JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

AGUADAS, CALDAS

Carrera 3 Nro. 15-24

j01cctoaguadas@cendoj.ramajudicial.gov.co

FECHA: Noviembre cinco (05) de 2024

PROCESO:	VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
DEMANDANTE:	ALBÁN GIRALDO FRANCO
DEMANDADOS:	HEREDEROS DETERMINADOS DE LA FINADA ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO. SON ELLOS LEUDIVIA Y JHON HENRY GIRALDO FRANCO, en calidad de hijos. LINA ISABEL Y CARLOS ANDRÉS GIRALDO JIMÉNEZ, hijos del fallecido JORGE ELIÉCER GIRALDO FRANCO Y PERSONAS INDETERMINADAS
RADICADO:	170134089001 **2022 00200** 02
MATERIA:	DECISIÓN DE FONDO EN SEGUNDA INSTANCIA

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se apresta esta unidad judicial a zanjar el recurso de apelación, instado por la parte implorante frente a la sentencia emitida en audiencia pública celebrada el 24 de enero de 2024 en este conflicto civil.

II. CRÓNICA PROCESAL

1. ACCIÓN

El promotor auxiliado por un profesional del derecho, presentó demanda verbal de declaración de pertenencia urbana por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 4 Nro. 8-40 de Aguadas (Caldas), el cual hace parte de un predio de mayor extensión.

Con sostén en lo suplicado, expuso en síntesis:

- Que el 14 de julio de 1995, el Señor ALBÁN GIRALDO FRANCO entró en posesión real y material de un inmueble urbano, ubicado en la carrera 4 No. 8-40 del Municipio de Aguadas, Caldas, el cual hace parte de un predio de mayor extensión, identificado éste

último con el folio de matrícula inmobiliaria No. 102-679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguadas y ficha catastral No. 17013010000000045090390000010, con un área de 202 M2 según catastro, alinderado de la siguiente manera: ## POR EL FRENTE CON LA CALLE PÚBLICA (CARRERA 4) DE AGUADAS; POR UN COSTADO CON PROPIEDAD DE FRANCISCO MARÍN; POR EL OTRO COSTADO CON PROPIEDAD DE AGUSTÍN MUÑOZ; Y POR EL CENTRO CON LA CALLE CÓRDOBA ##.

- El inmueble que se pretende usucapir tiene un área total de 28,46 M2, está conformado por una sola planta construida en material, con frente hacia la vía pública, cuenta con un baño y está dotado de servicios públicos de energía eléctrica y acueducto. Sus linderos son los siguientes: ## POR EL NORORIENTE CON LA CARRERA 4 DEL MUNICIPIO DE AGUADAS; POR EL SURORIENTE CON EL INMUEBLE DE FICHA CATASTRAL 17013010000000045090390000010; POR EL SUROCCIDENTE CON EL INMUEBLE DE FICHA CATASTRAL 17013010000000045090390000010; Y POR EL NOROCCIDENTE CON EL INMUEBLE DE FICHA CATASTRAL 17013010000000045090590000000##.
- Que el inmueble ha sido destinado como local comercial, el cual viene funcionando desde el 14 de julio de 1995, hasta la actualidad en el mismo lugar denominado **ELECTRODOMÉSTICOS GIRALDO F,** en el que se lleva a cabo el comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles, equipos de iluminación, entre otros.
- Que ha ejercido la posesión de manera quieta, pacífica e ininterrumpida, que no ha mediado clandestinidad ni violencia alguna, ejecutando actos que solo permiten el dominio de las cosas, tales como conservación, reparaciones, remodelaciones y trabajos de pintura, ha pagado los servicios públicos y la fracción pertinente al impuesto predial.
- Aduce, que todos los vecinos del sector donde se encuentra el inmueble, lo reconocen como su dueño.
- Que el inmueble a usucapir figura como de propiedad de la señora **ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO,** quien falleció el 2 de octubre de 2015 y que el actor es hijo de dicha señora.

2. TRÁMITE EN PRIMER NIVEL

El libelo genitor se encuentra radicado en el estrado judicial de primera instancia desde el 4 de noviembre de 2022, habiendo sido inadmitido mediante auto del 16 de noviembre de similar año.

Una vez subsanada la demanda, recibió auto favorable el 29 del mentado mes, con la disposición de los siguientes ordenamientos:

- La notificación del auto admisorio con el traslado de rigor a las personas demandadas en calidad de herederas de ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO.
- El emplazamiento de los herederos indeterminados y personas indeterminadas.
- La fijación de la valla en el lugar debido con los requisitos legales.

- Inscripción de la misma en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad.

Luego de cumplidos los trámites del emplazamiento, se pronunció auto el 11 de julio de 2023, designando curadora ad-litem para ejercer la representación de los herederos indeterminados de la causante **ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO** y de las personas indeterminadas, y dentro del plazo concedido, contestó el genitor manifestando no constarle los hechos del primero al sexto, décimo tercero y décimo cuarto. Sobre los demás supuestos fácticos, expuso ser ciertos, y sobre lo pretendido, se atuvo a lo que resulte probado.

En el expediente digital se aprecian las respuestas otorgadas a los cargos endilgados por los siguientes demandados determinados:

- Archivo 047, contestación por parte de **LEUDIVIA GIRALDO FRANCO,** con oposición a las pretensiones y negando la mayoría de los hechos, con proposición de excepciones de mérito.
- Anexo 056, respuesta por el demandado **JOHN HENRY GIRALDO FRANCO,** pronunciándose en similares términos a los anteriores.

