



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SENTENCIA DE 2ª INSTANCIA No. 189

Santiago de Cali, cinco (05) de agosto de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA.
DEMANDANTE: LIGIA STELLA MARÍA FERNANDEZ MEDINA.
DEMANDADOS: JAIME FERNANDEZ MEDINA.
RADICACIÓN: 760014003031-2018-00377-02.

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO.

Dictar sentencia de segunda instancia dentro del presente proceso verbal de pertenencia instaurado por la señora LIGIA STELLA MARÍA FERNANDEZ MEDINA en contra del señor JAIME FERNANDEZ MEDINA y demás personas inciertas e indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble a prescribir.

II. ANTECEDENTES

La señora LIGIA STELLA MARÍA FERNANDEZ MEDINA, a través de apoderada judicial, formuló demanda verbal de pertenencia en contra del señor JAIME MEDINA FERNANDEZ y demás personas inciertas e indeterminadas que se crean con derechos sobre el inmueble objeto de este proceso, el cual se encuentra ubicado en la Calle 12 A No. 22 B - 60 Barrio Junín de la ciudad de Cali, y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-895319 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

Hechos y pretensiones de la demanda.

En los hechos de la demanda se manifestó que el demandante JAIME FERNANDEZ MEDINA hace aproximadamente 37 años se fue a vivir a Venezuela, dejando el bien inmueble objeto del proceso al cuidado de sus padres ALVARO AUGUSTO FERNANDEZ (q.e.p.d.) y ROSARIO MEDINA DE FERNANDEZ (q.e.p.d.), quienes no laboraban y dependían económicamente de sus hijos, entre ellos la demandante LIGIA STELLA MARÍA FERNANDEZ MEDINA.

Que a petición de sus padres, la señora LIGIA STELLA MARÍA FERNANDEZ MEDINA se fue a vivir al inmueble un año después de que se fuera el señor JAIME FERNANDEZ MEDINA, donde también vivía un hermano de nombre CIRO FERNANDEZ MEDINA, por quien vela hasta la fecha al ser un paciente psiquiátrico.

Se expresó que en el momento en el que la señora LIGIA STELLA MARÍA FERNANDEZ MEDINA se fue a vivir al predio, su propietario JAIME FERNANDEZ MEDINA se encontraba fuera del país y no enviaba dinero para la manutención del inmueble, por lo cual la demandante debió hacerse cargo de la obligación de mantener a sus

padres, hermano y en general todas las obligaciones del inmueble, siendo consciente que el propietario era su hermano.

Que la señora LIGIA STELLA MARÍA FERNANDEZ MEDINA dejó de reconocer a su hermano como propietario del inmueble después de pasados 10 años en los que no llamaba ni escribía a preguntar por sus padres y muchos menos para estar pendiente de la casa, por lo cual, ante tal abandono, empezó a ejercer actos de señor y dueño, tales como el pago de servicios públicos, impuesto predial, mega obras y mejoras necesarias para su mantenimiento.

Para la realización de tales mejoras, se afirmó, que la demandante adquirió dos créditos de consumo con la entidad Banco Av Villas por un total del \$ 9.800.000 Mcte, con el objetivo de realizar obras de mejoras necesarias para el piso, estucar y pintar paredes, cambio de ventanas, techo parcial y puertas para el inmueble.

En cuanto a las fechas de la posesión, se indicó que ésta se ha ostentado por el termino de 26 años, en los cuales se ha desconocido al propietario, sin interrupción y realizando mejoras al predio del propio peculio de la actora, además, que la dirección del inmueble que aparece en el certificado de tradición es Calle 12 A No. 22 B – 60, cuando la dirección real es Calle 12 A No. 22 A – 60 como se puede evidenciar en los recibos de servicios públicos.

Finalmente señaló, que tres meses antes de la radicación de la demanda, el señor JAIME FERNANDEZ MEDINA arribó al inmueble de manera imprevista, por lo cual, la demandante LIGIA STELLA MARÍA FERNANDEZ MEDINA lo recibió como quiera que no lo veía desde hace 37 años, advirtiéndole que ella ahora era la dueña, lo cual en un principio el demandado acepto sin reproche.

Pese a lo anterior, se indica que pasados los días el demandado JAIME FERNANDEZ MEDINA comenzó a tener agresiones verbales y físicas en contra de la demandante expresándole que quería vender el inmueble, a lo cual la demandante le indicó no era posible, toda vez que había el abandonado la propiedad por mas de 36 años, y que ella era la dueña.

Contestación de la Demanda.

El demandado JAIME FERNANDEZ MEDINA, señaló en la contestación de la demanda, que es falso que la demandante haya proporcionado el sustento económico de sus padres, pues asegura que enviaba dinero de forma mensual para ello, y que además, nunca desatendió las necesidades del inmueble y siempre preguntaba a su hermana el estado del mismo, a lo que ella contestaba que todo estaba bien, pese a que hasta la actualidad estaba sufriendo mucho deterioro.

Indicó que pasado un tiempo, la demandante empezó a no contestar el teléfono y a evadir al señor JAIME FERNANDEZ MEDINA, pero que al regresar al país fue recibido amablemente, no por el hecho de solidaridad, sino por que sabia que estaba recibiendo al dueño del inmueble y que llegaba a su casa.

