

242
326

Agencia : 005 - Envigado Asesor : SONIA LANZA BRICEÑO

Nit : 41467864 - FABIOLA RAMIREZ DE BERMUDEZ Producto : Crédito Sin Codeudor -Indep. R

Nro.Solicitud : 00053812 Tasa Efectiva : 23.87%

Stma.Utilizado : Cuota Fija Tasa Nominal : 21.60%

Forma de Pago : Caja Tasa Periodo : 1.80% Mensual Vencido

Plazo : 36 Cuota : 246,889

Monto : 6,500,000 Razón : 0.00

Período Gracia : Período Gracia : Sin Garantia

Grantia : Sin Garantia

PdoN	Vencimiento	Valor Cuota	Int-Pdo.Gracia	Abono	Interés	Abono Capital	Saldo Capital
0	16/03/2010	0		0	0	0	6,500,000
1	16/04/2010	246,889	0	0	116,994	129,896	6,370,105
2	16/05/2010	246,889	0	0	114,656	132,233	6,237,871
3	16/06/2010	246,889	0	0	112,275	134,614	6,103,257
4	16/07/2010	246,889	0	0	109,853	137,036	5,966,221
5	16/08/2010	246,889	0	0	107,386	139,503	5,826,718
6	16/09/2010	246,889	0	0	104,875	142,014	5,684,704
7	16/10/2010	246,889	0	0	102,319	144,570	5,540,134
8	16/11/2010	246,889	0	0	99,717	147,172	5,392,962
9	16/12/2010	246,889	0	0	97,068	149,821	5,243,141
10	16/01/2011	246,889	0	0	94,371	152,518	5,090,623
11	16/02/2011	246,889	0	0	91,626	155,263	4,935,360
12	16/03/2011	246,889	0	0	88,832	158,057	4,777,303
13	16/04/2011	246,889	0	0	85,987	160,902	4,616,401
14	16/05/2011	246,889	0	0	83,091	163,798	4,452,602
15	16/06/2011	246,889	0	0	80,142	166,747	4,285,855
16	16/07/2011	246,889	0	0	77,141	169,748	4,116,108
17	16/08/2011	246,889	0	0	74,086	172,803	3,943,304
18	16/09/2011	246,889	0	0	70,976	175,913	3,767,391
19	16/10/2011	246,889	0	0	67,809	179,080	3,588,311
20	16/11/2011	246,889	0	0	64,586	182,303	3,406,008
21	16/12/2011	246,889	0	0	61,305	185,584	3,220,424
22	16/01/2012	246,889	0	0	57,964	188,925	3,031,499
23	16/02/2012	246,889	0	0	54,564	192,325	2,839,174
24	16/03/2012	246,889	0	0	51,102	195,787	2,643,388
25	16/04/2012	246,889	0	0	47,578	199,311	2,444,077
26	16/05/2012	246,889	0	0	43,991	202,898	2,241,179
27	16/06/2012	246,889	0	0	40,339	206,550	2,034,629
28	16/07/2012	246,889	0	0	36,621	210,268	1,824,361
29	16/08/2012	246,889	0	0	32,837	214,052	1,610,309
30	16/09/2012	246,889	0	0	28,984	217,905	1,392,404
31	16/10/2012	246,889	0	0	25,062	221,827	1,170,577
32	16/11/2012	246,889	0	0	21,069	225,820	944,757
33	16/12/2012	246,889	0	0	17,005	229,884	714,873
34	16/01/2013	246,889	0	0	12,867	234,022	480,851
35	16/02/2013	246,889	0	0	8,655	238,234	242,616
36	16/03/2013	246,889	0	0	4,367	242,522	94
			0	2,388,098		6,499,906	

FECHA: 06/03/2010

Envigado

HORA: 10:02 AM

Agencia	: 005 - Envigado	Asesor	: SONIA LANZA BRICEÑO
Nit	: 41467864 - FABIOLA RAMIREZ DE BERMUDEZ	Producto	: Crédito Sin Codeudor -Indep. R
Nro.Solicitud	: 00053812	Tasa Efectiva	: 23.87%
Stma.Utilizado	: Cuota Fija	Tasa Nominal	: 21.60%
Forma de Pago	: Caja	Tasa Periodo	: 1.80% Mensual Vencido
Plazo	: 36	Cuota	: 246,889
Monto	: 6,500,000	Razón	: 0.00
Período Gracia	:		
Grantia	: Sin Garantia		

TOTAL DEDUCIBLES ==>
TOTAL CRED. CANCELAR ==>
TOTAL INT. ANTICIPADO ==>
TOTAL DIFERIDOS ==>
TOTAL DESEMBOLSO ==>

48,623 - fondo solidario
4,898,350 - saldo de la deuda
38,464 - comoda
0.00
1.514,563

50.000 aportes (R)
60.000 Nat. Berr,

222

2010/05/03
15:26 PM

COOPERATIVA FINANCIERA JOHN F. KENNEDY LTDA.
NIT: 890907489-0 - Plan de Pago

7: préstamo

Cédula : 41467864 - Ramirez De Bermudez Fabiola
Nro Obligación : 008-002-0016789-1
Monto : 3,000,000.00
Cuota : 128,129.00
Plazo : 30 - Mes
Clase : Consumo
Garantía : Independientes A
Tasa Nominal : 20.16% Anual, que equivale a la Efectiva del 22.13%

Fecha Apertura : 2010/05/
Fecha Vencimiento : 2012/11/
Próximo Pago : 2010/06/04

Nota : Si tiene dificultades con su obligación comuníquelo por escrito a la cooperativa. recuerde la importancia de mantener una buena referencia comercial y financiera.