Se destacan como hechos negados los siguientes:

Al primero, acotaron que no es cierto que el señor **ALBÁN GIRALDO FRANCO,** tenga la calidad de poseedor del inmueble ubicado en la carrera 4 Nro. 8-40 de Aguadas, Caldas, y que a su vez dicha propiedad haga parte de un predio de mayor extensión, y mucho menos que haya entrado en posesión desde el 14 de julio de 1995, ya que para esa fecha el demandante arrendó el local comercial, siendo la arrendadora la señora **ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO** (q.e.p.d), y que hoy en día sus arrendadores son la comunidad de herederos de la causante **ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO.**

El hecho segundo, llama la atención, cuando dice *"… dicho bien inmueble y según los planos de actualización de linderos aportados con la demanda, tiene un área de 28,46 mt2, pero no lo es, que esa sea el área total, pues el mismo pertenece a un predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nº 102-679 y sobre el mismo, ninguna persona ha ejercido una posesión material".*

La réplica al hecho cuarto es la siguiente:
"No es cierto, pues el señor ALBÁN GIRALDO FRANCO, en ningún momento ha ejercido la posesión de dicho bien inmueble, pues siempre ha estado en el local comercial en calidad de arrendatario, por lo tanto, señor Juez, no puede el señor GIRALDO FRANCO, alegar una posesión de manera pacífica e ininterrumpida, y mucho menos manifestar que dicha posesión fue realizada sin clandestinidad, pues siempre reconoció como dueña a su señora madre ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO, a quien le pagaba los cánones de arrendamiento mes tras mes, y, posterior a su muerte reconoció a sus hermanos como dueños en calidad de herederos de dicha propiedad".

Al seguir auscultando la respuesta a los hechos, niegan totalmente el quinto, al exponer:

"*No es cierto, lo que ha realizado el señor ALBÀN GIRALDO FRANCO respecto a la conservación y a las reparaciones locativas, lo ha ejecutado como consecuencia de un contrato de arrendamiento, pues bien se sabe, que el arrendatario se encuentra obligado a mantener el bien inmueble arrendado en buen estado de conservación, tal cual, como le fue entregado por su arrendador, lo anterior, según lo reglado por los artículos 1997 y 1998 del Código Civil, esto respecto a las reparaciones locativas que alega el señor GIRALDO FRANCO ha realizado en el bien inmueble objeto de litigio.*
Es de indicar señor Juez, que las reparaciones necesarias en dicha propiedad han sido asumidas por: la señora ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO, cuando ella se encontraba en vida y posterior a su deceso, las mismas fueron asumidas por la comunidad de herederos, siendo más específicos, por el señor JOHN HENRY GIRALDO FRANCO, persona designada tanto por el demandante y la señora LEUDIVIA GIRALDO FRANCO, como administrador de los bienes relictos.
Ahora bien, con relaciones a los pagos de los servicios públicos, los mismo son una obligación del arrendatario en asumir los pagos, pues, en el contrato de arrendamiento del local comercial, no se estipulo que la propietaria asumiera dichos gastos y si se indicó que el pago de las facturas de los servicios públicos fuera asumido por el arrendatario.
Aclarando que este local comercial objeto de litigio, comparte los servicios públicos con el local contiguo, propiedad de la heredad y que hace parte del inmueble.
Con respecto al pago de los impuestos prediales, debo indicar señor Juez, que el único impuesto predial que ha sido asumido por el señor ALBÁN GIRALDO FRANCO, fue el correspondiente a este año 2023; porqué los anteriores años, quien pago dichos impuestos prediales fue el señor JOHN HENRY GIRALDO FRANCO, en calidad de administrador de los bienes relictos de la señora ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO y, estando en vida ella, fueron asumidos por está".

Sobre el sexto, indicaron: *"No es cierto, toda vez, que los vecinos del sector reconocen como propietaria de dicho bien inmueble a la señora ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO (Q.E.P.D.), y posterior a su muerte el 02 de octubre del año 2015, reconocen como herederos a los señores* ***JOHN HENRY GIRALDO FRANCO, LEUDIVIA GIRALDO FRANCO Y ALBÁN GIRALDO FRANCO".***

Los medios defensivos fueron rotulados como:

- **OCUPACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LITIGIO EN CALIDAD DE MERO TENEDOR (ARRENDATARIO) MAS NO COMO POSEEDOR.**
- **CLANDESTINIDAD DE LA POSESIÓN POR PARTE DEL DEMANDANTE:**
- **MEJOR MODO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD.**
- **FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA PRESCRIPCIÒN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.**
- **FALTA DEL ELEMENTO ESENCIAL DE POSESIÓN INVOCADA POR EL DEMANDANTE CONFORME A LO ESTABLECIDO POR LA LEY Y LA JURISPRUDENCIA, PARA BENEFICIARSE DE LA USUCAPIÓN.**

El Juzgado a-quo, en virtud de providencia adiada el 26 de mayo de 2023, tuvo por contestada la demanda por los demandados **LEUDIVIA Y JOHN HENRY GIRALDO FRANCO,** dispuso dar traslado de las

excepciones de mérito y reconoció personería al abogado designado por las personas antes mencionadas para que las patrocine en este conflicto (Archivo 060).

Al seguir oteando el expediente electrónico, nos ubicamos en el archivo 080, donde se encuentra el auto que fijó fecha para realizar la audiencia que regula el artículo 372 de la Obra General del Proceso, y luego de un aplazamiento instado por el vocero judicial de la parte actora, se llevó a cabo el 23 de noviembre de 2023, en la que se agotaron las fases procesales que involucra dicha disposición y se finiquitó con el decreto de pruebas y asignando nueva fecha para efectuar los actos procesales de instrucción y juzgamiento que regula el canon 373 del libro citado.

3. FALLO EN PRIMERA INSTANCIA

En el archivo 094, se encuentra el acta contentiva de la vista pública con fecha del 24 de enero anterior, donde se emitió la sentencia, y cuya parte resolutoria quedó en la siguiente forma:

"PRIMERO: Negar la totalidad de las pretensiones de la demanda, al encontrar probada de oficio la excepción FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA PRESCRIPCIÒN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, conforme lo expuesto en la parte motiva de la Sentencia.
SEGUNDO: Se dispone la CANCELACIÓN de la INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA, ordenada en esta Litis, en el folio de matrícula inmobiliaria 102-679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguadas. Ofíciese.
TERCERO: CONDENAR EN COSTAS a la parte demandante y a favor de los demandados opositores.
Liquídense por Secretaría. Conforme al Acuerdo PSAA16-10554 de 2016, artículo 5.1.b, se fijan como agencias en derecho la suma de 5 S.M.L.M.V del año 2024.

El apoderado de la parte demandante interpone recurso de apelación contra la Sentencia, presenta los reparos concretos en audiencia y se corre traslado.
Por lo tanto, se concede el recurso de apelación en efecto suspensivo interpuesto por la parte demandante, ordenándose la remisión del expediente al Juzgado Civil del Circuito de Aguadas, con el objeto que desate la alzada".

