

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

RADICADO:	17001400301220210018902
PROCESO:	VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE:	FANNY NARANJO OSORIO
DEMANDADA:	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JORGE HERNAN NARANJO OSORIO Y DEMAS INDETERMINADOS
SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA	No. 163

OBJETO DE DECISIÓN

Procede el Despacho a dictar sentencia de segunda instancia dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

Obrando por conducto de apoderado judicial la señora FANNY NARANJO OSORIO presentó demanda para que previos los trámites del proceso verbal de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de los herederos indeterminados de Jorge Hernán Naranjo Osorio y demás personas indeterminadas, se hicieran las siguientes declaraciones:

“1. Que en fallo que cause ejecutoria se declare que la señora FANNY NARANJO OSORIO ha adquirido por vía de LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO el inmueble ubicado “Un predio urbano ubicado en la carrera 24 calles 13 y 14 No, 13-49/53 Barrio San Antonio de la ciudad de Manizales, determinado por los siguientes linderos ### Por el frente, con la carrera 24; por el centro con propiedad que fue de Julio Aristizábal; hoy de Eduardo Ramírez por el costado oriental, con propiedad que fue de Lorenzo

González hoy Nazario Castaño; y por el costado occidental, con propiedad que fue de Antonio Muñoz, hoy de Julio López###.

Inmueble identificado con la ficha catastral No. 17001010402290014000 y folio de Matricula inmobiliaria No. 100-25929 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

"2. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de dicho fallo en el folio correspondiente de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales,

"3. Que se condene en costas a los demandados, en caso de oposición".

El petitum precedente se apoyó en los siguientes fundamentos fácticos:

"Primero. Mediante Escritura Pública No. 550 del 13 de abril de 1978 de la Notaria Tercera del Circulo de Manizales, la señora FANNY NARANJO OSORIO, adquirió por compraventa hecha a la señora MARIANA RENDON DE RODRIGUEZ un predio urbano ubicado en la Carrera 24, calles 13 y 14 No, 13-49/53 Barrio San Antonio de la ciudad de Manizales, determinado por los siguientes linderos ### Por el frente con la carrera 24; por el centro con propiedad de que fue de julio Aristizábal; hoy de Eduardo Ramírez; por el costado oriental, con propiedad que fue de Lorenzo González, hoy de Nazario Castaño; y por el costado occidental, con propiedad que fue de Antonio Muñoz, hoy Julio López ###.

Inmueble identificado con la ficha catastral No. 17001010402290014000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 100-25929 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

Segundo. - Posteriormente, mediante Escritura Pública No.4079 del 26 de agosto de 1988 de la Notaria Cuarta del Circulo de Manizale, la señora FANNY NARANJO OSORIO, transfirió a título de compraventa el anterior inmueble a su hermano el señor JORGE HERNAN NARANJO OSORIO, quien en vida se identificaba con la cédula de ciudadanía No.10.228.067 de Manizales.

Tercero.- La anterior venta se hizo con el fin de que el señor JORGE HERNAN NARANJO OSORIO, hermano de la demandante, pudiera acceder a un crédito, por lo cual, la demandante nunca entregó la posesión material que ejercía sobre el bien desde el momento en que lo adquirió por compraventa realizada a la señora MARIANA RENDON DE RODRIGUEZ, ni tampoco aquel se lo regreso desde el punto de vista jurídico.

Cuarto.- El señor JORGE HERNAN NARANJO OSORIO, falleció el 30 de enero de 2019, sin que hubiere devuelto el inmueble desde el punto de vista jurídico a su hermana y ahora demandante.

Quinto.- La demandante ha poseído por más de 42 año el mencionado inmueble de manera ininterrumpida y pública, con animo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo, actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, ha realizado sobre él, durante el tiempo de posesión, mejoras, reparaciones, mantenimiento, ha realizado la explotación económica del bien a través del arrendamiento del local comercial que se encuentra en el primer piso del bien, ha pagado los servicios públicos e impuestos correspondientes con dineros propios, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros y lo ha habitado junto con su familia hasta la actualidad, sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo.