Nro	Abono Capital	Abono Interes	Cuota	Gravamen	Total a Pagar	Saldo Capital
0						
1	77,729.00	50,400.00	128,129.00	513.00	128,642.00	3,000,000.00
2	79,049.00	49,080.00	128,129.00	513.00	128,642.00	2,922,271.00
3	80,369.00	47,760.00	128,129.00	513.00	128,642.00	2,843,222.00
4	81,719.00	46,410.00	128,129.00	513.00	128,642.00	2,762,853.00
5	83,099.00	45,030.00	128,129.00	513.00	128,642.00	2,681,134.00
6	84,479.00	43,650.00	128,129.00	513.00	128,642.00	2,598,035.00
7	85,889.00	42,240.00	128,129.00	513.00	128,642.00	2,513,556.00
8	87,359.00	40,770.00	128,129.00	513.00	128,642.00	2,427,667.00
9	88,799.00	39,330.00	128,129.00	513.00	128,642.00	2,340,308.00
10	90,299.00	37,830.00	128,129.00	513.00	128,642.00	2,251,409.00
11	91,829.00	36,300.00	128,129.00	513.00	128,642.00	2,161,210.00
12	93,359.00	34,770.00	128,129.00	513.00	128,642.00	2,069,331.00
13	94,919.00	33,210.00	128,129.00	513.00	128,642.00	1,976,022.00
14	96,539.00	31,590.00	128,129.00	513.00	128,642.00	1,881,103.00
15	98,159.00	29,970.00	128,129.00	513.00	128,642.00	1,784,564.00
16	99,809.00	28,320.00	128,129.00	513.00	128,642.00	1,686,405.00
17	101,489.00	26,640.00	128,129.00	513.00	128,642.00	1,586,596.00
18	103,169.00	24,960.00	128,129.00	513.00	128,642.00	1,485,107.00
19	104,909.00	23,220.00	128,129.00	513.00	128,642.00	1,381,938.00
20	106,679.00	21,450.00	128,129.00	513.00	128,642.00	1,277,029.00
21	108,479.00	19,650.00	128,129.00	513.00	128,642.00	1,170,350.00
22	110,279.00	17,850.00	128,129.00	513.00	128,642.00	1,061,871.00
23	112,139.00	15,990.00	128,129.00	513.00	128,642.00	951,592.00
24	114,029.00	14,100.00	128,129.00	513.00	128,642.00	839,453.00
25	115,949.00	12,180.00	128,129.00	513.00	128,642.00	725,424.00
26	117,899.00	10,230.00	128,129.00	513.00	128,642.00	609,475.00
27	119,879.00	8,250.00	128,129.00	513.00	128,642.00	491,576.00
28	121,889.00	6,240.00	128,129.00	513.00	128,642.00	371,697.00
29	123,929.00	4,200.00	128,129.00	513.00	128,642.00	249,808.00
30	125,879.00	2,100.00	127,979.00	513.00	128,492.00	125,879.00
TOTAL	3,000,000.00	843,720.00		15,390.00	3,859,110.00	0.00

insol.
no

228

228



Señor

JUEZ PRIMERO (1) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO
E.S.D

REF. CONTESTA DEMANDA VERBAL DE PERTENENCIA DE LIBIA RAMIREZ GIRALDO vs.
JULIO RAMIREZ GIRALDO y FABIOLA RAMIREZ GIRALDO.

RADICADO: 2018-01020

JULIO RAMIREZ GIRALDO abogado en ejercicio identificado al final obrando en nombre propio como Demandado y también en representación de la señora FABIOLA RAMIREZ GIRALDO conforme al poder anexo, estando dentro del término legal, respetuosamente procedo a Contestar la demanda de la siguiente manera :

I. A LOS HECHOS

1. Es cierto.
2. Es cierto.
3. Es cierto.
4. Es cierto.
5. No nos consta.
6. No es cierto.

Dicha propiedad se ha usado siempre en su segunda planta (2 piso) como casa de habitación y hasta la fecha es así; pero no en cuanto a la primera planta (1 piso), pues originalmente funcionaba un solo negocio o local, una taberna. Posteriormente la señora Fabiola Ramírez Giraldo, procedió a dividir dicho local del primer piso en 3 locales más pequeños, con el fin de servirse también de dichas rentas, pero como la factura de servicios públicos (agua y luz) seguía llegando como si fuera un solo local, dichas facturas y pagos los siguió cubriendo Fabiola Ramírez Giraldo, motivo por el cual ante esa desproporción de gastos a su costa, la misma Fabiola Ramírez Giraldo procedió a realizar los trámites para la individuación de los servicios públicos de cada local y debiendo también realizar la respectiva división en cuanto a la nomenclatura urbana de cada uno de los locales, tramites que se repite fueron realizados por voluntad y por cuenta de la ahora Demandada Fabiola Ramírez Giraldo por cuenta de créditos y préstamos en diferentes cooperativas de la ciudad, tal como se

evidencia en los soportes documentales anexos respectivos que se allegan como pruebas documentales y también como bien podrá constatar el despacho y NO por la Demandante.