4. Reparos a la apelación

Las razones de impugnación por parte del extremo actor, se pueden resumir de la siguiente manera:

- Que el funcionario judicial emisor del fallo, no realizó una valoración probatoria en su conjunto, ya que únicamente valoró los testimonios de la parte que representa y no tuvo en cuenta los de la parte demandada, y al haber hecho una valoración de la totalidad de los testimonios y de los interrogatorios practicados, conduciría a tener por demostrados los requisitos que la ley y la jurisprudencia exigen para que se declare el fenómeno de la prescripción adquisitiva de dominio en favor del demandante, porque todos los testigos fueron contestes en informar sobre la relación jurídica que liga al demandante con el inmueble poseído.
- Que no existió discusión sobre la fecha en que el demandante inició la explotación económica del local comercial, así como

tampoco existió discusión sobre el hecho que el demandante actualmente sigue ostentando dicha relación frente al bien, lo que además, fue confesado por los demandados en el interrogatorio que rindieron.

- Que los demandados y sus testigos, trataron de centrar la discusión en demostrar la existencia de un contrato de arrendamiento, para desvirtuar la calidad de poseedor del demandante, y en ese afán, terminaron aceptando que el demandante ha ejercido actos de señor y dueño, sin mediar ningún tipo de oposición y sin que ninguna otra persona ejerciera actos de dominio sobre el inmueble durante la posesión.
- Que no se valoraron las pruebas documentales aportadas con la demanda, en especial, un certificado de matrícula mercantil expedido por la Cámara de Comercio de Manizales por Caldas, en el que consta la fecha de matrícula del establecimiento de comercio denominado ELECTRODOMÉSTICOS GIRALDO F., que es la misma fecha en la que inició la posesión el demandante sobre el inmueble a usucapir.
- Que otro aspecto que fue más influyente para adoptar la sentencia, fue tener por demostrado que el demandante, según criterio del juzgador, fue favorecido por actos de bondad de su madre, que supuestamente le permitió ostentar la condición de mero tenedor sobre el inmueble.
- Que fue tan desatinada la interpretación de los medios de prueba, que el a-quo llegó a argumentar que el demandante tenía la carga de haberse revelado contra la propietaria inscrita del bien a usucapir, lo que resulta inverosímil, ya que la titular inscrita de dominio sobre el bien poseído por el actor, era su señora madre, con quien sostuvo una relación cordial, sin enemistades ni distanciamiento, y ella dejó de ejercer el dominio sobre el inmueble, aceptando la posesión ejercida por el demandante, sin que mediara el supuesto contrato de arrendamiento alegado por algunos de los demandados.
- Que al momento del fallecimiento de la señora ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO, el demandante ya llevaba un lapso superior a 20 años ejerciendo una posesión ininterrumpida, quieta y pacífica sobre el inmueble, lo que desdibuja la posición asumida por el juez de primera instancia.
- Que el a quo expuso que el demandante debía impedir que otras personas pagaran el impuesto predial del local cuya declaración de pertenencia se persigue, desconociendo que dicho inmueble hace parte de un predio de mayor extensión, lo que es ilógico, pues es sabido que cualquier persona puede solicitar la factura de dicho impuesto con relación a cualquier predio con fines de pagarlo, en tanto que la administración municipal no exige que el pago sea realizado en forma exclusiva por una persona en particular.
- Que en el interrogatorio el demandante informó que en vida de su madre, él pagaba del predial aportando la suma equivalente a la proporción del predial que le correspondía al local, lo que no fue rebatido por los convocados. Que con posterioridad a la muerte de su madre, los demandados se negaron sistemáticamente a

recibirle al demandante su parte para le pago del impuesto predial, y por esa razón se vio obligado a realizar dicho pago sobre la totalidad del predio de mayor extensión, y menciona que al descorrer el traslado de la excepciones, aportó documentos sobre el pago del predial, anunciando que no fueron valorados por el Juzgado de primera instancia.

- Que hubo indebida interpretación de los hechos de la demanda, lo que lo llevó a incurrir en un defecto fáctico, por considerar que existe un indicio grave en contra de las pretensiones de la demanda, porque debió indicar que empezó a explotar el inmueble objeto de usucapión con la autorización de su madre, y llegando, inclusive a indicar que la fallecida le intentó donar el inmueble al demandante, lo que es contrario a la verdad, además de no haber sido manifestado por ninguna de las partes ni de los testigos.
- Ataca el fallo también por defecto sustantivo, ante la falta de aplicación de normas sustantivas y alude a los artículos 762, 770 y 775 del Código Civil,
- Expone también, que hubo indebida interpretación de los artículos 777 y 2520 ibídem.

5. TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

En esta instancia el recurso fue admitido el 19 de febrero de 2024.

Mediante proveído adiado el 26 de febrero último, se dio al recurrente el término de cinco (5) días para que sustentara el recurso de apelación, facultad de la cual hizo uso oportunamente, y mediante formulario expedido por la secretaría de esta unidad judicial, se dio en traslado de la sustentación del recurso a la parte contraria, rebatiendo la sustentación en estos términos:

- Sobre el defecto fáctico por indebida valoración probatoria, aduce que de las pruebas aportadas y que se cuentan como fundamento para la prosperidad de las pretensiones de un demandante que pretenda la adquisición de una propiedad por el modo de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es la prueba testimonial, y que sobre este punto debe indicar que de un análisis en conjunto de dicha prueba, todos fueron enfáticos en decir que el señor **ALBÁN GIRALDO FRNCO,** no ostenta la calidad de poseedor del inmueble reclamado, ya que los únicos actos de señor y dueño que alega haber realizado era remodelación del piso del local, lo que trató de demostrar con los testigos **BLANCA RUBY GARZON ALZATE, JOSE ELDER CANDAMIL ARIAS, JOSE DIEGO FRANCO CARMONA y MARÍA MORELIA CARDONA ESCOBAR**, quienes en el afán de poder demostrar unos actos posesorios del señor ALBAN, en cuanto al cambio del piso del local, mintieron al despacho; en primer lugar la señora GARZON ALZATE, manifiesta en su testimonio que el cambio de piso se realizó estando aún en vida la señora ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO, el señor JOSÉ ELDER CANDAMIL manifiesta que él mismo realizó dicha reparación del cambio del piso y que la realizó hace 2 años aproximadamente,

fecha en la cual, la señora Ernestina Franco de Giraldo ya había fallecido y la señora MARÍA MORELIA, en su interés de convencer al señor Juez, manifiesta que la reparación fue hace unos 12 o 14 años, y que se acuerda que el piso era en madera y que ella misma paso por el local comercial y que ayudó a la limpieza del piso. Y que el demandante en su declaración de parte, manifestó que dicha reparación fue hace unos 2 años.