Sexto.- Por haber transcurrido el tiempo legalmente establecido para adquirir el mencionado bien por prescripción extraordinaria.

TRÁMITE PROCESAL

Por reparto realizado la demanda correspondió al Juzgado Doce Civil Municipal de la Ciudad, que la inadmitió por auto del 22 de abril de 2021, una vez subsanada la demanda, el despacho la rechazó por cuanto consideró que no se dio cumplimiento a la totalidad de los requerimientos realizados, decisión que en su momento fue objeto de recurso de reposición y apelación, y finalmente, mediante proveído del 24 de junio de 2021 se decidió reponer la providencia y en su lugar se dispuso la admisión de la demanda, con los ordenamientos propios del trámite, como la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, el emplazamiento de las personas indeterminadas y la comunicación a las diferentes entidades estatales conforme al artículo 375 del C. G. del P.

Por auto del 11 de agosto de 2021 se ordenó el emplazamiento de la acreedora hipotecaria señora Clementina Muñoz Vda de Ortiz, e igualmente se dispuso la inclusión del contenido de la valla en el Registro Nacional de Procesos de pertenencia, en cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 375 del C.G.P.

Mediante decisión del 6 de septiembre de 2021, se vinculó como litisconsorte necesario al menor JORGE ALEJANDRO NARANJO CHIMBACO representado legalmente por la señora YUBELY CHIMBACO GOMEZ en calidad de heredero determinado de JORGE HERNAN NARANJO OSORIO, y se dispuso su notificación por conducta concluyente, y dentro del término a través de apoderado constituido por su representante legal, contestó la demanda formulando medios exceptivos; igualmente se designó curador ad-litem a los herederos indeterminados de Jorge Hernán Naranjo Osorio, personas indeterminadas y de la acreedora Clementina Muñoz Vda de Ortiz.

Mediante auto del 9 de marzo de 2022 se corrió traslado de las excepciones de mérito formuladas por el litisconsorte necesario Jorge Alejandro Naranjo Chimbaco, una vez descrito el traslado por parte del demandante se procedió mediante proveído del 8 de abril de 2022 a la fijación de fecha y

hora para la diligencia de inspección judicial de que trata el numeral 9 del artículo 375 del C.G.P. y se decretaron las pruebas pedidas, las que se practicaron en la medida de la colaboración de las partes.

Luego, mediante audiencia celebrada el 19 de enero de 2023, se agotó la etapa de alegatos de conclusión y se profirió sentencia en la que se resolvió: declarar no prospera la tacha de sospecha al testigo Mauricio Rodríguez Naranjo y no probadas las excepciones de mérito propuestas por el menor JORGE ALEJANDRO NARANJO quien está representado por su progenitora como representante legal, denominadas FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO y MALA FE, accediendo a las pretensiones de la demanda en tanto se declaró que la señora FANNY NARANJO OSORIO adquirió por PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO un lote de terreno con casa de habitación identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.100-25929 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales, y se dispuso el respectivo registro de la sentencia.

Dicha decisión notificada en estrados, fue objeto de apelación por la parte demandada.

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

La parte demandada presentó escrito en el que sustenta el recurso aduciendo que la funcionaria de instancia para acceder a las pretensiones de la demanda, al dar prevalencia al grupo de testigos de la parte demandante, por considerarlos en su criterio, espontáneos y coherentes en sus dichos, dando plena credibilidad a sus manifestaciones, restó credibilidad a los testimonios de las personas llamadas a declarar por el menor demandado, atendidas sus discrepancias con la señora Fanny Naranjo Osorio, generadas a partir de la muerte del señor JORGE HERNAN NARANJO OSORIO, porque éstos en su condición de sobrinos de las partes, manifestaron su inconformidad con la que consideraron un acto mala intención de Fanny Naranjo Osorio al buscar privar al menor JORGE ALEJANDRO NARANJO CHIMBACO del inmueble que le asistía éste como único heredero de JORGE HERNAN, interpretando con ello que éstos buscan favorecer al menor.