7. Es cierto.

8. No es cierto.

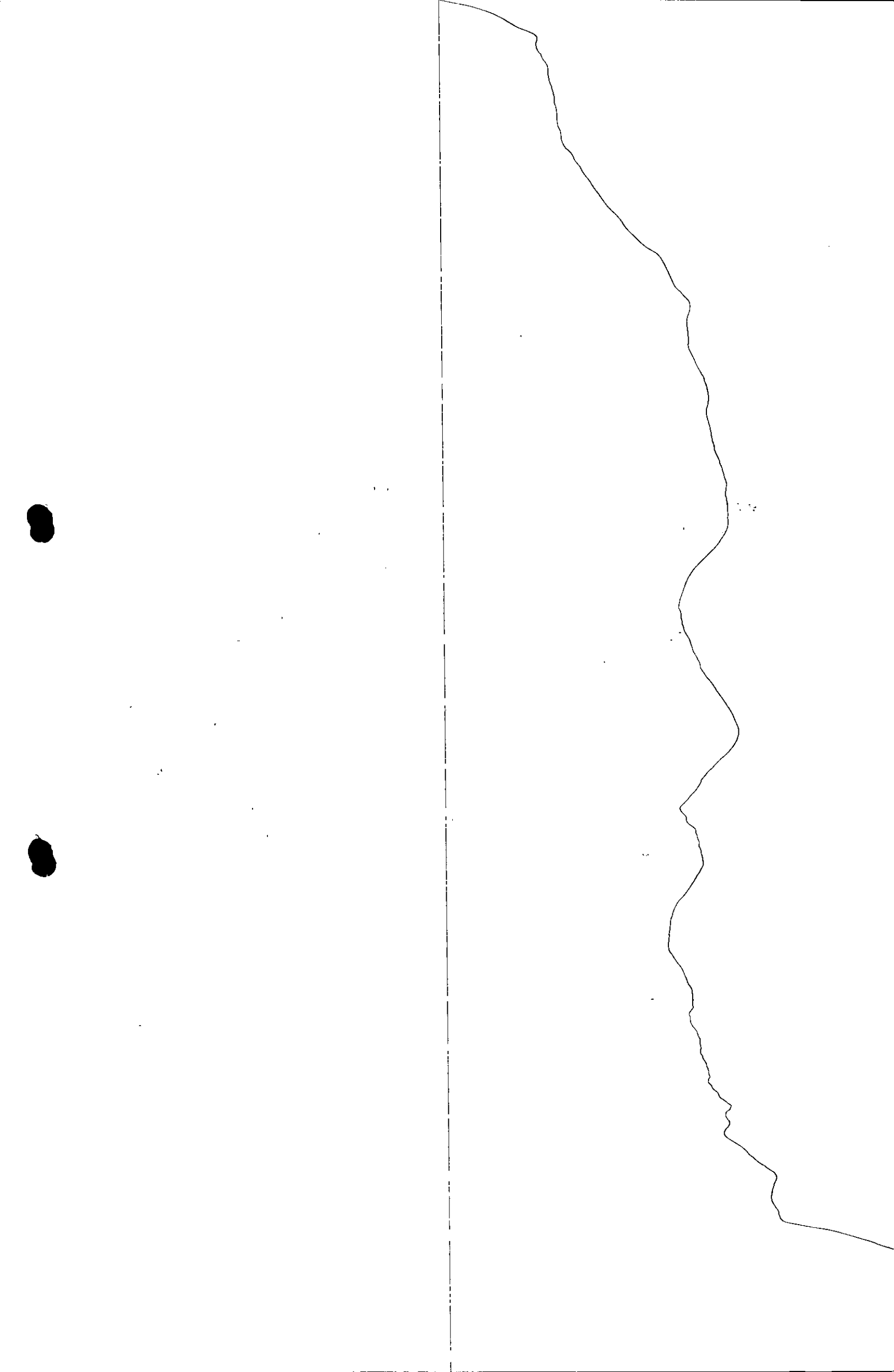
El uso del local comercial ubicado en el inmueble objeto de la presente demanda, fue facilitado por la señora María Giraldo de Ramírez a su hija Libia para su administración durante la vida de su madre, tal como lo señala la misma Demandante, con el fin de servirse de sus arriendos y prestarse ayuda mutua, pero esta entrega no se realizó bajo ningún tipo de acto legal o comercial ni con base en ningún título traslativo de posesión, propiedad o dispositivo de Dominio sobre el mismo local comercial, (NO existe documento o comprobante de venta, cesión o cualquier tipo de enajenación del local comercial objeto de la presente demanda, a favor de la Demandante por ninguna persona, ni siquiera por la causante ni tampoco por ningún heredero).

9. No es cierto.

La llegada de la señora Fabiola Ramírez Giraldo al inmueble de propiedad de su madre, fue fruto del acuerdo entre los hermanos mayores Fabio y Julio Ramírez Giraldo, esto con el fin de cuidar de su madre, motivo por el cual esta decisión NO fue de la Demandante como lo manifiesta en la demanda, ya que los hermanos mayores eran los que soportaban la manutención de ese hogar y de su progenitora y por tanto así lo decidieron.

10. Es cierto parcialmente.

Los actos realizados sobre el local comercial objeto de demanda, por parte de la Demandante, han constituido únicamente en dar en arriendo el local comercial y recibir el respectivo producto de dicho arriendo, PERO los actos positivos en cuanto a la obligación de realizar los arreglos locativos y necesarios durante 35 años, para no dejar caer en ruinas toda la propiedad incluido el local comercial objeto de demanda (arreglo y reemplazo de techos, pintura exterior e interior, cambio redes de alcantarillado, cambio de desagües, arreglo de humedades, cambio y arreglo de pisos, arreglo de la fachada total el inmueble, arreglos de plomería etc. -facturas y comprobantes documentales que de las cuales se anexan copias como prueba documental de lo enunciado y también en cuanto al testimonio de una de las personas encargadas de estos trabajos por parte de los ahora Demandados como prueba testimonial), así mismo el pago del impuesto predial sobre toda la propiedad durante 35 años por los Demandados, los trámites y gastos de la división del primer piso ante el municipio de Envigado (nomenclatura urbana y servicios públicos), el pago del impuesto de valorización por ampliación de vías y en general todos y cada uno de los gastos que requiere un bien inmueble ha estado a cargo de los señores JULIO RAMIREZ GIRALDO y FABIOLA RAMIREZ GIRALDO y nunca por la ahora Demandante, la cual nunca ha cancelado



ninguna expensa, remodelación, arreglo impuesto o gasto sobre esta propiedad, todo lo contrario, únicamente en cuanto a los arreglos urgentes que ha requerido el local comercial para ser arrendado, estos han sido realizados por cuenta de los arrendatarios descontando estos arreglos del valor del arriendo, pero nunca realizando la Demandante como actos positivos en cuanto a disposición como señor y dueño, como su señoría lo podrá constatar al momento de los testimonios y con la prueba documental allegada en cuanto a la copia de los recibos de Impuesto predial impuesto de valorización y otros gravámenes sobre la propiedad en general anexos.