Así las cosas, el demandado se opuso a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, solicitando al despacho abstenerse de declarar el dominio pleno y absoluto del predio a favor de la demandante LIGIA STELLA MARÍA FERNANDEZ MEDINA.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

Por adolecer la demanda de requisitos formales, la misma fue inadmitida mediante auto No. 1381 de fecha 28/06/2018, y se concedió el término respectivo para subsanar.

Como quiera que la parte demandante dio cumplimiento a lo requerido y por reunir la demanda los requisitos de ley, fue admitida mediante auto No. 1486 de fecha 16/07/2018, en el cual se ordenó la inscripción de la demanda, los oficios correspondientes que dispone la ley, el emplazamiento de las personas inciertas e indeterminadas, así como la instalación de la valla respectiva de conformidad con el Art. 375 del Código General del Proceso.

El día 11 de octubre del año 2019 fue realizada la audiencia inicial regulada en el artículo 372 del Código General del Proceso, mientras que el día 17 de octubre del mismo año fue practicada la inspección judicial ordenada por el artículo 375 ibidem en el predio a prescribir, y una vez realizada dicha diligencia se practicó audiencia de instrucción y juzgamiento el día 18 de octubre de 2019, en la cual no fue posible dictar sentencia en virtud de una nulidad propuesta, la cual fue resuelta y posteriormente apelada la decisión.

Como quiera que la nulidad fue despachada favorablemente en segunda instancia, el día 22 de abril del año 2021 fue practicada nuevamente la inspección judicial sobre el bien inmueble a prescribir, mientras que el día 8 de julio del mismo año, se practicó la audiencia regulada en el artículo 373 del Código General del Proceso y se dictó sentencia de primera instancia, en la cual se resolvió negar las pretensiones de la demanda, decisión que fue apelada por la parte demandante.

IV. FALLO DE PRIMERA INSTANCIA

El Juez A-quo mediante sentencia No. 130 de fecha 08 de julio de 2021 resolvió lo siguiente:

“PRIMERO: NEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDANTE SRA. LIGIA STELLA MARÍA FERNÁNDEZ MEDINA, DENTRO DE UN PROCESO VERBAL DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO (PERTENENCIA) DE CONFORMIDAD CON LO EXPUESTO EN LA PARTE MOTIVA DE ESTA PROVIDENCIA.

SEGUNDO: CANCELAR LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA EN EL FOLIO DE LA MATRICULA INMOBILIARIA NO. 370.895319 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI, LÍBRENSE LOS OFICIOS DE RIGOR.

TERCERO: CONDENAR EN COSTAS A LA PARTE DEMANDANTE POR LA SUMA DE \$ 6.783.600.

CUARTO: QUEDA NOTIFICADAS LAS PARTES DE ESTE FALLO POR ESTADO DE FORMA VIRTUAL.

QUINTO: PREVIAS LAS ANOTACIONES DEL CASO ARCHIVARSE.”

Sobre la anterior decisión fue presentado recurso de apelación por la apoderada judicial de la parte demandante, y el mismo fue concedido en el efecto suspensivo.

V. REPAROS CONCRETOS

Indicó la apoderada judicial de la parte demandante al momento de presentar los reparos concretos contra el fallo de primera instancia lo siguiente:

“REPAROS A LA SENTENCIA. Número uno: La valoración probatoria que hizo la señora Juez le faltó elementos de hecho y de derecho. **Número dos:** Los fundamentos facticos de la sentencia no corresponden a la realidad del proceso. **Número tres:** Yerro procesal en la valoración y apreciación de la poseedora señora LIGIA STELLA MARIA FERNANDEZ MEDINA al ser declarada en la sentencia como “poseedora de mala fe”, sin “ANIMUS y CORPUS” quien durante mucho más de 10 años poseyó el inmueble con ánimo de señor y dueño, de forma quieta, publica, pacífica e ininterrumpida. Cumpliendo con todas las obligaciones propias de un propietario como son el pago de los tributos del bien con recursos propios entre otras.”

Posteriormente, al sustentar el recurso de apelación en contra del fallo de primera instancia, expresó que en el desarrollo del fallo y la valoración probatoria se desconocieron totalmente los requisitos esenciales que establece la normatividad para acceder a la prescripción, toda vez que no tiene en cuenta las pruebas aportadas y no realiza una valoración en conjunto de todo el material probatorio que se halla en la demanda y en el desarrollo del proceso, desconociendo totalmente las pruebas documentales y las pruebas testimoniales, aferrándose únicamente a una parte del testimonio de la demandante para tomar la decisión.

Expreso que el Juzgado de primera instancia no valoro la prueba documental relacionada a continuación:

1. Facturas de más de 10 años de arreglos locativos de la vivienda; desde los años 2002. Pago del impuesto predial desde los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, que aun a hoy sigue pagando.
2. Recibos pagados de las mega obras.
3. El pago continuo de los servicios públicos que, además están a nombre de la señora LIGIA STELLA MARIA FERNANDEZ, recibos que obran en el expediente de los años 2006, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y que hasta la fecha de hoy sigue pagando de forma religiosa cada mes.
4. Crédito realizado en el año 2008 por valor de \$ 4.800.000 en el año 2008, crédito por valor de \$ 5.000.000 en el año 2012 para el pago de arreglos locativos en el inmueble. Todos en el Baco AV VILLAS.
5. Facturas de compra de materiales para reparaciones en la vivienda, con destino a la dirección CALLE 12A No. 22ª-60 de Cali y pagadas por la demandante.
6. Testimonio en audiencia del vigilante de la cuadra OMAR ANTONIO VELEZ MARTINEZ. quien manifestó “es la señora LIGIA quien me ha pagado por más de 12 años el servicio de vigilancia de la cuadra”.