Que formuló excepciones de mérito en la respuesta a la demanda presentada, tendientes a enervar las pretensiones de la actora, atendidas las falsas afirmaciones que se realizaron en los hechos de la misma, respecto a los aparentes actos de señora y dueña que ejecutara doña FANNY NARANJO OSORIO sobre el inmueble materia de debate, y a la mala fe con que actúa ésta en la demanda. Y que en efecto en la demanda inicial nada se dijo sobre la existencia del menor hijo del señor JORGE HERNAN NARANJO OSORIO, dirigiendo la misma contra “herederos determinados e indeterminados” de éste, y aun cuando a requerimiento del Despacho al inadmitir la demanda, lo que se hizo fue hacer una falsa manifestación en el hecho cuarto al indicar que: “la demandante tiene conocimiento que el señor JORGE HERNAN NARANJO OSORIO tuvo un hijo en la ciudad de Bogotá que incluso a la fecha es menor de edad, si embargo, desconoce su nombre y paradero”.

Afirmó que premeditadamente no se informó el nombre del menor JORGE ALEJANDRO NARANJO CHIMBACO, a quien conocía y conoce muy bien la señora FANNY, porque lo cuidaba cuando venía a compartir con su padre JORGE HERNAN NARANJO OSORIO, e igualmente conocía a la señora YUBELY CHIMBACO GOMEZ, con quien tenía buena comunicación en vida de su hermano, y aunque no tenía la dirección de su residencia en Bogotá, si conocía su número de celular, con el fin de adelantar el proceso a sus espaldas.

Frente a los aparentes actos de posesión que ejercitaba la señora FANNY NARANJO OSORIO, que no obstante todos los testigos que declararon en el proceso indicaron que efectivamente dicha señora era quien contactaba a las personas que realizaban las reparaciones locativas en el inmueble, contrataban el arrendamiento del local de los bajos de la casa y recibía los cánones de arrendamiento, en lo tocante a su condición o calidad de dueña y señora del predio, encuentra disparidad de afirmaciones en ellos, pues mientras las personas que fueron citadas por la demandante señalan que ésta administraba el bien como suyo, sin constarles que efectivamente fuera de su propiedad, los testigos citados por el menor demandado, fueron claros en señalar que aunque FANNY realizaba tales actos, era bajo la recomendación de su hermano JORGE HERNAN, quien le delegó tales funciones desde el

mimos momento que le compró el inmueble, por cuanto era la hermana soltera que vivía con sus padres, permitiendo inclusive que siguiera viviendo allí con ellos para que estuviera pendiente de su cuidado.

Continuando con el relato de los testigos de la parte demandada indican que todos son familiares de las partes en contienda (sobrinos) y primos del menor, quienes tenían una relación cercana con ellos y conocían de antemano todas las circunstancias que generaron la compra real del inmueble por parte del señor JORGE HERNAN a su hermana FANNY y la delegación para la administración y conservación del bien, permitiéndole además a ésta continuar viviendo allí en compañía de sus padres, condición que le permitía acceder a la confianza de su hermano para aparentar continuar con la calidad de titular de ama y señora del inmueble, condición de apariencia de dueña del bien porque tal situación no es real.