11. No es cierto.

Todos los herederos se enteraron del proceso de Sucesión iniciado por la muerte de su madre y causante MARIA GIRALDO DE RAMIREZ, tanto así que uno de los herederos Hugo Ramírez Giraldo, con anterioridad a dicho proceso judicial (3 años antes), cedió su participación en la Sucesión a su hermana Fabiola Ramírez Giraldo, mediante documento privado que se anexa y otros hermanos lo cedieron de diferente forma, según se constatará por los testimonios que se deben dar en este proceso.

12. No es cierto.

Los hermanos herederos, fueron enterados de los trámites judiciales que se debían obligatoriamente realizar sobre el bien inmueble de su madre fallecida, tanto así que de conformidad a las cesiones y acuerdos entre estos, quedaron dos de ellos como adjudicatarios del bien inmueble, sin que hasta la fecha ninguno de los restantes herederos (8) haya interpuesto alguna demanda o manifestado alguna inconformidad o denunciado algún hecho irregular, ya que estaban enterados y consintieron en esa adjudicación, salvo después de 35 años, la acá Demandante Libia Ramírez Giraldo que a pesar de haber vivido con su madre antes de su fallecimiento y vivir en el municipio de Envigado a pocas cuadras del inmueble objeto de demanda y haber disfrutado el local comercial por más de 35 años, en este momento manifieste llanamente, que desconocía todo lo relacionado con el bien inmueble y que únicamente hasta el año pasado 2017 se enteró que se había realizado la Sucesión de su madre, como si esta persona (Libia Ramírez Giraldo) hubiera vivido fuera de Colombia y nunca haber tenido comunicación con su familia desde hace más de 35 años, lo cual a lo menos, resulta casi inverosímil o increíble.

Con lo anterior, se confirma que todos los herederos eran conscientes del trámite de Sucesión que obligatoriamente debía realizarse por la muerte de su madre, no obstante la afirmación de la parte Demandante en este proceso, que manifiesta que convivió con su progenitora años antes de su fallecimiento, siendo esta persona (Libia Ramírez Giraldo) no solo testigo de ese hecho sino de su fallecimiento, sino también testigo y participe de las disposiciones sobre el único bien de su madre (cesiones, ventas, disputas, acuerdos, divisiones etc. etc.), y necesariamente testigo de los tramites que se realizaron después de

dicho fallecimiento sobre la organización de dicho bien inmueble, no resultando coherente, ni lógico, ni razonable ni mucho menos creíble, que después de 35 años se enteró la Demandante por una casualidad de la vida, que se había llevado a cabo proceso de Sucesión de su madre y que el inmueble había sido adjudicado a dos de sus hermanos.

13. No es cierto.

La sucesión judicial de MARIA GIRALDO DE RAMIREZ, fue iniciada por su hijo Guillermo Ramírez Giraldo (q.e.p.d.), NO por Julio Ramírez Giraldo, ya que este último solo se hizo presente en dicho proceso como uno de los herederos, siendo no solo una falta de respeto personal, ante la falta de probanza y demostración de tal afirmación en contra de una persona, sino una falta al decoro y respeto que se debe por ley, por un colega profesional del derecho dentro de un trámite judicial como el presente.

14. No es cierto.

La manifestación realizada por el abogado de la parte Demandante, en el sentido de indicar que le asiste la duda que la causante MARIA GIRALDO DE RAMIREZ conociera la ciudad de Bogotá, resulta no solo irrespetuosa y carente de soporte lógico, probatorio o de otra índole, sino temeraria, ya que estos detalles son solo conocidos por sus familiares y no por una apreciación ligera y simple de un tercero que no fue testigo de esos hechos y menos de un abogado como para ser plasmada esa idea o sospecha en una Demanda judicial.

15. No es cierto.

16. No es cierto.

Nuevamente el abogado de la parte Demandante, hace manifestaciones irrespetuosas, temerarias e injuriosas (al menos que tenga los soportes probatorios respectivos para tales repetidas afirmaciones), manifestaciones realizadas a nombre de la Demandante que además NO corresponden a conductas normales y corrientes de las personas, ya que si una persona esta atenta de un bien inmueble que considera de su presunta propiedad, al menos durante 35 años, debió necesariamente haber realizado algún tipo de trámite, gestión, proceso, por tan simple que fuera o una simple averiguación sobre dicha propiedad y NO solo después de 35 años, darse cuenta que ese inmueble ha sido objeto de diferentes tramites, entre estos una Sucesión, resultando esto fuera de toda lógica, experiencia y práctica común de las personas.

NO resulta sólida esa afirmación de la parte Demandante, en el sentido de desconocer la realización de la Sucesión de su madre fallecida y con la que convivió según su dicho antes de su muerte y después de su fallecimiento y tan solo enterarse de esta situación por una casualidad de la vida (esto contrariando las leyes de la experiencia y la sana crítica), además si la Demandante Libia Ramírez Giraldo, como lo manifiesta ha ejercido como señor y dueño

durante ese largo espacio de tiempo, esto incluyendo el más básico de las obligaciones de una persona propietaria de un bien raíz, como lo es los arreglos respectivos, el pago del impuesto predial, impuesto de valorización etc., se hubiera percatado que dicha factura se encuentra a nombre de sus hermanos y ahora Demandados Julio y Fabiola Ramírez Giraldo, pero como la Demandante NO fue la persona que ha pagado durante 35 años dicho gravámenes y gastos, nunca se preocupó por dichas obligaciones.