- Que al escuchar los testimonios de la parte demandada, todos fueron enfáticos en decir que no reconocían al señor **ALBÁN GIRALDO FRANCO,** como dueño de dicho inmueble, y que en cambio, si llegaron a enterarse que la señora **ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO,** le tenía arrendado dicho local a su hijo **ALBÁN,** demostrándose que el demandante ocupa el predio en calidad de tenedor mas no como poseedor.

- Sigue acotando que se desconfigura la supuesta posesión que dice tener el demandante desde el año 1995, tal cual lo manifiesta en los hechos 3 y 4 de la demanda, al indicar que ha ejercido una posesión quieta, pacifica e ininterrumpida, no siendo ello cierto, y que así lo han demostrado todos los testigos que pasaron por este proceso, quienes de manera inequívoca han manifestado que la única dueña y verdadera propietaria de dicha propiedad, incluyendo el local objeto de litigio es y lo hizo hasta el día de su muerte la señora ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO, quien falleció el 02 de octubre del año 2015, y que él demandante siempre la reconoció como dueña, pues siempre le estuvo pagando los cánones de arrendamiento de manera cumplida, pues este era el único sustento que percibía la señora ESNESTINA para su sostenimiento personal y que es acá donde el ad-quem debe preguntarse, ¿porque el señor ALBAN GIRALDO FRANCO, no trajo como testigo o testigos a un vecino o vecinos del sector, y solamente se dedico a traer como testigos a personas que no viven cerca o trabajan cerca al local comercial, quienes no pueden dar fe de la supuesta posesión que dice tener el demandante?.

- Es por lo discurrido, que implora la confirmación de la sentencia, al haberse demostrado que el demandante ocupa el local comercial en calidad de arrendatario.

- Que el demandante tampoco ha determinado de manera fehaciente la intervención del título para ejercer la posesión, esto es la mutación del título de tenencia u otro, hacia el título de posesión exclusiva con desconocimiento de los propietarios, de donde resulta que no puede tenerse como poseedor.

- Pregona que el actor, ha venido ejerciendo una posesión de manera clandestina respecto de las personas que pudieron oponerse a la misma, y es así como el señor ALBAN realizó supuestos actos de señor y dueño en clandestinidad respecto a sus hermanos señores JOHN HENRY GIRALDO FRANCO y LEUDIVIA GIRALDO FRANCO, quienes desconocían las

intensiones de su hermano, al tratar de defraudarlos alegando una supuesta posesión, pues siempre ha sido el señor JOHN HENRY GIRALDO FRANCO el administrador de los bienes relictos de su señor madre y es la persona que siempre se encargo de pagar los recibos del impuesto predial con el producido de los arriendos y nunca el señor ALBAN GIRALDO FRANCO, les informó o les dio a conocer con hechos de señor y dueño que era el poseedor del local comercial donde ejerce la esposa del señor ALBAN GIRALDO señora MARÍA DANERY ORTIZ CARDONA la actividad comercial.

- Que el demandante en un actuar de mala fecha, por no decir de una manera desleal hacia sus hermanos, solamente realizó el pago del impuesto predial para el año 2023, con la única intención de presentar la demanda de declaración de pertenencia, porque el impuesto predial de los años anteriores, siempre fueron asumidos por el administrador de los bienes de la masa sucesoral **JOHN HENRY GIRALDO FRANCO,** y antes de éste, fueron cancelados por la propietaria **ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO** hasta el día de su muerte, y que cuando dicha propiedad requería un arreglo, se contactaba con la señora LEUDIVIA GIRALDO FRANCO y con el señor JOHN HENRY GIRALDO FRANCO, para que se colocaran de acuerdo para asumir dichas reparaciones necesarias, como en una ocasión fue reparado el techo de toda la propiedad, y que dice el señor ALBAN que fue el segundo acto de posesión que ha ejercido, al igual, como mejora locativas el señor JOHN HENRY GIRALDO FRANCO como designado de forma verbal administrador de la comunidad de herederos, ordenó y contrató todos los materiales y mano de obra, para la pintura de toda la fachada de la propiedad, incluyendo el local comercial que hoy está siendo reclamado por el demandante y que dicho acto fue debidamente probado con el interrogatorio de parte del mismo demandante señor ALBAN GIRALDO FRANCO.

- Conforme a lo anterior, depreca que no prospere el recurso de apelación, por indebida interpretación de la demanda, por defecto sustantivo e indebida interpretación de normas sustanciales, ya que la parte activa no logra demostrar de manera axiomática una posesión sobre el predio reclamado, pues el demandante se quedó corto en las pruebas aportadas y practicadas, revistiendo en él, la mayor carga procesal a efectos de que logre demostrar que en él recaen los elementos axiológicos o elementos esenciales de la posesión, a efectos de lograr obtener un fallo a su favor y conseguir que un Juez de la Republica lo privilegie, respecto a otras personas que tienen mejor derecho para obtener una propiedad, como en el caso de los herederos legítimos, existiendo en el demandante señor ALBAN, una mejor forma para lograr obtener la propiedad, que sería a través del proceso de sucesión intestada y que la misma ya se encuentra en curso el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Aguadas Caldas, y que el señor ALBAN GIRALDO FRANCO ya es parte del proceso, aceptando la herencia.

III. CONSIDERACIONES:

1. CONTROL DE LEGALIDAD

Una vez realizado el obligatorio control de legalidad, este despacho observa que en el asunto sometido a consideración concurren los presupuestos procesales indispensables para la constitución regular de la relación jurídico procesal; adicionalmente, debe expresarse que no se encontraron irregularidades o anomalías que pudiesen afectar de nulidad las actuaciones que hasta la presente fecha se han surtido y que impidiesen decidir de fondo esta controversia.