Considera que al analizar desde la perspectiva de justicia las pruebas allegadas al plenario, se podrá llegar a la conclusión de que en verdad se desvirtúa con las mismas, las falsas afirmaciones que se realizaron en la demanda por parte de la demandante frente a su aparente calidad de poseedora del bien inmueble pretendido en usucapión, al encontrarse debidamente establecida la venta que hizo del mismo a su hermano JORGE HERNAN NARANJO OSORIO, conforme se desprende de la escritura pública No, 4079 del 26 de agosto de 1988 y por tanto la posesión material del mismo se encuentran en cabeza de éste, quien ejerció los actos de señor y dueño del inmueble hasta el momento de su muerte, delegando el cumplimiento de algunos actos por parte de su hermana, atendida la confianza que le generaba por su dedicación al cuidado de sus padres. Y que las obras realizadas al inmueble no las hizo a nombre propio, sino por delegación de su hermano y que tampoco ejerció a nombre propio y en vida de éste, la explotación económica del local, atendiendo que el señor JORGE HERNAN vivió en el inmueble hasta el momento de su fallecimiento, permitiendo que viviera también su hermana FANNY en el lugar y que bajo sus órdenes, con dineros que él le suministraba y de los arrendamientos que producía el inmueble, realizaba algunas obras de mantenimiento del lugar. Y que el derecho del menor le fue adjudicado en el proceso sucesorio ante el juzgado décimo civil municipal de la ciudad el cual se encuentra debidamente

legalizado en la respectiva anotación en el folio de matrícula. Por lo que solicitó la revocatoria de la sentencia.

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales, entendidos como los requisitos que la ley exige para que se constituya de manera regular la relación jurídico procesal, son: a) demanda en forma; b) capacidad para ser parte; c) capacidad procesal y, d) competencia del juez.

Mientras que la ausencia de uno de los dos primeros requisitos aludidos genera una sentencia inhibitoria, la carencia de los dos últimos mentados, ocasiona la nulidad de la actuación. Examinado en el presente proceso la concurrencia de aquellas exigencias se observa que se cumplen a cabalidad pues la demanda cumple con las exigencias formales, las partes, la primera de ellas persona natural y la segunda, jurídica, han concurrido a la litis, algunas a través de sus apoderados, y el despacho es competente para conocer del proceso atendiendo los distintos factores que para su determinación establece la ley, en lo inherente al factor subjetivo, objetivo y por las pretensiones deprecadas. También se puede predicar la legitimación por activa y pasiva, pues la demandante poseedora pretende usucapir el bien en frente del titular de derechos reales sobre el mismo y las demás personas indeterminadas con algún derecho sobre él.

De otra parte, tampoco se evidencia causal de nulidad que obligue retrotraer la actuación a etapa procesal precedente, lo que allana el camino para emitir el pronunciamiento de fondo que ponga fin a este proceso.

Ha implorado la parte demandante que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio del inmueble a que se refiere la demanda y que ha poseído materialmente por el tiempo establecido en la ley.

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 de él por carecer del título que la acredite como propietaria del bien, por el contrario, la facultad de disposición del predio en litigio se encuentra en cabeza del causante JORGE HERNAN NARANJO OSORIO, por lo que la demanda ha sido dirigida en contra de los herederos determinados e indeterminados.

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, por haberlo poseído en la forma y por el término de este fenómeno.

El artículo 762 del Código Civil, define la posesión como **“...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. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

En la anterior definición legal, se hace referencia a dos elementos que se han tenido como integrantes de la posesión, que son el **corpus** y el **ánimus**. El **CORPUS** se refiere a la relación física entre la persona y la cosa, el contacto material que se tiene sobre la cosa; y el **ÁNIMUS** es la intención o voluntad de tener la cosa para sí, en provecho propio, como verdadero dueño. Para que la posesión se presente es necesario que se presenten o concurren ambos elementos, el subjetivo que es el **ánimus** y el objetivo que es el **corpus**.

El artículo 375 del Código General del Proceso contempla que **“La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción”**. En el numeral 5o. ídem ordena que a la demanda se acompañe un certificado del Registrador de Instrumentos Públicos en que consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguna como tal; y, que siempre que figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.

En este caso, la actora FANNY NARANJO OSORIO invocó su condición de poseedora por un tiempo superior a veinte años, con el fin de reclamar para sí la declaratoria judicial de que ha adquirido el derecho de dominio, por el modo de la prescripción extraordinaria, adquisitiva de dominio sobre un predio urbano ubicado en la carrera 24 calle 13 y 14 No. 13-49/53 barrio san Antonio de Manizales.