17. No es cierto.

18. No es cierto.

19. No es un hecho, es una pretensión.

20. No nos consta.

21. No nos consta.

II. A LAS PRETENSIONES.

1. Nos oponemos.

2. Nos oponemos.

3. Nos oponemos.

III. EXCEPCIONES DE FONDO

La parte Demandante carece del Derecho para pretender la titularidad de parte del bien inmueble reclamado, siendo procedente la proposición de las siguientes Excepciones de fondo:

1. La Demandante NO es Poseedora del bien inmueble objeto de la demanda (local comercial):

En la Demanda inicial, se manifiesta que la señora LIBIA RAMIREZ GIRALDO convivio permanentemente con su madre María Giraldo de Ramírez desde el fallecimiento de su padre Alfonso Luis Ramírez Montes —año 1980— (hechos 4, 5, 6, 7 de la demanda) y hasta la muerte de su madre en el año de 1989, indicando el abogado que la Demandante que está siempre estuvo al lado de su señora madre, la cual en agradecimiento por su continua colaboración, le asignó este local comercial para su manutención, haciendo uso del mismo

de manera continua y reiterada, de manera pacífica e ininterrumpida y publica desde hace aproximadamente 35 años.

De acuerdo a lo anterior, el título por medio del cual la ahora Demandante entro en vínculo con el bien inmueble o parte de él- local comercial-, fue *por autorización de su señora madre*, la cual lo asigno para la manutención de la Demandante en agradecimiento por su colaboración.

Significa lo anterior, que la Demandante Libia Ramírez Giraldo entro en la administración, uso y goce de parte del bien inmueble objeto de esta demanda (local comercial), como Mera Tenedora o a lo sumo como Comodataria, ya que su propietaria se encontraba con vida cuando ocurrió esta circunstancia y no medio ningún título traslativo de dominio o de propiedad entre estas personas (María Giraldo de Ramírez y Libia Ramírez Giraldo) ni tampoco documento, contrato o acuerdo que dé cuenta de ese negocio jurídico.

Sin embargo, la Demandante indica que a partir del fallecimiento de su madre, entro como Poseedora de dicha porción o parte del bien inmueble objeto de demanda, ya que al no contar con la presencia de la original propietaria (María Giraldo de Ramírez), esta condición o hecho la hizo Poseedora de tal derecho sobre esa parte del inmueble.

En este punto es indispensable, considerar el fenómeno por medio del cual una persona cambia o modifica su relación o posición con respecto a un bien inmueble, cambia su condición de detentación de la cosa, el cual NO podrá cambiarse de cualquier manera, pues esta condición que el detentador tiene de la cosa, esto es, de simple tenedor convertirse en poseedor; será necesario que exteriorice tales condiciones y no reconozca al dueño como tal.

JURISPRUDENCIA. MUTACIÓN DE LA TENENCIA POR POSESIÓN. "El poseedor precario no puede cambiar su título, o sea invertirlo, sino por el hecho de un tercero o porque contradiga el derecho del propietario oponiéndole su posesión. No es suficiente para cambiar la causa de la posesión, la simple manifestación que al respecto haga el interesado de que su ánimo ha sido el de poseer como dueño" (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Cas., 27 julio 1935, XLII, 338).

INTERVERSIÓN DEL TÍTULO. Cuando la persona que acude a esta acción para acreditar su propiedad, acepta haber ejercido actos de tenencia sobre el bien objeto de la misma y aduce que modificó esa situación porque en el presente o desde cierta fecha o tiempo se considera detentador con ánimo de señor y dueño, se le exige que también acredite el momento de tal cambio, puesto que la jurisprudencia ha establecido que:

"A pesar de la diferencia existente entre 'tenencia' y 'posesión', y la clara disposición del artículo 777 del C.C., según el cual 'el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión', 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.** (CS) SC de 8 ago. 2013, rad. nº 2004-00255-01).

Para que opere el Cambio de la condición de detentación de la cosa, en la interversión del título (tenedor-poseedor), esta NO podrá cambiarse de cualquier manera la condición que el detentador de la cosa tiene, esto es, de simple tenedor convertirse en poseedor; será necesario que exteriorice tales condiciones y no reconozca al dueño como tal.

JURISPRUDENCIA. EL NUDO PROPIETARIO ES POSEEDOR, EL USUFRUCTUARIO MERO TENEDOR. "Si bien es verdad que el usufructo constituye un derecho real cuya titularidad corresponde al usufructuario (C.C., arts. 665 y 670) Y que este puede promover acciones de índole posesoria en defensa del goce de su derecho (Art. 978), no es menos cierto que dicho usufructuario no tiene calidad de dueño del bien o bienes sobre que recae el usufructo y que, en beneficio de la coexistencia de este derecho con el del nudo propietario, la ley considera al mismo usufructuario como mero tenedor frente al nudo propietario y atribuye a éste la posesión de los bienes mencionados (arts. 775 y 786). De esta manera que el nudo propietario es el poseedor de las cosas dadas en usufructo y ejerce esa posesión por conducto del usufructuario" (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia, julio 7 de 1961),

como en el presente caso, en el cual la Demandante se beneficia de los frutos del parte del bien inmueble (local comercial), sin embargo sus propietarios pese a no gozar de la posesión, son refutados como tal por ministerio de la ley.

JURISPRUDENCIA. LA SIMPLE DETENTACIÓN DE LA COSA NO ES SUSCEPTIBLE PARA DERIVAR POSESIÓN. "La frase dejar una cosa en poder de otro puede tomarse en diferentes sentidos, según la naturaleza del acto. Aquel en cuyas manos se deja la cosa, puede recibirla o no a título de dueño; en el primer caso significa que la posesión de la cosa queda en manos de la persona a quien se transfiere el dominio, como sucedería, por ejemplo, si se tratara de venta; en el segundo, simplemente se transmite la tenencia, como en el caso de depósito o de otro contrato semejante. De donde se sigue que en cada caso particular es preciso atender a la naturaleza del acto para saber el sentido que haya de darse a aquel vocablo" (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Cas., 20 octubre 1913, XXIII, 223).