También considera que si bien es cierto la vivienda no presenta cambios estructurales como son construcción de otro nivel, remodelación estructural y/o completa, es una vivienda habitable, y no es cierto que amenace ruina como lo dice la Juez de primera instancia.

Indicó que la demandante, señora LIGIA STELLA MARÍA FERNANDEZ MEDINA, sí reconoció en interrogatorio durante la audiencia pública del 11 de octubre de 2019 que sí había ingresado al inmueble con el permiso y consentimiento del señor JAIME FERNANDEZ MEDINA, pero que también en ese mismo interrogatorio manifiesta de forma categórica que al fallecer su padre, su hermano JAIME

FERNANDEZ MEDINA, vino por última vez en el año 1985, y desde esa fecha, nunca más volvió a Colombia, dejó de enviar dinero que habían acordado para el sostenimiento de la vivienda, como era el pago de los impuestos, y la manutención de su madre ROSARIO MEDINA DE FERNANDEZ, (toda vez que ella nunca laboro y quien falleciera en el año 2004,) y después de su última llamada, en 1987 en no volvió a saber ni a hablar con su hijo JAIME FERNANDEZ MEDINA.

Con respecto a reconocerse inicialmente como mera tenedora del bien, señaló que es cierto, cuando reconoce que la poseedora llegó inicialmente a vivir al inmueble porque ahí ya vivían sus padres y su hermano CIRO AUGUSTO, con permiso del demandado; pero también que es cierto que esta condición cambio, es decir hubo una mutación, para la señora LIGIA STELLA FERNANDEZ MEDINA, cuando los años fueron pasando y sabían que su hermano tenía una vida de comodidades en Venezuela, pero no se interesaba ni en preguntar por la casa que había dejado en Colombia, ni por su madre que añoraba saber de su hijo.

Sobre lo anterior, manifestó que es la misma ley que permite que la demandante pase de mera tenedora del bien a poseedora, por cumplir con los requisitos de ley, cuidarlo con esfuerzo, dedicación e invertir toda su vida de trabajo por más de 36 años, para que a la fecha estuviese ahí, toda vez que si la señora LIGIA STELLA MARIA FERNANDEZ, no habitase ese inmueble probablemente ya no existiría o lo habría prescrito otra persona.

Finalmente, manifestó estar en desacuerdo en que la demandante sea una poseedora de mala fe o que se aprovecho del vinculo familiar que tiene con el demandado, pues considera que lleva viviendo y poseyendo el bien, haciéndolo de forma pública, pues todos los testigos reconocieron que ella siempre ha estado en esa casa y que para ellos, la señora LIGIA es la dueña, al punto de que los testigos manifestaron no conocer al señor JAIME FERNANDEZ MEDINA, e inclusive algunos como el señor CARLOS ARTURO ALVAREZ (maestro de obras), manifestó al despacho, verlo por primera vez el día de la audiencia.

Dicho lo anterior, solicitó REVOCAR en todas sus partes la sentencia No. 130 del 08 de julio de veintiuno (2021), y en su lugar, proferir sentencia donde se declare por Prescripción el dominio pleno y absoluto del inmueble ubicado en la calle 12 A No. 22 A – 60 de esta ciudad a nombre de la demandante LIGIA STELLA MARÍA FERANDEZ MEDINA, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, con todas sus mejoras, anexidades, dependencias e independencias que en ella se encuentren.

De acuerdo con los postulados del decreto 806 de junio de 2020, el despacho corrió traslado de la sustentación allegada por la apoderada judicial de la parte actora, y dentro del término concedido manifestó que, a su juicio, la valoración probatoria que hizo la señora juez en la sentencia No. 130 del 08 de julio del 2021 contiene todos los elementos de hecho y de derecho, y los fundamentos facticos de la sentencia si corresponden a la realidad del proceso y jamás hubo yerro procesal en la valoración y apreciación de la poseedora señora Ligia Stella María Fernández Medina al ser declarada en la sentencia como “poseedora de mala fe” sin “animus y corpus”.

Expresó que la demandante era consiente que la casa era de propiedad de su hermano Jaime Fernández, es así que en el hecho quinto de la demanda donde manifiesta “MÁS SIN EMBARGO ERA CONSCIENTE DE QUE LA CASA ERA PROPIEDAD DE SU HERMANO”, jamás demostró el animus de ser señora y dueña

de la vivienda, y sumado a ello, durante mucho tiempo no realizó mejoras a la casa o acciones posesorias como lo haría una persona que quisiese ser dueña y señora de una cosa.

Sobre la condición de tenedora de la demandante, expresó que todo se deduce a establecer, "desde cuando ha mutado la tenencia en posesión", de ahí que cuando la señora Ligia demostró la intención de recibir dinero para poderse ir del inmueble, dicho gesto indica, reconocer al señor Jaime como señor y dueño del bien.

Considera que la Interversión del título de tenencia en posesión, por tanto, ocurrió en el año 2018 (abril), época en la cual el señor Jaime al ingresar a la casa luego de regresar del exterior y fue rechazado por sus ocupantes. Es decir, que la oposición únicamente vino a ocurrir cuando el señor Jaime fue repelido por la señora Ligia Estela, realizando inclusive cerramientos a la puerta principal de la vivienda.