La actual situación jurídica del inmueble aparece en el folio de matrícula inmobiliaria No 100-25929, del cual se desprende que figuraba a nombre de JORGE HERNAN NARANJO OSORIO al momento de radicarse la demanda, y luego se produjo el registro de la adjudicación en la sucesión al menor.

No hay duda entonces que la legitimación en la causa está plenamente configurada, tanto por activa como por pasiva, conforme a lo descrito y, además, porque la demanda se dirigió contra las personas indeterminadas que pudieran tener algún derecho real sobre el mismo bien y se surtió su emplazamiento en debida forma.

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 un lapso de tres años si se trata de bienes muebles o de diez en el caso de los inmuebles (artículos 2528 y 2529), mientras que para la segunda no se requiere título alguno, de acuerdo con las reglas que expresa el artículo 2531.

A más de lo anterior, es preciso, para el caso de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que se reúnan los siguientes requisitos:

1. Que la cosa u objeto sea susceptible de prescripción.
2. Que la cosa hubiese sido poseída por veinte años o más, y,
3. Que la posesión no haya sido interrumpida.

El artículo 2518 del Código Civil, dispone:

“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”.

Conforme al artículo 51 de la ley 9 de 1989, no son prescriptibles los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal. Revisado el certificado de tradición aportado con el libelo demandatorio y el expedido posteriormente por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, el bien materia de usucapión no pertenece a ninguna entidad pública sino que por el contrario, se trata de un bien que desde la apertura del folio ha sido de dominio de particulares, concluyéndose por tanto que el predio ha estado en el comercio, que es enajenable y no obra prueba en contrario en el expediente, por lo cual es susceptible de prescripción o prescriptible.

Para verificar el segundo de los supuestos que versa sobre la posesión material por el término superior a veinte años, es preciso revisar la prueba testimonial recaudada pues siendo la posesión un acto material, este es percibido por las personas que se encuentran en el mismo conglomerado social de quien actúa como señor y dueño de un predio.

En sentencia SC-3982 de 2022, sobre la valoración de la prueba testimonial cuando existen dos grupos de testigos, explicó la Corte:

“Es sabido que cuando el juzgador se encuentra ante dos grupos de testigos que sostienen posturas opuestas, éste puede, en virtud de su autonomía, inclinarse por uno u otro, sin que ello constituya un error de juzgamiento: «(...) cuando se enfrentan dos grupos de testigos, el juzgador puede inclinarse por adoptar la versión prestada por un sector de ellos, sin que por ello caiga en error colosal, único que autorizaría el quiebre de la sentencia, pues “...‘en presencia de varios testimonios contradictorios o divergentes que permitan conclusiones opuestas o disímiles, corresponde a él dentro de su restringida libertad y soberanía probatoria y en ejercicio de las facultades propias de las reglas de la sana crítica establecer su mayor o menor credibilidad, pudiendo escoger a un grupo como fundamento de la decisión desechando otro’ (G.J.

tomo CCIV, No. 2443, 1990, segundo semestre, pág. 20)». (CSJ, SC 26. jun. 2008, rad 00055-01).

5.3. Sin embargo, esta elección sólo puede hacerse en el marco de un ejercicio de valoración conjunta de los medios de prueba, pues solo el análisis integral del acervo probatorio con base en las reglas de la experiencia y la sana crítica permitirá determinar cuál de las posiciones defendidas por unos y otros testigos encuentra mayor respaldo en el resto del caudal demostrativo obrante en el proceso y, por ende, cuál otorga al juzgador un mayor grado de convicción. Por la importancia de esta vital labor, y dadas las particularidades del caso que ocupa la atención de la Corte en sede de instancia, vale la pena hacer especial mención del principio de apreciación conjunta de las pruebas, consagrado en el artículo 176 del estatuto procesal y que es guía de la actividad valorativa del juzgador.