2. PROBLEMAS JURÍDICOS:

Con la finalidad de determinar si la decisión adoptada por el Juez A quo, se encuentra o no ajustada a derecho y respetando los límites impuestos por la censura al tenor de lo consagrado por el inciso 1° del artículo 328 del Código General del Proceso, se hace necesario resolver los problemas jurídicos que se plantean a continuación:

¿Los actos de señorío ejercidos por el actor, sobre la cuota parte del inmueble que es objeto de esta acción, los realizó como tenedor o en su condición de poseedor material?
¿Hubo indebida valoración probatoria?
¿Se presentó errónea interpretación de normas sustantivas?

3. DE LA PRESCRIPCIÓN.

Dicha figura se entiende como un modo de adquirir el derecho de dominio sobre las cosas corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, por haberlas poseído durante el tiempo indicado en la ley (Art 2518 del C. Civil).

De acuerdo con el canon citado, para la prosperidad de esta acción, pacíficamente se ha aceptado que deben acreditarse los siguientes elementos:

- Que el bien que se pretenda, pueda ser adquirido por este modo; esto es, que esté dentro del comercio y no sea de aquellos que la ley los considera imprescriptibles.
- Haberse detentado posesión real y material, manifestada en actos positivos ejecutados sobre el bien, con ánimo de señor y dueño. (Art. 2512).
- Que dichos actos de señorío se hubiesen ejercido en forma pacífica e ininterrumpida por el tiempo exigido por la ley; siendo el lapso necesario para adquirir por esta especie de usucapión, el de 10 años (art. 2531 del Código Civil; modificado por la ley 791 de 2002).

Este tipo de prescripción fue consagrada en nuestro ordenamiento jurídico con el objetivo de sancionar a aquellos que por descuido o

negligencia han abandonado sus bienes, dejando de ejercer sus derechos; y por otra parte, premiar la actividad de los poseedores de bienes con titularidad ajena, que ejercen la responsabilidad y explotación de los bienes descuidados; es por esto que el legislador supone que el titular inscrito ha hecho un abandono voluntario del bien y debido a esto, que el verdadero propietario es el poseedor. Postulado que se define en el brocárdico "Possesor ergo dómino", que traduce el que al poseedor se le reputa o presume dueño.

4. DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA.

La prescripción extraordinaria se caracteriza porque quien la alega ha ejercido una posesión irregular sobre un bien.

Al respecto, el autor **Luis Alfonso Acevedo Prada** afirma:

"A diferencia de la posesión regular, la irregular se caracteriza por echarse de menos en esta el justo título y/o la buena fe. Cuando la posesión que ostenta es de esta calidad sólo podrá alcanzarse la declaración de pertenencia por vía de prescripción extraordinaria, ya que, como hemos tenido oportunidad de exponerlo, en la misma no se necesita de justo título y la buena fe se presume de derecho" (Acevedo Prada, Luis Alfonso; "Posesión – Prescripción y Procesos de Pertenencia". Quinta Edición. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Cit. Pág. 56).

Como características esenciales de la prescripción extraordinaria, el artículo 2531 del Código Civil, consagra:

"*El dominio de cosas comerciales, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:*
1. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.
2. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.
3. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:
1. Modificado. L. 791/2002, art. 5o. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción".
2. Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo".

5. EL CASO CONCRETO Y LA VIABILIDAD DE DECLARAR O NO LA USUCAPIÓN EN EL EVENTO BAJO EXAMEN.

De acuerdo a lo anterior, es claro que para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se requiere el cumplimiento de tres condiciones, de forma coetánea, de manera que ante la carencia de solo uno de los requisitos, la pretensión prescriptiva no resulte viable.

En el caso delimitado, el estudio en primer grado no traspasó el primero de los requisitos, en tanto al analizar sobre la prescriptibilidad del bien, se encontró que el predio que es objeto de este trámite no era

susceptible de ser adquirido por prescripción, en tanto no logró acreditarse la posesión en cabeza del promotor.

Ante esto, la censura fue enfática en señalar que hubo una indebida valoración probatoria, tal como lo reseñamos anteladamente, cuando hicimos el resumen de la sustentación efectuada al recurso que nos convoca.

Para despejar dicha sustentación, extractemos algunos dichos, tanto de los interrogatorios de parte como de los testigos que fueron convocados por los contrincantes, y que nos permitan inferir si en realidad le asiste razón al apelante o no:

El demandante **ALBÁN GIRALDO FRANCO,** al ser indagado sobre lo que pretende en este proceso, **MANIFESTÓ:** *"Yo soy el dueño de eso porque yo hice un emprendimiento hace por ahí unos 28 años, entonces yo quería montar un pequeño negocio en ese local, y le dije a mi mamá que si me permitía montar un negocio ahí, y me dijo bien pueda monte el negocito ahí y de ahí nadie lo va a sacar y de ahí que lo inicie hasta la actualidad he estado ahí"*, que su señora madre se llamaba ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO, y le permitió estar en ese lugar en el año 1995, sin pagar ningún tipo de arriendo, con la expresión "*bien pueda que de ahí nadie lo va a sacar, eso es para usted"*. Aduce que tiene más hermanos y que ninguno se opuso a que tuviera ese negocio ahí. Al preguntarle, ¿por qué hoy en día se oponen sus hermanos?, DIJO: *"Murió mi mamá y de pronto quieren quedarse con más parte o no entiendo mucho es aparte ahí"*. Que su señora madre murió el 2 de octubre de 2015, y vivía en la dirección donde está el almacén en el segundo piso de la edificación. Agrega que el inmueble en el primer piso, por la parte que da hacía la calle real es la zona del comercio y la zona que da con la calle, tiene también un primer piso y tiene inquilinos, dos apartamentos pequeños. Al preguntarle, ¿quién dispone de esos apartamentos? EXPUSO: *"Nosotros los hermanos,"*. Que de momento el arriendo se lo pagan a sus hermanos, cree que a Jhon Henry; y al ser indagado, por qué a ellos y no a usted, RESPONDE: *"Porque ellos se encargaron como de recibir los arriendos y de todo eso"*. Que los recibe desde que murió su mamá. Que también hay un local esquinero y que lo administran ellos, y expone ***"yo asumí que como yo no pago arriendo ahí, entonces ellos …, yo no me les opuse que ellos recibieran los arriendos de eso".*** Sigue acotando, que es el dueño del local donde ésta, porque nadie se mete para nada, nadie se ha opuesto, nadie le ha dicho váyase de aquí o algo así, *"yo soy el que le hago los mantenimientos"*. Al preguntarle sobre las mejoras que le ha hecho, DIJO: *"En el transcurso del tiempo, se le amplió la puerta … se le hizo otra vitrinita adicional, le puse piso nuevo, cielo raso nuevo, … el piso nuevo tiene algo así como dos años tres,… el cielo raso igual tiempo…, la puerta puede tener más de veinte años …"*. Sobre el pago del predial, indicó: *"Cuando ha habido la forma mando a pagar la predial, a veces ya la han pagado ellos, se me han adelantado, …- este año por ejemplo madrugué más y la pagué yo por la casa toda incluido el local, …"*. Aduce que, en otros años, pagó la predial en vida de su mamá, y en esta vez se pagó, porque siempre que mandaba a pagar con la señora que les hace las vueltas, le decía que ya lo habían cancelado. ¿Al preguntarle, si se preocupó por pagarle a esa persona el predial que le correspondía? DIJO: "*Si yo tengo entendido que a mi me*