2. La Demandante al ser heredera, no está en capacidad de prescribir su porción de la herencia. Prescripción entre comuneros:

Tal como lo manifiesta la Demandante, si su madre le entregó parte del bien inmueble (local comercial) para su manutención en agradecimientos por su colaboración y que a partir de su fallecimiento la Demandante manifieste que no se había llevado a cabo el proceso de Sucesión de su madre, esto significaría que la propia Demandante LIBIA RAMIREZ GIRALDO, acepte que junto con todos sus hermanos eran propietarios a título universal de todo el bien inmueble, porque simplemente los herederos son poseedores de la herencia a partir del fallecimiento del Causante, momento en el que se defiere la herencia a estos.

El fenómeno de la denominada *Comunidad Herencial*, está regido por la ley y la jurisprudencia, que tienen establecido con claridad que la posesión de los bienes herenciales la tienen sus herederos desde que se les defiere la herencia y mientras esta no se liquide *se integra una comunidad universal entre los herederos*, y respecto de cada uno de los bienes que integran la masa herencial se forma una comunidad que estará y seguirá las reglas establecidas para ésta. Respecto del fenómeno de la posesión se entenderá que la posesión ejercida por un heredero sobre un bien de la comunidad herencial es ejercida a nombre de todos los herederos, tal como sucede para la comunidad singular.

En este caso, la Demandante NO puede alegar que su presunto desconocimiento del proceso de Sucesión la ampara para poder reclamar en el presente proceso de Pertenencia, porque dichas normas no lo permiten como se acaba de explicar y por otro lado porque el proceso de Sucesión ya está finalizado, hace más de 22 años.

La evidente existencia de un título de mera tenencia anterior a la muerte de la propietaria del bien inmueble objeto de prescripción, genera una presunción de mala fe en contra de la presunto poseedora y ahora Demandante (art. 2531 CCC) porque para acceder a la usucapión sin estar cumplidos los requisitos, revela la conculcación del ordenamiento sustancial que rige la presente acción y el presente proceso, al NO haber sido señalado este hecho -Intervención del título- en la Demanda inicial y mucho menos entonces por sustracción de materia, objeto de alguna consideración probatoria por parte de la parte Demandante, quedando entonces en el vacío dicha acción o fenómeno de la Intervención del título por la Demandante -porque si no alego tal Intervención del título genitor en cabeza de Libia Ramírez Giraldo, mucho menos puede hacer cualquier manifestación de un hecho no referido o mencionado como es dicho fenómeno- (arts. 762, 2518 y 2532 C.C., 407 C. de P.C. y 2º de la Ley 791 de 2002).

3. Falta de uno los requisitos de la Posesión en cabeza de la parte Demandante. Animus y corpus:

La posesión es definida por el artículo 762 del Código Civil como *"la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño"*. De aquí se desprenden sus dos elementos esenciales: el corpus y el animus.

El corpus es el cuerpo de la posesión, esto es, como lo indica el autor José J. Gómez, el elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre, v. gr. sembrar, edificar, abrir canales de regadío, cercar el predio, etc. El animus, por su parte, es el elemento interno o subjetivo, es el comportarse "como señor y dueño" del bien cuya propiedad se pretende.

De otro lado, conforme al Art. 775 del mismo código Civil, se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada, o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.

En este caso en particular, la parte Demandante goza del corpus a título no traslativo de dominio, excluyendo el elemento de la Posesión y excluyendo así mismo el elemento del animus, de acuerdo a las siguientes precisiones.

Las disposiciones legales relativas a la posesión, entre ellas los Arts. 777 y 780 del Código Civil, en virtud de los cuales *"el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión"* y *"si se ha empezado a poseer a nombre propio, se presume que esta posesión ha*

continuado hasta el momento en que se alega", son disposiciones que entran a regir el presente proceso.

Los argumentos basales de esta incapacidad de la Demandante, para salir adelante en la presente foliatura y por ende siendo huérfanas sus pretensiones de la demanda inicial, se pueden condensar:

(i) Según el dicho del propio actor, en la demanda de pertenencia, el local comercial pedido en usucapión se recibió de manos de su anterior propietaria María Giraldo de Ramírez, propietaria inscrita para la época, con el propósito de explotar económicamente el local comercial allí ubicado, de manera que la Demandante detentó el inmueble local comercial a título de comodato, préstamo, administración u otro semejante pero no de propietaria; (ii) la mera tolerancia por parte de los propietarios, quienes por virtud de la sentencia de Sucesión pasaron a ser titulares del derecho de dominio; (iii) por el interés en el usufructo del local comercial, la Demandante señala sin precisar ni allegar prueba de ello, la ejecución de algunos actos mínimos de conservación, mantenimiento y mejora del local, siendo realizados estos al interior del local y por cuenta de los arrendatarios y NO por la suya propia, confirmatorios de la condición de mera tenedora (iv) la Demandante se abstuvo de realizar el pago del impuesto predial, desidia que desconoce su animus domini que caracteriza al poseedor (v) la manifestación de los Demandados que indican junto con sus documentos y pruebas soporte en cuanto a la realización por su cuenta de las obras de mantenimiento, conservación y mejoras ejecutadas, (vi) De igual forma las manifestaciones de la parte actora en cuanto a la realización de obras de conservación y mantenimiento en el local comercial, pues tales obras son actos equívocos, en tanto, la conservación del bien y la introducción de mejoras, es una conducta esperada del tenedor que disfruta el bien a título gratuito.

Según los hechos relatados por la misma Demandante, el inmueble local comercial lo recibió inicialmente para ser explotado económicamente y desde esa perspectiva es natural que persista interés en los beneficios permanentes de ese lucro, en conservar en adecuadas condiciones la propiedad para esa explotación económica. Resulta claro entonces, que la pretendida Demandante Poseedora según su argumentación, esperaba que el dominio del predio le viniera del juicio de sucesión y no por el camino de la usucapión, pero, al haber perdido la capacidad para adelantar cualquier reparo a dicho trámite por el lapso del tiempo, opto por la segunda, cuando esos títulos a no dudarlo incompatibles entre sí.