Por lo último, reiteró que desde el año siguiente de haberse ido el señor Jaime a Venezuela hasta cuando es repelido, la demandante Ligia Estela María Fernández, ocupó la casa como mera TENEDORA, y solo en esta última fecha, ella mutó esta condición por la de poseedora cuando realizó acciones impidiendo el ingreso del demandado al inmueble.

VI. CONSIDERACIONES

Problema jurídico planteado.

Atañe al Despacho establecer si con las pruebas allegadas por la parte demandante, se demostraron los requisitos que la ley establece para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la propiedad total del bien inmueble ubicado en la Calle 12 A No. 22 B - 60 Barrio Junín de la ciudad de Cali, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-895319 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, o si por el contrario, le asiste razón al Juzgado de Primera Instancia, el cual negó la totalidad de las pretensiones.

Presupuestos Procesales

Concurren los presupuestos procesales por haberse adelantado el proceso en primera instancia ante juez competente para conocer y decidir en virtud de la naturaleza del asunto, la cuantía y el domicilio de las partes, quienes además son capaces de comparecer al debate como personas naturales y los apoderados judiciales ostentan la suficiente idoneidad postulativa para ejercer la defensa de los derechos de sus representados.

Frente a la legitimación en la causa, se tiene que la demandante LUZ STELLA MARÍA FERNANDEZ MEDINA se reputa como poseedora del inmueble a prescribir, mientras que el demandado JAIME FERNANDEZ MEDINA, figura como titular inscrito del derecho de dominio del bien inmueble a prescribir, no ofreciendo reproche la legitimación en la causa por activa ni por pasiva.

Naturaleza jurídica de la pretensión y caso concreto.

El Código Civil dispone en el Artículo 2512 que "La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones o derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales".

Por su parte el Artículo 2518 del Código Civil señala: "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."

Tanto en el proceso verbal de pertenencia regulado en el Código General del Proceso, como en el proceso verbal especial dispuesto por la Ley 1561 del año 2012, la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria. Según los Artículos 2528 y 2529 del Código Civil, modificado este último por el Artículo 4 de la ley 791 de 2002.

La prescripción extraordinaria requiere para su prosperidad la concurrencia de los siguientes requisitos:

- a) La posesión material ejercida por el demandante, y se prolongue por espacio de diez años, para la prescripción extraordinaria, aquella que no procede de justo título, según la ley 791 del 27 de diciembre de 2002.
- b) Que dicha posesión sea continua, publica, pacífica e ininterrumpida.
- c) Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión, sea susceptible de adquirir por prescripción.

La posesión está definida en el Artículo 762 del Código Civil, como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño (...), la cual se prueba con actos positivos conforme al Artículo 981 del Código Civil.

De igual forma esta posesión debe estar integrada por dos elementos: el corpus y el animus. El corpus hace referencia al aspecto material, físico, que se exterioriza a través de una serie de actos de dominio que son efectuados en forma continua durante el tiempo en que se prolonga la posesión y que constituyen la manifestación y prueba sensible de la relación de hecho del hombre con las cosas, mientras que el animus es la intención de someter una cosa al ejercicio de un derecho de propiedad.

En síntesis, se tiene en el presente proceso de declaración de pertenencia que la señora LIGIA STELLA MARÍA FERNANDEZ MEDINA ha manifestado en los hechos de la demanda que ha poseído aproximadamente 26 años al momento de presentación de la demanda, el inmueble ubicado en la Calle 12 A No. 22 B - 60 Barrio Junín de la ciudad de Cali, mismo que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-895319 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

Ha expresado que reside en dicho inmueble desde hace 36 años, sin embargo, indicó que desde hace 26 años, dejó de reconocer dominio ajeno, mutando su condición de tenedora a poseedora, asumiendo el rol de señora y dueña, realizando mejoras en el predio y pagando los servicios públicos e impuestos del mismo.

Como ya se manifestó, la demanda fue interpuesta en contra del señor JAIME FERNANDEZ MEDINA, y en cuanto al derecho de contracción de la parte pasiva, se observa que el demandado contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones,

asegurando que en ningún momento abandono el inmueble, sino que, por el contrario, estuvo al pendiente de las obligaciones y manutención de este durante su ausencia en el país.

Dicho lo anterior, y analizados los reparos concretos presentados por la apoderada judicial de la parte demandante, observa este despacho que el génesis de la controversia, o el debate central planteado por la apelante, consiste en establecer si se cumplen los requisitos dispuestos por la ley para que la demandante adquiera la propiedad del predio objeto del proceso a través de la prescripción adquisitiva de dominio, teniendo en cuenta que se trata de un bien inmueble catalogado como susceptible de adquirir por prescripción.

Ha señalado la actora que ejerce la posesión del referido inmueble desde hace aproximadamente 26 años, contabilizando este tiempo a partir del momento en el cual dejó de reconocer al demandado como propietario del predio, así mismo, aseguró que ha realizado las mejoras y reparaciones necesarias para la manutención y conservación del inmueble, así como ha realizado el pago de los impuestos y los servicios públicos durante este trayecto de tiempo.

En su interrogatorio de parte, la demandante señaló que ingresó de manera definitiva al bien inmueble en compañía de su hija recién nacida en el año de 1980, el cual ya se encontraba previamente ocupado por sus padres, y desde ese momento, empezó a ayudar con la manutención y conservación del predio, pagando los servicios públicos, el impuesto predial y demás.