toca también ahí porque … de hecho pagué esta vez porque a todos nos tocaría pagar por la propiedad toda…". Expone que ha estado presto a pagar lo que le toca por la predial, pero que como ellos también tienen el producido del arriendo del local de enseguida y de los apartamentos, entonces pensábamos promediar, pero si me preocupa pagar. Al preguntarle si se sentaron a promediar esas cuentas, dijo: "*que de momento no nos hemos sentado, pero estoy presto que a la hora que sea promediamos".*

Al ser indagado por el apoderado de los demandados, ¿Por qué su mamá decidió no cobrarle arriendo a usted y si cobrar al local de enseguida y los dos apartamentos? RESPONDIÓ: ***"Por ser hijo y por ayudarme".*** Manifiesta que en una ocasión sus hermanos pintaron la fachada del inmueble y se imagina que John Henry y Leudivia fueron los que pagaron, eso con los recursos del otro local y de los apartamentos, porque son los que se entienden con eso, y ahí incluyó el local comercial, es como cuando él pinta el local que para que no quede feo o desproporcionado, también le pinto el pedacito ahí enseguida.

Ahora, rememorando el INTERROGATORIO del señor **JOHN HENRY GIRALDO FRANCO,** al ser indagado del por qué se opone a que el demandante reclame ese local, RESPONDE: "*… El local hace parte de toda la casa y la casa como tal incluido el local hace parte de la herencia, casa que fue de nuestra señora madre ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO, … en este momento nosotros somos herederos, tanto Albán es heredero como lo es mi hermana como lo soy yo"*. Al preguntarle, el señor Albán por qué esta en ese lugar, DIJO: *"Esta en calidad de inquilino, nuestra madre le alquiló a él el local, y pasaron los años murió nuestra madre y ya pues seguimos nosotros, pero al año siguiente …"*. ¿Le pregunta, por qué dice usted que él es inquilino? RESPONDIÓ: "*Le cancelaba los cánones de arrendamiento a nuestra madre"*. Le pregunta, ¿cómo fue ese negocio? DICE: "*Verbal, ese local era completo, Albán tenía una venta de electrodomésticos acá donde los Hurtados, entonces le propuso a nuestra madre, que por favor le arrendara una parte del local, que lo partieran para él poner el local ahí el almacén, yo trabajé cuando se hizo esa división …, para que mi madre le arrendara esa parte donde él se encuentra en este momento en calidad de inquilino"*. Le pregunta, ¿Usted cómo sabe eso? EXPUSO: *"Porque … mi madre me decía, mijo, Albán se va a venir a trabajar a este local, nos va a pagar un arriendo para comprar comida o para solventar la vida en ese momento"*. Le pregunta, ¿Cuándo le dijeron eso? ACOTÓ: *"Cuando se fue a arreglar el local, … en el año 95, …"*. Sobre el valor del arrendamiento, dijo que no lo sabe y que el negocio empezaba a mediados del año 95. Agrega, que él le pagaba muy cumplido el arriendo a su mamá, porque con la palta que él pagaba ellos compraban mercado, y que le pagó a la mamá hasta los últimos días que vivió, que muy correcto para pagar, que al fallecer su madre, él quedó encargado de recoger los arriendos, incluido el de ese local, plata con la cual le iban hacer unos arreglos a la casa, que eso sucedió hasta el año 2018, y en ese año, el deponente asumió la recogida de los arriendos, y en este momento organiza, pinta, tapa goteras y que tiene el cuaderno donde consta todo. Que en el año 2015 Albán pagaba de arriendo $200.000.

Al preguntarle, si se daña algo en el local comercial, ¿quién lo arregla? DIJO: Albán me llama, claro, y le reitera el Juez, si está seguro y dice: Claro que sí. Aduce que el predial, todo hasta el año 2015, fue asumido por su madre. Del 2015 al 2018, con la plata de los arriendos incluido el del local, Albán los asumió. De ahí para acá yo los cancelé. Se le indico por el despacho, que Albán dijo que dentro del local ha hecho unas reparaciones. Al preguntarle, ¿cuándo ha hecho esas reparaciones le ha pedido permiso a usted o a sus hermanos? Expuso: A mi madre, es tan así que mi hermana compró la baldosa para ese local.

INTERROGATORIO LEUDIVIA GIRALDO FRANCO

Le pregunta, su hermano Albán Giraldo Franco, pretende quedarse con una porción de una casa de un local comercial donde opera hoy en día. ¿Usted por qué se opone a ello? RESPONDIÓ: *"..me opongo a ello porque ese local forma parte integral del inmueble, porque la propietaria actual de ese local, aún estando muerta, es mi mamá ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO, … ella siempre cancelaba todo lo relacionado con el local, todos los arreglos que hacía los cancelaba ella, siempre estaba pendiente, había veces que lo pactaban por cuotas porque vivía solamente de los arriendos puesto que no disponía de una pensión u otras entradas, pero siempre se considera la propietaria del local y de la casa, o sea todo el conjunto es un solo inmueble..."*. Al preguntarle, si por lo dicho considera que él no es poseedor, DIJO: *"No doctor no, yo me opongo totalmente a eso, porque él siempre ha sido arrendatario, siempre, siempre, desde el año 1995, mi mamá, como era su hijo, había un local grande, y ella lo mandó a dividir, y en uno de los locales es donde esta actualmente pagando arriendo el señor Albán Giraldo Franco"*.