De antaño esta Corporación ha considerado: «(...) esa labor [la apreciación de las pruebas] para que sea cabal, tiene que realizarse a partir de la comparación recíproca de los distintos medios, con el propósito fundamental de averiguar por sus puntos de convergencia o de divergencia respecto de las varias hipótesis que en torno a lo que es materia del debate puedan suscitarse. Establecidos los aspectos en los cuales las pruebas concuerdan, o se contradicen, el juzgador se podrá dirigir a concretar aquellos hechos que, en su sentir, hubieren quedado demostrados como fruto de la combinación o agrupación de los medios, si es que en estos nota la suficiente fuerza de convicción para ese propósito. De ahí que se haya dicho, con razón, que la cuestión concerniente al mérito de las pruebas debe ser examinada desde un doble punto de vista pues ha de serlo no solo en cuanto al medio en sí, sino también con base en su cotejo con los restantes y siempre en función de la visión sistemática que arroje el material probatorio. Por eso es posible que medios que, considerados en sí mismos, no sean susceptibles de reproche, no obstante, al tratar de conectarlos con las otras piezas probatorias, pierdan toda importancia; pero, también es posible que cuando se los contempla de una manera aislada no se les halle mayor significación, al unirlos o interrelacionarlos con otras pruebas, aflore todo su grado de persuasión para la elaboración del trazado fáctico del proceso. Este principio de la apreciación en conjunto de las pruebas es un complemento natural del método adoptado por el Código en el mismo artículo 187 para la estimación de aquellas: si, con las conocidas excepciones legales, el análisis de las pruebas no se encuentra predeterminado por normas legales que señalen el valor que les atañe, sino que debe ser

abordado con un criterio eminentemente lógico y científico, claramente comprensible resulta que la susodicha tarea no se puede adelantar dejando de relacionar los medios en pos de una visión amalgamada o coherente de los hechos porque, pensado de otro modo, ello conduciría a que de estos se dé una figuración errática, fragmentaria o descoordinada». (CSJ, SC 4 mar. 1991, GJ CCVIII, No. 2447)."

CASO CONCRETO

Teniendo en cuenta que los reparos concretos formulados por la parte demandada recaen exclusivamente frente a la valoración de la prueba testimonial que realizó la juez de primer nivel y que devino en acoger la tesis de la parte actora y acceder a la declaratoria de usucapión, se procede a analizar con detenimiento la prueba practicada, destacando que en el proceso de marras se receptionaron las siguientes declaraciones a instancia de la parte demandante:

ANDRES GÓMEZ RUÍZ, vecino del sector, manifestó que conoce a la señora FANNY desde el momento de su llegada hasta la actualidad, que tiene conocimiento de las obras y mejoras realizadas al inmueble, de los problemas con los vecinos por sus construcciones y quien narró que la encargada de solucionarlos y de realizar las gestiones para el arrendamiento del local en los bajos de la casa, era la demandante. Andrés Gómez Ruiz dijo vivir en la carrera 24 número 1345 enseguida de la vivienda objeto del proceso que el vecino que conoció a Fanny porque son vecinos hace 54 años o más, que su padre tenía una tienda en la esquina y alquilada la casa de enseguida donde él nació al frente de esa casa, en el segundo piso hasta 54 años se pasaron a vivir los Naranjos, Fanny, papás y hermanos, expuso que las medidas de sus casas no cuadran porque antes eran de bareque, pero por orden de planeación se es un retiro determinado en un metro perdido, que conoció a Jorge Osorio por motivos de vecindad, también hace 54 años, y a Fanny la ha conocido como propietaria del inmueble por su labor de ingeniero civil. Ella le ha pedido en múltiples ocasiones asesoría para hacer cosas de la casa y que inclusive una vez le solicitó autorización para sacar hacia su vivienda una ventana que hace 20 años ella le pidió asesoría, por una parte que se cayó y también para un

alcantarillado y el año pasado le recomendó el señor para pintar la fachada y describió de un modo preciso como eran los inmuebles hace varias décadas.

