2005; 10 de junio de 2008; y del 7 de noviembre de 2013.

<sup>14</sup> CSJ. SC. Sentencia de 8 de febrero de 2016.

<sup>15</sup> CSJ. SC. Sentencia de 27 de septiembre de 1945.

*libelo, la relación del caso que ha originado los derechos y dado motivo a la reclamación en justicia*"<sup>16</sup>.

El hecho jurídico es equivalente, se ha puntualizado, cuando en el nuevo juicio se aduce el mismo elemento fáctico específico ya invocado en el anterior<sup>17</sup>.

La identificación de la *causa petendi*, al igual que del objeto, debe investigarse en el ruego introductorio, fundamento de los juicios<sup>18</sup>, y responde, a diferencia de éste, a la cuestión de por qué se litiga<sup>19</sup>, con apoyo en qué, al soporte del *petitum*."

También debe tenerse en cuenta que el C. G. del P., prevé en su artículo 197 la infirmación de la confesión al consagrar: "*Toda confesión admite prueba en contrario*".

Y finalmente, que la Ley 1651 de 2012 establece el procedimiento, forma de determinar el valor del bien y la normatividad aplicable cuando se intente la pertenencia de vivienda de interés social en estos términos:

*"Artículo 4°. Poseedores de inmuebles urbanos. 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 smmlv). **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".

## CASO CONCRETO

Partiendo de las precisiones conceptuales, encuentra el despacho que se cumple el requisito de tratarse de un bien prescriptible porque según el certificado de tradición siempre ha estado en el comercio, y enteradas las

---

<sup>16</sup> CSJ. SC. Sentencia de 24 de febrero de 1948.

<sup>17</sup> CSJ. SC. Sentencia de 9 de mayo de 1952.

<sup>18</sup> CSJ. SC. Sentencias del 31 de marzo de 1955 y del 24 de enero de 1983.

<sup>19</sup> CSJ. SC. Sentencias de 20 de agosto de 1985; del 26 de febrero de 2001; del 12 de agosto de 2003; del 15 de noviembre de 2005; del 10 de junio de 2008; 19 de septiembre de 2009; y del 16 de diciembre de 2010.

entidades públicas de este proceso, no se alegó que se tratara de bien baldío o ubicado en zona de riesgo que impida su usucapión.

Respecto a la calidad de poseedor de la revisión minuciosa de las pruebas encuentra el despacho lo siguiente:

En este asunto la demandante LUZ MERY GARCIA GIRALDO invocó en la demanda su calidad de poseedora del bien, la cual adquirió según su interrogatorio cuando falleció su señora madre en el año 2012.

Para respaldar su tesis citó como testigos al señor Francisco Javier Ramírez Sierra y María Elena Valencia Arias.

Por su parte el extremo demandado adujo que la actora no es poseedora sino comodataria del bien por la concesión del propietario JOSÉ ÁLVARO GARCIA GIRALDO, de permitirle a su madre CARMEN TULIA GIRALDO y a sus hermanos LUZ MERY, MAURICIO y JAVIER ocupar el inmueble sin pagarle ningún dinero, ayudándoles con el sostenimiento del bien hasta su muerte, e incluso a través de su compañera permanente por un periodo posterior a su muerte ocurrida en el año 2014.

Revisadas con rigor las declaraciones solicitadas por las partes, concluye esta funcionaria que le asiste razón a la juez de primer nivel al desestimar la calidad de poseedora de la demandante, en tanto su propio interrogatorio evidencio graves contradicciones en cuanto al inicio de su posesión, los hechos que denotaron ese animo de señorío, la realización de mejoras en el predio el extremo activo, y las contribuciones para servicios públicos y predial que hizo el propietario hasta su muerte, y luego continuaron en cabeza de su compañera permanente y hoy copropietaria SANDRA JANETH GARCIA, aspectos que denotan la configuración de actos de mera tolerancia del propietario con sus consanguíneos en primer y segundo orden, y evidencian que nunca la actora ha detentado el bien como su dueña, sino simplemente como tenedora.

Y es que los testigos solicitados por la actora, no sólo fueron vagos e imprecisos, sino que además no dieron cuenta de la ciencia de su dicho que permitiera darle credibilidad a sus afirmaciones atinentes a que el predio es

de la demandante, el inmueble lo visitaban en forma esporádica y allí vieron siempre a todo el núcleo familiar del señor JOSÉ ÁLVARO GARCIA GIRALDO, incluso a éste último, y no pudieron dar cuenta de la interversión del título de la demandante que ella misma relata, consistente en el deceso de su progenitora.

Resalta esta funcionaria que deben apreciarse dichas pruebas en tanto contrario a lo afirmado por la demandante, no existe cosa juzgada frente al proceso reivindicatorio adelantado por los demandantes ante el mismo estrado judicial de primera instancia, porque no existe la triple identidad que este fenómeno apareja, nótese que no existe identidad de causa, en tanto el primer proceso pretendía la reivindicación del bien, este asunto pretende obtener la declaratoria de pertenencia, y si bien ambos versan sobre la posesión material del mismo inmueble, en la acción real ni siquiera en la sentencia se analizó a fondo la calidad de poseedora de la aquí accionante y en cambio, se declaró la falta de legitimación en la causa por activa de los demandantes.

Aunado a lo anterior, no puede perderse de vista que toda confesión admite prueba en contrario, y precisamente en este caso existe abundante material probatorio que da cuenta de la calidad de tenedora de la actora, en contraposición a la confesión que por apoderado se hiciera en el proceso reivindicatorio, careciendo dicha confesión de la inmutabilidad que predica la recurrente.

En ese orden, al no probarse la calidad de poseedora de la demandante, acertó la *a quo* al desestimar la usucapión.

De otra parte, respecto a la calidad de vivienda interés social del inmueble, le asiste razón al recurrente toda vez que la *a quo* desestimó el avalúo catastral presentado con la demanda, que al tenor del artículo 4 de la Ley 1561 es la prueba idónea del valor del bien, y sólo en aquellos casos que no es posible obtenerlo, se acude al avalúo pericial; por tanto era innecesario acudir a otra estimación del valor del bien y debió limitarse la pericia a la determinación de mejoras e identificación del bien, si es que ello ameritaba dudas para la juzgadora.

Empero, tal yerro no conlleva a modificar la decisión de primera instancia en tanto como se indicó en precedencia, la demandante no es poseedora del bien y no puede adquirirlo por prescripción, siendo a la postre irrelevante si se trataba o no de una vivienda interés social.

Conforme a las razones precedentes, se confirmará íntegramente la sentencia recurrida, condenando en costas a la parte demandante a favor de los demandados.

Sin más consideraciones, **EL JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, CALDAS**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**FALLA:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia proferida el 8 de marzo de 2022, por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales, dentro del proceso VERBAL ESPECIAL PARA LA TITULACIÓN DE LA POSESIÓN MATERIAL SOBRE INMUEBLE URBANO DE PEQUEÑA ENTIDAD ECONÓMICA V.I.S. (LEY 1561 DE 2012) adelantado por la señora LUZ MERY GARCÍA GIRALDO en contra de la señora SANDRA JANETH GARCÍA CANO y los señores MATEO GARCÍA GARCÍA y SANTIAGO GARCÍA GARCIA.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a la demandante a favor de los demandados.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JULIANA SALAZAR LONDOÑO**  
**JUEZA**