Que le pagó arriendo a su mamá hasta el 2 de octubre del año 2015, que muy puntualmente pagó el arriendo. Que la señora Ruby Garzón y ella hacían la contabilidad de los ingresos y de los egresos, entre los ingresos estaban los arriendos de los locales y del arriendo del local que actualmente tiene ocupado el señor Albán Giraldo Franco.

Que cuando su mamá falleció, causalmente se perdieron de la casa las escrituras, el cuaderno donde la señora Ruby y la deponente llevaban la contabilidad; que les pareció muy casual, que cuando murió su mamá, el señor Albán Giraldo fue a la casa y nos llevó las joyitas que ella tenía y un dinerito en bolsitas.

Dice que Albán en el 2015 pagaba $200.000 de arriendo; que no se acuerda cuánto pagaba de arriendo en el año 1995, porque era su mamá quien llevaba la administración; y de eso lo recuerda porque su mamá le decía que Albán ya le había pagado el arriendo muy correcto hasta el 2015. Que en una ocasión el piso del local estaba muy malito, entonces, le entregó a Albán, para que se viera mejor, un dinero para que comprara una baldosa en Medellín, porque él dijo que la traía de Medellín más barata, y le cambiara el piso al local y que efectivamente le cambiaron el piso.

Le pregunta, que el señor Albán dijo que hace tres hizo unas mejoras. ¿Que si, él pidió permiso para hacer esas mejoras? EXPUSO: Que si,

que telefónicamente hablaron, y cree que esas mejoras las hicieron en el 2021 con el dinero que él recolectó de los arriendos y supone que pagó el arriendo del local que actualmente tiene ocupado.

Que después de que murió su señora madre, lo designaron para que siguiera administrando, y en abril de 2018, decidieron abrir una cuenta en Bancolombia y entregarle los números a cada uno de los inquilinos, que incluso John Henry también le entregó a él el número de la cuenta para que consignara el arriendo, y que esta es la hora que no ha consignado ni un peso; que no lo han requerido para que pague el arriendo porque él a veces es muy agresivo, es muy prepotente, y que sabe que es error, pero por evitar problemas dejan así, para ver hasta que llegue el momento.

Resalta que en muchas ocasiones le pidió que hablaran, que dialogaran que llegaran a un acuerdo, que la última vez fue cuando murió su hermano Jorge Eliécer, el 28 de mayo de 2022, que estaban como en la segunda novena, y él le dijo que no podía que no tenía tiempo, que ya la llamaba y que todas las veces era con evasivas, hasta que instauró la demanda.

TESTIGOS DEL DEMANDANTE:

BLANCA RUBY GARZÓN ALZATE, conoce a Albán, porque trabajó en la casa de la mamá de él, doña ERNESTINA, y él lleva muchos años ahí en ese local, es muy conocido, que ha entrado allá a comprar cosas, y lo conoce desde hace unos 27 o 28 años. Dice que conoció a la señora Ernestina Franco, porque trabajó con ella 4 años, como del 2010 o 2011, algo así, luego dice que no recuerda si fue 2011 o 2012, que trabajó 4 años, hasta el 2014, que le hacía de comer, y estaba al cuidado de ella, y de los medicamentos para el control de sus enfermedades.

Señaló que antes conocía al señor Albán porque entraban a comprar cosas a su local, el cual era muy conocido; y que sacó un televisor hace unos 5 años.

Sobre las circunstancias del proceso refirió que Albán nunca pagaba arriendo por los años que estuvo ahí, a su señora madre, o sea nunca le consta eso, nunca vio, nunca le dijeron nada.

Informó que cuando la señora doña ERNESTINA decía, vaya dígale a los otros inquilinos que le suba el arriendo, nunca me mandó a decirle a ALBÁN, pues ella siempre le decía a ALBÁN, *"ese local es suyo de ahí nadie lo puede sacar, ahí esta el local, ahí esta lo que usted quiera"*, en presencia de la testigo.

Ente muchas veces que le dijo, hizo mención que una vez estaban en el comedor y le dijo que ese local era de él, que nadie lo iba a sacar, y eso se debió porque **él le dijo que iba a hacer un arreglo**, y ella le dijo que si, que él sabía que eso era de él, que el arreglo consistía en cambiar el piso, eso fue por el tiempo que estuvo trabajando ahí, cree que fue en el

año 2013. Manifiesta que el demandante ha hecho muchos arreglos ahí pero no recuerda fechas, del techo, de pintar, pero no recuerda fechas.

Sin embargo, refiere que el arreglo del cielo raso es nuevo, y que entonces no lo consultó con la señora Ernestina, sin recordar fechas exactas. Al preguntarle por quien ha pagado los trabajos de ese local, dijo que el ALBÁN, sin indicar **circunstancias de tiempo, modo y lugar.**

Finalmente reseña que distingue a los señores JHON HENRY Y LEUDIVIA, porque trabajó en esa casa de doña ERNESTINA y ellos llegaban ahí cuando llegaban de vacaciones.

JOSÉ ELMER CANDAMIL ARIAS, quien conoce al demandante hace unos 25 años, por ser cliente en el almacén de éste, también distinguió a la señora Ernestina, porque le hacía arreglos en la casa de ella de plomería; manifiesta que no recuerda con claridad las fechas, pero que conoce que el señor Albán ha estado en el local desde hace 25 años.

Sobre los arreglos realizados en el local, informa que hizo el encielado, hace año y medio, y el piso hace unos dos años; menciona que no sabe porque el demandante está en el local, posterior afirma que el dueño del local es él.

Relata que cuando hizo el arreglo del piso, la señora Ernestina estaba en vida y no se vio por ningún lado cuando ejecutó la obra, esto para el año 2022.

JOSÉ DIEGO FRANCO CARMONA, vecino del sector donde queda el bien objeto del proceso; informa que conoce al demandante desde hace unos 30 años, en razón a su labor de comerciantes, resalta que hace 30 años tuvo una ferretería, y que tenía constante comunicación con el señor Albán; que sabe que éste para esas fechas ha tenido su negocio, en ese punto, porque ha sido de él, y que esto se lo ha comentado el mismo señor Albán, que la señora Ernestina su madre lo dejó ahí.

Reitera que el demandante ha hecho mejoras recientemente, sobre los demás locales colindantes al del objeto del proceso informa que no sabe de quien son, insistiendo que sólo sobre el local de Alban sabe que es de él, por información que éste le dio.