Expresó que el demandado no volvió al predio desde el año 1976, y que ella siempre ha vivió allí con su otro hermano CIRO FERNANDEZ, sin embargo, afirma que una vez el demandado JAIME FERNANDEZ MEDINA volvió de Venezuela de buena fe lo recibió en el mismo bien inmueble objeto del proceso, es decir, que actualmente las partes demandante y demandada se encuentran residiendo en el mismo predio.

Respecto a una presunta conciliación adelantada ante una Juez de paz, manifestó que nunca fue realizada, sino que dicha funcionaria ha hizo firmar un documento aparentemente en blanco, encontrándose después con que se había comprometido a devolver el inmueble al demandado a cambio de una compensación por valor de \$ 5.000.000 Mcte.

Afirmó la demandante que desde el año 1985, cuando su padre murió, se siente ama y señora del bien inmueble a prescribir, pues a partir de esta fecha dejó de reconocer a su hermano JAIME FERNANDEZ MEDINA como propietario del predio en el cual se encontraba residiendo.

La demanda fue dirigida en contra de del señor JAIME FERNANDEZ MEDINA quien figura como único titular de derechos reales de dominio sobre el bien inmueble según el respectivo certificado de tradición, y contra las demás personas INCIERTAS E INDETERMINADAS que se crean con derechos sobre el referido inmueble.

Por su parte, el extremo demandado se ha opuesto a la totalidad de las pretensiones de la demanda, y en el interrogatorio de parte practicado señaló que viajó a Venezuela en el año de 1976, permitiéndole el ingreso a el bien inmueble de su propiedad a sus padres para que vivieran allí, y les enviaba dinero para su manutención y la del mismo inmueble, incluyendo el pago del impuesto predial.

Afirmo que cuando regresó a Colombia encontró el bien inmueble en mal estado, y al momento de expresarle a la demandante su intención de vender la casa, esta se opuso y le señaló que no iba a desocupar el inmueble.

En relación con las pruebas aportadas, decretadas y practicadas en el proceso, se tiene que la posesión material y los elementos que la configuran para hacerla real, por ser hechos tangibilizables por los sentidos, puede ser demostrada por los medios que la ley procesal civil establece, siendo uno de los adecuados a este respecto la prueba testimonial y la prueba documental.

Pues bien, en el presente asunto la parte demandante, pretende demostrar la posesión alegada con la documentación allegada con la presentación de la demanda, testimonios y los interrogatorios de parte.

Ahora bien, los hechos fundamentales en que se sustenta esta acción en particular se pretendieron demostrar inicialmente con la prueba documental aportada, en la cual se allegaron recibos de pago de servicios públicos cancelados por la demandante desde el año 2006 hasta el año 2018, pago de impuestos prediales desde el año 2008 al año 2017 y facturas de pago de impuesto de mega obras desde el año 2011 al año 2015.

Así mismo, fueron aportadas facturas de materiales para realizar mejoras al inmueble y dos certificaciones de créditos bancarios con la entidad Av Villas que la señora Luz Stella María Fernández Medina adquirió para realizar dichas mejoras.

De entrada, puede observar este despacho respecto a tales pruebas documentales que efectivamente tiene en su poder la demandante las facturas de servicios públicos que ha cancelado desde el año 2006, así como los impuestos prediales y de mega obras pagados desde el año 2008 en adelante, sin que se aportase prueba documental respecto a la realización de mejoras o pago de obligaciones en el interregno de tiempo del año 1985 al año 2006, pues se reitera, que según su interrogatorio, a partir del año 1985 dejó de reconocer a su hermano JAIME FERNANDEZ MEDINA como propietario del inmueble objeto de este proceso.

Sobre los documentos referentes a las mejoras, se observa que estos datan de los años 2012 y 2013, fechas que coinciden por lo menos con una de las obligaciones bancarias adquiridas por la demandante en el Banco Av Villas según las certificaciones adjuntas, más precisamente la obligación adquirida por valor de \$ 5.000.000 Mcte a través del crédito de consumo (Credivillas) No. 1433951, que data del 13 de febrero del año 2012.

Respecto a la prueba documental aportada en la contestación de la demanda, esta se limita a documentos de un trámite adelantado ante la jurisdicción de paz, tales como un acuerdo conciliatorio de fecha 22 de junio de 2018, aviso de restitución de bien de fecha 19 de octubre de 2018, comunicados expedidos por la Juez de paz 29 de la comuna 3 de la ciudad de Cali y oficio dirigido al comandante de la estación de policía del barrio Junín para solicitar el acompañamiento para la restitución del bien inmueble.

Sin embargo, se debe resaltar que también reposa en el expediente sentencia de tutela No. 171 de fecha 15 de noviembre de 2018 proferida por el Juzgado Veinticinco Penal Municipal con Funciones de Control de Garantías en la cual se resolvió declarar la nulidad de todo lo actuado por la Juez de Paz de la comuna 3 de la ciudad de Cali en el proceso con radicación 25042018251253-29 por no acreditar el sometimiento voluntario de las partes a esa jurisdicción especial de paz,

y además, se compulsaron copias ante la Sala Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura para que se investigaran las actuaciones desplegadas por esta funcionaria a fin de evaluar si se extralimitó en las funciones a su cargo.

Una vez surtido todo el trámite procesal correspondiente, este despacho procedió a practicar los interrogatorios de parte en la forma como lo ordena el Art. 372 del Código General del Proceso, de los cuales ya se hizo referencia en esta providencia.