Como los Demandados no podemos negar que efectivamente participamos en la sucesión y que allí se enlistó el inmueble del acervo sucesoral y por tanto que su tolerancia ante ese hecho de que su hermana Libia Ramírez Giraldo se beneficiara y se lucrara de parte del bien adjudicado a estos como propietarios, a pesar que la misma Demandante indica tardíamente que fue inducida a error o engaño por el resto de su hermanos , esto sin

238

señalar las pruebas que acreditarían tal cosa, con lo cual el planteamiento emerge deleznable.

Un elemento adicional que distinga las relaciones de propiedad, posesión y tenencia. En las situaciones que vinculan las personas y las cosas, el comportamiento de los demás resulta relevante, pues en el entramado de las relaciones sociales, es posible que la misma cosa suscite diversas actitudes valoradas por el derecho. Es decir, sobre el mismo objeto uno puede ser el propietario, otro el poseedor y uno distinto el tenedor, de este modo, esta especie singular de situación impide que la posesión sea meramente individual, o entendida a manera de solipsismo, porque los intereses de los demás cuentan de modo significativo y determinante. La posesión es entonces un fenómeno relacional, lo que comporta que no se pueda ejercer por sí y ante sí, sin tomar en cuenta a los demás, es, valga el ejemplo, como el lenguaje, pues no hay lenguajes privados o individuales, creados para comunicarnos con nosotros mismos.

Así las cosas, para quien entra en contacto con un predio, en calidad de comunero o heredero, las exigencias son mayores, pues la ambigüedad de la relación con el predio, exige una calificación especial de su conducta que debe ser abiertamente explicitada ante los demás herederos o comuneros, para que de ese modo se revele con toda amplitud ante aquellos que el comunero o heredero, ya no lo es, que ha renegado explícitamente de su condición de tal, que ha iniciado el camino de la usucapión y que no quiere otro título que el de prescribiente.

En este caso las actitudes y acciones que indica la Demandante Libia Ramírez Giraldo como Poseedora, resultan ambiguas y vacilantes, ya que unas veces se refiere a sí misma como heredera (desconocimiento de la sucesión de su madre y adjudicación en común acuerdo de los demás herederos), otras veces como Tenedora, o administradora y otras como Poseedora y propietaria, lo que lleva con tal indeterminación, a no ser posible hallar aquel momento en que el signo exterior de la voluntad de la Demandada, se exprese sin equívocos, sobre su relación con el bien inmueble objeto de demanda.

Para el efecto, la Corte Suprema de Justicia en providencia de 24 de junio de 1997 (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia No. 025 de 24 de junio de 1997.), precisó la trascendencia de la prueba sobre el momento en que sobrevino la mutación de la tenencia del heredero a posesión, respecto de bienes del caudal relicto, en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, en los siguientes términos:

"...desde el momento en que al heredero le es deferida la herencia entra en posesión legal de ella, tal y como lo preceptúa el artículo 757 del Código Civil; posesión legal de la herencia, que, debido a establecimiento legal, se da de pleno derecho, aunque no concurren en el

heredero ni el animus, ni el corpus. Sin embargo, se trata de una posesión legal que faculta al heredero no solo a tener o a pedir que se le entreguen los bienes de la herencia, sino también a entrar en posesión material de ellos, esto es, a ejercer su derecho hereditario materialmente sobre los bienes de la herencia, los cuales, por tanto, solamente son detentados con ánimo de heredero o simplemente como heredero".

"...si el heredero, alega haber ganado la propiedad por prescripción de un bien que corresponde a la masa sucesoral, debe probar que lo posee, en forma inequívoca, pública y pacíficamente, no como heredero y sucesor del difunto, sino que lo ha poseído para sí, como dueño único, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo como señor y dueño exclusivo actos de goce y transformación de la cosa. Pero como además del desconocimiento del derecho ajeno al poseer la cosa como dueño, vale decir, con exclusividad, es necesario que concurra otro elemento para usucapir, cual es el que se complete el mínimo de tiempo exigido, el que para el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria, es de 20 años. Por lo tanto, en este evento debe entonces el heredero que alegue la prescripción extraordinaria, acreditar primeramente el momento preciso en que pasó la interversión del título de heredero, esto es, el momento en que hubo el cambio de la posesión material que ostenta como sucesor o heredero, por la posesión material del propietario del bien; es decir, la época en que en forma inequívoca, pública y pacífica se manifiesta objetivamente el animus domini, que, junto con el corpus, lo colocaba como poseedor material común y, en consecuencia, con posibilidad de adquirir la cosa por el modo de la prescripción, al cumplimiento del plazo legal de 20 años. De allí que el heredero que aduzca ser prescribiente del dominio de un bien herencial, tenga la carga de demostrar el momento de la interversión del título o mutación de la condición de heredero por la de poseedor común; cambio que, a su vez, resulta esencial, pues del momento de su ocurrencia empieza el conteo del tiempo requerido para que la posesión material común sea útil (inequívoca, pública y pacífica) para obtener el dominio de la cosa. Por lo tanto, hay que concluir que mientras se posea legal y materialmente un bien como heredero, el tiempo de esta posesión herencial no resulta apto para usucapir esa cosa singular del causante, pues en tal evento si bien se tiene el ánimo de heredero, se carece del ánimo de señor y dueño, y, por lo tanto, no se estructura la posesión material común, que, como se vio, es la que resulta útil para la usucapción ...".

De acuerdo a lo señalado por la Corte Suprema de Justicia, NO existe la prueba en el presente proceso que beneficie a la parte Demandante Libia Ramírez Giraldo, en cuanto al título originario de vínculo con el bien inmueble local comercial, ya que omitieron mencionarlo en cuanto al momento que despuntó la Posesión alegada en cambio a su condición de Heredera inicial, con animus rem sibi habendi, ó ánimo de tener para sí la cosa y el animus domini, es decir de ejercerla como señor y dueño.