MAURICIO RODRIGUEZ NARANJO, sobrino de las partes manifestó conocer toda la trayectoria de su tía sobre el inmueble, las obras y arreglos de la casa, por lo que la tiene como la dueña del inmueble, con claridad reconoció no saber algunos aspectos por los cuales se le indagó, siendo preciso en los hechos que si pudo percibir en forma directa por su parentesco con las partes.

LUZ ADRIANA CASTRO ALZATE. Fue inquilina del local comercial, conoce a la señora FANNY hace más de 18 años y la reconoce como dueña de la casa, también tiene el conocimiento de las mejoras realizadas al inmueble tales como baños, pisos, cielo raso y las reformas realizadas, siempre se entendió con la señora FANNY y no con el señor JORGE, que él no tenía nada que ver con lo del local que solamente lo veía entrar y salir de la casa.

JUAN MANUEL BUSTAMANTE ARIAS. Indicó que conoce a la señora FANNY desde hacía ya 8 o 9 años en virtud de la empresa que tenía en el local parte de los bajos de la casa del cual era arrendataria su esposa Luz Adriana Castro Álzate, quien tenía tiempo atrás de estar allí y que siempre se entendían con ella refiriéndose a la señora Fanny, igualmente tiene conocimiento de las mejoras realizadas al inmueble, como cielo raso, pintura de fechada, puertas y que todo lo pagaba doña Fanny, incluso pese al requerimiento de la madre del heredero cuando falleció el señor JORGE HERNAN.

Y a instancia de la parte demandada se recaudaron los testimonios de NELSON EDUARDO, JUAN CARLOS y MARIA ISABEL MUÑOZ NARANJO, quienes insistieron en que el propietario del predio era JORGE HERNAN, que vieron los documentos que así lo acreditaban y quienes fueron insistentes en que la demandante solo actuaba como administradora delegada por el propietario, fildando de injusto y de mala fe que la señora FANNY reclame la titularidad del inmueble.

INSPECCIÓN JUDICIAL

En la diligencia se logró identificar plenamente el bien inmueble objeto del proceso, determinando que se encuentra habitado parcialmente por inquilino en el primer nivel, quien manifestó cancelar un canon de arrendamiento a la demandante y en la segunda planta habita la demandante.

Frente al tiempo por el cual se ha ejercido en la mencionada posesión alegada en la demanda, se debe indicar que en la misma se aduce que mediante escritura pública 550 del 13 de abril de 1978, de la Notaría Tercera del Círculo de Manizales, la señora Fanny Naranjo Osorio, acá demandante, adquirió por compraventa realizada en la señora Mariana Rendón de Rodríguez el predio objeto de este proceso, escritura que reposa como prueba y se indica por la parte activa que desde ese momento la señora Fanny inició los actos posesorios, los cuales no fueron interrumpidos por la venta que hizo del bien a su hermano JORGE HERNAN, el 26 de agosto de 1988, toda vez que se trató de un acto simplemente documental para permitirle a su hermano adquirir unos créditos.

Para acreditar sus pretensiones allegó la demandante prueba documental consistente en recibos de pago de impuesto predial, facturas de servicios públicos, contratos de arrendamiento del local y prueba testimonial, donde aparecen no sólo familiares de la actora, sino terceros, como son vecinos e inquilinos, que merecieron crédito a la juez de primera instancia, luego del análisis conjunto de todos los medios probatorios practicados. Y frente a tal conclusión, coincide esta funcionaria a cabalidad en tanto la valoración probatoria realizada por la a quo fue detallada, conjunta y minuciosa para arribar a la declaratoria de usucapión, lo cual obedece al ejercicio de la sana crítica.