En audiencia posterior de practica de pruebas, fueron practicadas las pruebas testimoniales decretadas, de lo cual este despacho puede resaltar lo siguiente a fin de resolver la presente instancia.

El señor Carlos Arturo Álvarez manifestó ser el maestro de construcción que ha realizado mejoras el bien inmueble por ordenes de la demandante Luz Stella María Fernández Medina, a quien afirma conocer desde hace 15 años.

Expresó que al demandado Jaime Fernández lo conoce desde hace solo un año, y que no conoció a los padres de las partes, quienes vivieron inicialmente en el predio.

Por lo demás, expresó que quien le pagaba para realizar tales reparaciones era la demandante, y que le consta que el inmueble ha sido ocupado por la señora Ligia Stella Fernández, su hermano Ciro Fernández, su hija Sandra Milena y ahora el demandado Jaime Fernández Medina.

La hija de la demandante, la señora Sandra Milena Garcés Fernández, le manifestó al despacho en su declaración que no conocía a su tío Jaime Fernández Medina sino hasta el año 2018 que llegó a la casa de su madre al regresar de Venezuela, y que antes del año 2018, quienes vivieron en dicho inmueble fueron su madre Ligia Stella, su tío Ciro Fernández, y su núcleo familiar conformado por su esposo y su hijo.

También informó que desde hace 6 años dejó de vivir en el inmueble y que el demandado Jaime Fernández Medina no ha realizó ninguna acción para recurrar el predio de su propiedad, y adicionalmente, que es su madre Ligia Stella quien siempre se ha encargado de todas las responsabilidades y obligaciones de la casa.

El señor Omar Antonio Vélez Martínez, señaló ser el vigilante del sector y conocer a la demandante Ligia Stela María Fernández desde hace 15 años, que ella es quien siempre le ha pagado lo correspondiente a sus servicios de vigilancia, y que el señor Jaime Fernández Medina lo conoció hace poco, hace unos dos años en los que pasa y lo ve afuera de la casa.

Expresó que en los últimos 10 años le consta que el bien inmueble ha sido habitado por la señora Ligia Stella, su hermano Ciro Fernández, su Hija Sandra Milena, y ahora el demandado Jaime Fernández Medina.

La señora Nelly Faraco, esposa del demandado Jaime Fernández Medina le indicó al despacho que la casa fue comprada con ahorros familiares, y que en los últimos 10 años ha sido habitada por la señora Ligia Stella, el señor Ciro Augusto, la Señora Sandra Milena y su actualmente también por su esposo Jaime Fernández.

Realizo un énfasis especial en que su esposo autorizo el ingreso de sus padres al bien inmueble al momento de viajar a Venezuela, y que fue a raíz de ello que también ingresaron la señora Ligia Stella y el señor Ciro Augusto.

También señaló, que su esposo Jaime Fernández nunca requirió la restitución del bien inmueble de su propiedad, por no desamparar a su familia, misma razón por la cual nunca fue suscrito un contrato de arrendamiento, dándole prevalencia a los sentimientos familiares.

En cuanto a los dineros de manutención del inmueble, afirma que su esposo enviaba dinero de manera constante para los gastos necesarios del inmueble, lo cual se realizó hasta el año 2003 cuando dejó de trabajar, y que de tales envíos de dinero no se realizó un archivo documental por la confianza que mantenía con su familia.

Finalmente, la señora Mariluz Fernández, nieta del demandado Jaime Fernández Medina expresó que en el año 2018 cuando volvieron de Venezuela, su abuelo le señaló a la demandante que requería vender el bien inmueble, y fue a partir de ese momento, que ella manifestó que iba a radicar la presente demanda.

Por lo demás, expresó que en los últimos 10 años en dicho inmueble vivió la señora Ligia Stella, el señor Ciro Augusto y desde el año 2018 su abuelo el señor Jaime Fernández Medina.

Entonces, el fondo del asunto puesto a consideración del despacho consiste en determinar si se encuentra demostrado que la señora LIGIA STELLA MARÍA FERNÁNDEZ MEDINA cumplen con los requisitos para adquirir el bien inmueble tantas veces identificado, o si por el contrario, le asiste razón a al demandado al manifestar que siempre estuvo enviando dinero para la manutención del predio, y que le permitió el ingreso a dicho predio a sus padres para que residieran allí cuando él viajó a establecer su residencia en Venezuela.

Tal como lo dispone el artículo 1757 del Código Civil en concordancia con el artículo 167 del C.G.P., incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, es decir que quien tiene la carga probatoria deberá desarrollar toda la actividad necesaria para demostrar en el juicio todo lo concerniente al derecho que le asiste, que en otras palabras, significa probar sus argumentos esbozados en sus alegatos bien sea en la demanda o en sus excepciones.

Es menester recordar que los reparos concretos presentados en contra de la sentencia de primera instancia y sobre los cuales versó la sustentación allegada a este despacho, se centran en que la Juez A Quo no realizó una debida valoración probatoria y le faltaron en su argumento expresar elementos de hecho y de derecho, que los fundamentos facticos de la sentencia no corresponden a la realidad del proceso, y que se presentó un yerro procesal en la valoración y apreciación de la calidad de poseedora de la señora LUZ STELLA MARÍA FERNÁNDEZ MEDINA, al ser declarada como poseedora de mala fe y sin ostentar el animus y el corpus de forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, cuando cumplió con las obligaciones como propietaria como el pago del impuesto predial con recursos propios entre otros.