JURISPRUDENCIA. EL ANIMUS POSESORIO DEBE SER INEQUÍVOCO. "Al que ocupa un terreno en el convencimiento de que es baldío, no puede considerársele poseedor, porque para

340

poseer se necesita ánimo de dueño (C. C., arto 762), Y dicho ocupante reconoce que el terreno es del Estado, a quien se le puede pedir en adjudicación" (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia, 12 agosto 1953, LXXVI, 33). En el presente caso, la Demandante era conocedora que el inmueble era de su madre María Giraldo de Ramírez y que por su muerte se debía hacer el trámite legal para su adjudicación junto con sus hermanos, significando lo anterior, que la Demandante reconocía el Dominio de esa propiedad en cabeza de otra persona.

Queda entonces enhiesto el título precario de la Demandante y que permanece inmutable a pesar de las obras de mantenimiento y mejoras realizadas en el local comercial por parte de sus arrendatarios, pues éstas acciones apenas confirman el animus detinendi o voluntad de conservación de la cosa de la actora, que de ella se servía por benevolencia o tolerancia de los propietarios ahora Demandados.

A este propósito, en palabras de Alessandri y Somarriva, la benevolencia por razones de familiaridad, fraternidad o vecindad, con independencia del mayor o menor uso o goce del bien por parte de los beneficiarios de aquélla, es muestra de actos de "mera tolerancia" de los dueños que por esas nobles razones son condescendientes con los demás comuneros. Ahora bien, recordando a los clásicos doctrinantes en materia de posesión, la prueba del "animus domini" es relevante para las legislaciones que se identifican con la llamada teoría subjetiva de Savigny, para quien los actos en concepto de dueño trascienden la esfera de la simple voluntad del sujeto de detentar el bien para sí, pues aquélla ha de materializarse a través de hechos que así lo revelen y de esa manera, exteriorizarse ante terceros con apariencia de dominio; en palabras de Arturo Alessandri R. y Manuel Somarriva U. "(...) Los actos de mera tolerancia no están definidos por la ley. Pero puede decirse, desde el punto de vista del que los tolera, que son aquellos que para él entrañan el ejercicio de un derecho, como es permitirlos o no, y a cuya ejecución no se opone por benevolencia y considerando que no atentan contra la integridad del contenido de su derecho. Desde el punto de vista del tercero, son actos de mera tolerancia los que él realiza sin la intención de ejercitar un derecho propio, sino basándose en la condescendencia del titular del derecho ejercitado. (...) la falta de reacción defensiva del tolerante encuentra su explicación en la benevolencia, y ésta se deriva, por lo general, de lazos familiares, amistosos, de buena vecindad o de otros por el estilo que, en último término exteriorizan alguna fraternidad humana (....) facilita la convivencia el que la ley se apresure a declarar que los actos de mera tolerancia de que no resulta gravamen no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna. De este modo el dueño de una cosa no tiene por qué inquietarse del uso o goce que de ella haga un tercero y que para él – el propietario – resulta inocuo. Si el legislador no hubiera aclarado el punto, todos vivirían desconfiados y recelosos del más insignificante roce a sus derechos, pensando que con el transcurso del tiempo podría conducir a la pérdida o mengua de los

misimos (...) el fundamento de los actos de mera tolerancia es el anhelo de facilitar la buena convivencia de los hombres. Nada más y nada menos."

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Sirven de sustentación y basamento jurídico, los siguientes preceptos legales:

Art 673, 762, 981, 2512 2518-2541 código civil colombiano, dto. 1250 de 1970, ley 22 de 1977 art 375 372 373 Código General del Proceso, dto. 508 de 1974 ley 153 de 1887.

V. PRUEBAS

Solicito tener como tales las siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Copia recibos de pago de Impuesto predial inmueble con matrícula inmobiliaria 001-317121, varios años desde el año 1997-2017, realizados por los Demandados. (50 folios).
2. Copia recibos de pago impuesto de valorización inmueble con matrícula inmobiliaria 001-317121, varios años desde 1999-2018, realizados por los Demandados. (65 folios)
3. Copia recibos de compra de materiales de construcción y reparación inmueble con matrícula inmobiliaria 001-317121, varios años desde 1994-2006, realizados y comprados por los Demandados. (104 folios)
4. Copia extractos y constancias de préstamos y créditos a nombre de la demandada Fabiola Ramírez Giraldo, con destino a mantenimiento del inmueble con matrícula inmobiliaria 001-317121, desde año 2003-2017. (8 folios)
5. Copia documento de cesión de derechos herenciales de Hugo Ramírez Giraldo a favor de la Demandada Fabiola Ramírez Giraldo. (1 folio)

TESTIMONIALES:

Se sirva recibir el testimonio de las siguientes personas:

1. ANGELA MARIA BERMUDEZ RAMIREZ con CC No. 43.745.383 ubicada en la calle 38 sur No. 39-55 barrio Mesa de Envigado Antioquia teléfono 314-792-1331.

2. MARGARITA URIBE DE CASTRO con CC No. 21.366.822 quien se hará comparecer por medio del suscrito.

3. NELSON DE JESUS TAMAYO BUSTAMANTE con CC No. 70.554.284 ubicado en transversal 35 D sur No. 29-73 teléfono 2-09-70-68.

4. RAQUEL CRISTINA CALLE ALVAREZ con CC No. 43.728.167 ubicada en la carrera 49 No. 64-51 de Itagüí Antioquia teléfono 2-77-16-34.


VI. NOTIFICACIONES


-El suscrito en la calle 33 B sur No. 42-10 de Envigado Antioquia teléfono 311-2020-166 email julioramirezgiraldo_abogados@hotmail.com.

-Fabiola Ramírez Giraldo en la calle 33 B sur No. 42-10 de Envigado Antioquia teléfono 6-12-30-24, sin email.

De esta manera queda contestada la Demanda

Del señor Juez


JULIO RAMIREZ GIRALDO
CC No. 4.604.959
TP 362 CSJ


CENTRO DE SERVICIOS LEGALES
ABOGADOS DE ENVIGADO
SINENA.
2016 SEP - 0 AM 10:51
FOLIOS: 244