Se afirma lo anterior en tanto de ninguna manera restarle crédito a un grupo de testigos explicitando sus contradicciones, constituye una omisión reprochable, en contraste, es precisamente la labor del juez examinar con todo rigor lo expuesto por los testigos de cara a los demás medios de convicción para llegar al convencimiento de lo sucedido, y contrario a lo afirmado por el recurrente, en efecto los hermanos Muñoz Naranjo, no sólo en forma abierta expresaron su molestia por la acción intentada por su tía y su excelente relación con su tío Jorge Hernán, sino que carecieron de la precisión necesaria para darle

credibilidad a sus relatos, fueron evasivos, no contaban con las fechas o al menos, expresaron temporalidad en los hechos narrados, aunado a que de cara a lo expuesto por la propia madre del menor en el proceso de sucesión cuando confesó que nunca convivió con el causante, hablaron de una convivencia entre ellos, el señor Nelson Eduardo ni siquiera vivía en el país en forma constante para percibir los hechos narrados, circunstancias que ponían en entredicho la certeza de sus manifestaciones.

Y precisamente todas las circunstancias anotadas llevaron a la a quo a desestimar la presunta existencia de un contrato verbal de administración entre los hermanos que narraron estos sobrinos, aunado a la actitud del señor Jorge Hernán, cuando vivió los últimos diez años antes de su muerte en el predio materia de pretensiones, y jamás exteriorizó algún acto de dominio que pudiera percibir el conglomerado social donde está ubicado el inmueble, pese a que ya no existía el obstáculo de la distancia para apersonarse de su propiedad.

En cambio, la parte actora se ocupó de acreditar con claridad que desde el momento en que adquirió el bien por compraventa en el año 1978, se ha comportado como su dueña, sin reconocer dominio ajeno, ni siquiera el de su hermano JORGE HERNAN, con quien cohabitó el bien por lapso de 10 años, en los cuales ninguna situación varió en cuanto a la realización de mejoras por la propietaria, la vigencia de los contratos de arrendamiento, el pago de servicios públicos e impuestos, y en fin, la percepción del entorno social respecto a la calidad de dueña de la demandante.

Por ende, el conjunto probatorio evidencia que la demandante ejerció sin alteración y omnímodamente, la posesión material sobre el inmueble objeto de la litis. Que los actos posesorios fueron percibidos por los declarantes que son vecinos de la actora, por lo cual merecen credibilidad, además de que no están contrarrestados por otras probanzas y que dicha posesión aún es ejercida.

En fin, la información suministrada a través de la prueba testimonial y demás datos recolectados en el trámite del proceso, confirman la ejecución de actos posesorios sobre el inmueble a usucapir, pues revelan que en efecto la señora

FANNY NARANJO OSORIO reúne los requisitos legales para ser considerada poseedora del bien.

En este orden de ideas, el Despacho estima que la prueba testimonial y documental oportunamente practicada en el infolio, resultó cuantitativa y cualitativamente considerada, más que suficiente para dictar fallo estimatorio de las pretensiones de la parte actora, conforme lo declaró la juez de primera instancia y por ello, no le asiste razón al recurrente en sus reparos, frente a la valoración probatoria realizada, cuando se le dio mayor crédito al dicho de los terceros que cumplió a cabalidad con la espontaneidad e imparcialidad esperadas de los testigos.

Se aclara además que pese a estar involucrado el derecho a la propiedad de un menor de edad, tal condición no permite realizar una valoración probatoria contraria a las reglas de la sana crítica, que devino en el reconocimiento de poseedora de la demandante, y por ello se confirmará la decisión de primera instancia, con la consecuencia condena en costas a cargo del recurrente.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, 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 19 de enero de 2023 por el Juzgado Doce Civil Municipal de Manizales, en el proceso verbal de pertenencia promovido por FANNY NARANJO OSORIO en contra de HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE JORGE HERNAN NARANJO OSORIO Y DEMAS INDETERMINADOS.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia al recurrente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JULIANA SALAZAR LONDOÑO

JULIANA SALAZAR LONDOÑO

Jueza