Considera la apelante que no fueron tenidas en cuenta todas las pruebas documentales y testimoniales recaudadas en este proceso, y que a pesar de no haberse realizado mejoras tan notorias o cambios estructurales, la señora demandante mantuvo el bien inmueble en condiciones habitables.

De las pruebas recaudadas en el proceso, según la revisión del expediente y las audiencias desarrolladas dentro del trámite procesal, se encuentra que la parte demandante **no probó** la posesión ininterrumpida y pacífica sobre el inmueble que pretende prescribir, pues si bien es cierto se aportaron facturas correspondientes a los

servicios públicos e incluso el impuesto predial del bien inmueble desde los años 2006 en adelante, dichas acciones no se constituyen en actos suficientes para demostrar el animus y el corpus absoluto sobre el bien inmueble que se pretende prescribir.

Sumado a ello, según los interrogatorios rendidos en el trámite de la audiencia inicial, la misma demandante ha aceptado que cuando ingresó al bien inmueble era consciente que era su hermano quien ostentaba la calidad de propietario inscrito de derechos de dominio sobre la casa de habitación tantas veces mencionada, y que su permanencia en ese inmueble se dio inicialmente para atender el cuidado de sus padres, los cuales murieron en el año 1985 y 2004.

Según la parte demandante, se considera poseedora desde el año 1985, fecha en la cual falleció su padre, sin embargo, este despacho considera probado que la señora ROSARIO MEDINA DE FERNANDEZ (madre de los hermanos FERNÁNDEZ MEDINA) murió solo hasta el año 2004, es decir, que no es posible que la demandante se refute como poseedora por el hecho de ser quien realizaba los cuidados de su madre o del inmueble, pues recuérdese que se expresó en los interrogatorios que el señor JAIME FERNÁNDEZ MEDINA permitió el ingreso de sus padres al inmueble, cuando se fue a residir por fuera del país, entonces, hasta el año 2004, no es posible que la demandante se repute como poseedora cuando simultáneamente su madre ostentaba la calidad de tenedora del predio, bajo la autorización de su hijo, quien se reitera, es el propietario inscrito del bien inmueble.

Lo indicando anteriormente también fue manifestado por otro de los hermanos que se encontraba en el inmueble en calidad de tenedor, el señor CIRO FERNÁNDEZ, así como también por los familiares que rindieron testimonio dentro del proceso, los cuales no fueron tachados de falsos en la primera instancia.

Otro aspecto relevante sobre la prueba documental que reposa en el expediente, son las facturas que aduce la demandante corresponden a los materiales adquiridos para realizar las mejoras o la manutención del bien inmueble, las cuales si bien contienen materiales necesarios para una manutención superficial, no constituyen prueba suficiente de que se haya mantenido el bien inmueble en optimas condiciones, máxime cuando con la contestación de la demanda e incluso en la inspección judicial realizada por el despacho se puede constatar que el bien no se encuentra actualmente en las mejores condiciones de conservación, a pesar de estar habitable.

Por otra parte, se allegaron certificados de obligaciones bancarias adquiridas por la señora LUZ STELLA MARÍA FERNÁNDEZ MEDINA, sin que se haya podido establecer de manera inequívoca que estos dineros fueron invertidos en el bien inmueble para realizar mejoras locativas con el animo de señor y dueña, entonces, a pesar de la declaración del señor Carlos Arturo Álvarez que señaló ser el constructor que realizó mejoras en el inmueble, no se alcanza a probar el señorío absoluto del predio a prescribir, por lo menos respecto de las mejoras que se aducen en el escrito de demanda.

También debe tener en cuenta este despacho, que el demandante JAIME FERNÁNDEZ MEDINA, adelantó un proceso ante un Juzgado de Paz, mismo que a pesar de que fue declarado nulo a través de acción de tutela, constituyo una clara oposición a la presunta posesión que venia adelantando su hermana LUZ STELLA MARÍA FERNANDEZ MEDINA sobre el bien inmueble de su propiedad, lo cual se considera un claro acto de señorío por parte del demandado, a pesar de que se reitera, este trámite haya sido declarado nulo por errores de procedimiento.

Por lo anterior, no es posible tener por cierto de manera absoluta que el demandado haya abandonado totalmente el bien inmueble a su suerte, pues en los interrogatorios y testimonios escuchados fue aceptado que él permitió el ingreso de sus padres al inmueble de su propiedad para que residieran allí, y que era conocedor que posteriormente ingresaron allí sus hermanos CIRO FERNÁNDEZ y la demandante LUZ STELLA MARÍA FERNÁNDEZ, es decir, que para el demandado, el predio de su propiedad siempre estuvo bajo la figura de comodato verbal inicialmente con su padres, y ante la muerte de estos, con sus hermano, razón por la cual no fue realizado ningún tipo de contrato de arrendamiento.

Dicho ello, para este despacho no se encuentra demostrado, en qué momento preciso y bajo que actos inequívocos de señorío, la demandante dejó de reconocer como dueño a su hermano JAIME FERNÁNDEZ MEDINA, máxime cuando en el año 2018, permitió nuevamente su ingreso a la casa de habitación, es decir que a la fecha conviven bajo el mismo techo desde hace un poco mas de cuatro años.

Entonces, de los interrogatorios y testimonios recibidos en el proceso, no se demuestra la posesión que sobre el inmueble supuestamente ejerce la demandante de manera quieta, pacífica, pública y sobre todo ininterrumpida, y no se aportaron documentos en los cuales se vislumbre el ánimo de señor y dueño absoluto sin el reconocimiento de dominio ajeno, pues no es suficiente la afirmación, según la cual, dejó de reconocer como propietario al señor JAIME FERNÁNDEZ MEDINA desde el año 1985 que murió su padre, sino que esta mutación de calidad debe estar debidamente probada y acreditada en el proceso de manera contundente e inequívoca.

Dichos actos posesorios con ánimo de señor y dueño han debido ser establecidos ante el despacho, de manera que ofrezcan la certeza suficiente para determinar que el inmueble en todos los aspectos había sido abandonado por su propietario, no habiéndose cumplido la carga de la prueba mediante los medios idóneos, como quiera que la prescripción adquisitiva de un bien mueble o inmueble, requiere que no quepa lugar a dudas de que puede adquirirse por dicho modo, y sobre él, se ejerce por quien pretende tal declaración todos los actos de señor y dueño, una posesión pacífica, pública e ininterrumpida; así como el lapso de tiempo que la ley determina, correspondiéndole al prescribiente demostrar todos y cada uno de dichos elementos.

En ese sentido, es claro que la señora LUZ STELLA MARÍA FERNÁNDEZ MEDINA entro en relación material con el predio ubicado en la Calle 12 A No. 22 B - 60 Barrio Junín de la ciudad de Cali, en calidad de tenedora, como ella misma lo acepta en la demanda y en su interrogatorio de parte, sin que haya demostrado en qué momento cambio su posición jurídica a la de poseedora absoluta, por lo cual no se encuentra palpable la interversión del título, o el momento en el cual la tenedora se rebela de manera expresa y públicamente contra el derecho del propietario, desconociéndole su calidad de señor y dueño, e iniciando una nueva etapa de señorío a nombre propio.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha indicado en reiterada jurisprudencia dicho requisito en el proceso de pertenencia, en la sentencia SC13009-2017 con ponencia del Magistrado Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalve expreso lo siguiente:

“... El artículo 762 de la obra citada inicialmente define la posesión como «...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...», siendo necesarios el animus y el corpus para su configuración. El primero, por escapar a la percepción directa de las demás personas debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente durante el tiempo consagrado legalmente, lo que constituye el segundo elemento.

La conjunción de los citados componentes denotan la intención de hacerse dueño, siempre que no aparezcan circunstancias que la desvirtúen, por lo que el promotor deberá acreditarlos para el buen suceso de su pretensión.

Además, cuando la persona que acude a dicha acción, **acepta haber ejercido actos de tenencia sobre el bien objeto de la misma**, una posesión compartida o la de heredero, **y alega que transformó cualquiera de esas situaciones porque actualmente se considera único detentador con ánimo de señorío, también es menester que acredite la fecha de esa mutación, habida cuenta que la jurisprudencia ha establecido:**

(...) puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. **Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice 'poseedor', tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión;** sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia. (...) De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo, el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; **empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente.** (CSJ SC de 8 ago. 2013, rad. n° 2004-00255-01)." Subrayado y Negrilla fuera del texto.

En conclusión, en el caso que ocupa la atención del despacho no se dan los presupuestos exigidos por la ley para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por tanto, se desprende que la pretensión de la parte demandante de que sea decretada la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble materia de la Litis no se encuentra soportada probatoriamente, sin perjuicio de las acciones que pueda adelantar la parte demandante para el reconocimiento de las mejoras realizadas al inmueble o las obligaciones canceladas durante su tenencia; es por ello que se comparte que se hayan despachado desfavorablemente las pretensiones de la parte actora.

Lo anterior, como quiera que no se demostró en qué momento exacto se presentó la interversión del título de tenedora a poseedora absoluta y exclusiva, siendo insuficientes las pruebas arrojadas para dar plena seguridad al despacho de que el demandado jamás ha ejercido actos de señorío sobre el inmueble, o desde que momento preciso dejó de hacerlo.

De lo analizado emerge que el Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal no incurrió en los yerros enrostrados en la sustentación del recurso de apelación presentado por la

apoderada judicial de la parte demandante, pues resulta acertada la valoración probatoria realizada; es por ello que se confirmara en su totalidad la sentencia proferida en primera instancia.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia No. 130 de fecha 08 de julio del año 2021 proferida por el Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal de Cali – Valle, según lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDA: CONDÉNESE en costas a la parte apelante, de conformidad con el artículo 365 del C.G.P. En consecuencia, liquídense las costas del proceso, fijando la suma de \$ 2.000.000 Mcte como agencias en derecho.

TERCERO: Cumplido lo anterior, devuélvase el proceso al Juzgado de origen para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE,

**CLAUDIA CECILIA NARVÁEZ CAICEDO
JUEZ**

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
SECRETARIA

HOY _____ NOTIFICO EN ESTADO No. _____

A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA PROVIDENCIA QUE
ANTECEDE.

SANDRA CAROLINA MARTINEZ ALVAREZ
SECRETARIA

Firmado Por:
Claudia Cecilia Narvaez Caicedo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
Cali - Valle Del Cauca

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: **c3981614eeb11871b4c28e8257e9fe7b3b652265491ae95201334703df640388**

Documento generado en 16/08/2022 02:17:19 PM

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