MARÍA MORELIA CARDONA ESCOBAR, conoce a la familia del señor Alban hace muchos años, que lo ha distinguido con su negocio hace unos 35 años, que el local siempre ha sido de éste porque la mamá lo decía, cuando lo visitaba, sin mencionar la fecha exacta, cuando la invitaba a tomar tinto y le llevaba costuras. Sabía que la señora Ernestina vivía de lo que producía una finca, y no sabe si tenía ingresos por los alquileres de las demás propiedades aledañas al local de Albán; informa que el demandante no le cancelaba arrendamiento a su madre, pues ella misma le dijo que el local era de este.

Aduce que el demandante arregló el piso hace 14 años y el techo del local, pero no recuerda la fecha de este arreglo; que la señora Ernestina tenía bienes que le había dejado su esposo, entre ellos una finca y la casa que comprende el local donde tiene el negocio el señor Albán.

TESTIMONIOS DE LA PARTE DEMANDADA:

LUISA FERNANDA ARIAS, conoce al demandante porque es el hijo de la señora Ernestina, y éste fue la persona encargada del arrendamiento de un apartamento donde vive hace 20 años; desde que empezaron a vivir allí sabe del local del señor Albán, y según les manifestaba Ernestina, ella recibía los arriendos de los dos locales y los apartamentos, esto se lo decía porque subía donde ella a llevarle a su sobrino que estaba pequeño, con quien se encariñó; informa que subía a pagar parte de los servicios que eran compartidos, y que de esto lo anotaba en un cuaderno, en presencia de ella, que recién llegados la señora Ernestina mantenía sola y ya con los años llegó la señora Blanca Ruby a cuidarla, quien el algunas veces presenciaba de los pagos que se asentaban en el cuaderno que tenía en el bife del comedor, donde colocaba la fecha, el valor y si le quedaba debiendo algo.

Adujo que la relación con la señora Ernestina era más cercana que la de un contrato, ella se preocupaba por ellos, por eso ella le manifestó que le tenía arrendado el local al señor Albán, y que sobrevivía de los pagos de los arriendos de los dos locales y los apartamentos.

Manifiesta que la casa como tal donde queda el local objeto del proceso es de la señora Ernestina, ahora de sus herederos.

MARTHA ARIAS GARCÉS, Conoce por razones de vecindad al señor Albán, con quien negoció las condiciones de un contrato de arrendamiento del apartamento donde vive, que ahora le consignan el arrendamiento a uno de los herederos dueños, el señor Jhon Henry.

Aduce que conoció a la señora Ernestina, como la dueña del inmueble donde viven, que inicialmente le pagaban el arriendo al señor Albán y luego, por instrucciones de Ernestina le siguieron pagando a ella; al fallecer ésta le pagaban nuevamente al señor Albán y después empezaron a consignar a Jhon Henry.

Expone que el señor Albán está en el local por su condición de heredero, y porque le pagaba arrendamiento a la señora Ernestina, ya que ella le comentó que vivía de estos dineros, cuando subía a pagarle parte de los servicios que eran compartidos.

En algunas oportunidades cuando subía la señora Blanca Ruby estaba cuidando a la señora Ernestina y se daba cuenta de los pagos; ella sacaba un cuaderno donde anotaba todos los pagos.

MARÍA NELLY LÓPEZ DE ACEVEDO, informó que conoce al demandante por razones de vecindad, hace 38 años, señala que conoció a la señora Ernestina, que eran amigas pero nunca se visitaron en sus

residencias. Informa que el señor Albán está en el local porque la mamá se lo arrendó y de esto sabe porque una vez le comentó de los dos locales que tiene la casa de su propiedad, y que el señor Albán le pagaba arrendo y al preguntarle del porque le cobraba arriendo, ésta le afirmó que acaso era el único hijo que tenía, aclara que no sabe si esto era verdad, y que al tema llegaron porque le estaba comentando que le iba a ceder un espacio del local de ella a una de sus hijas, cobrándole arrendamiento.

Considera que el local pertenece a la casa de doña Ernestina y que Albán está allí en calidad de heredero.

FABIAN RIOS OSORIO, conoce al señor Albán por cuestiones del comercio, que es su profesión; lleva 5 años en un local de la casa de doña Ernestina, que paga arrendamiento al señor Henry. Considera que el local de don Albán hace parte del inmueble de Ernestina, que todos pagan arrendamiento allí, según le contó el hermano Jorge que ya falleció; que al ser negociante y bienes raíces se dio cuenta por consulta que le hiciera el señor Albán, de la negociación entre éste y el hermano que falleció, Jorge, donde le vendía los derechos herenciales incluyendo el derecho que corresponde al local de donde tiene el negocio el demandante.

Una vez tomados los extractos de la prueba testimonial recaudada y para despejar las inconformidades objeto de alzada, debemos examinar el dicho de los testificantes, tanto los convocados por la parte pretensora como por la oponente, y así desenmarañar de manera cristalina el ataque efectuado a la providencia de primera instancia por el recurrente.

Al respecto escuchamos los testigos que desfilaron en pro de la parte actora, así BLANCA RUBY GARZÓN, JOSÉ ELMER CANDAMIL, JOSÉ DIEGO FRANCO Y MARÍA MORELIA CARDONA; son unísonos al manifestar que el demandante es el dueño del local por estar allí hace más de 25 años; si bien también afirman que el señor Albán ingresó al bien porque la señora Ernestina le entregó dicho inmueble para éste; de estas circunstancias algunas de estas personas lo saben de oídas de otras, sin tener el conocimiento certero del asunto; ahora es importante analizar con mayor precisión la declaración de la señora Garzón, quien fue contradictoria en varias de sus respuestas y poco ubicada temporalmente en sus dichos y hasta en algunas preguntas omisiva, por ende se le resta credibilidad frente a su dicho, a causa que pudo evidenciarse que éste no se tornó natural y espontaneo su relato; respecto a la declaración del señor CANDAMIL, si bien efectuó como trabajador del demandante, las mejoras al inmueble, estas se dieron en los últimos años, posterior al fallecimiento de la titular de derechos de dominio; y frente a la propiedad del demandante no es muy coincidente de manera temporal las afirmaciones que hace; sobre el señor José Diego Franco, su versión está zanjada totalmente en el dicho del demandante, y por los años que ha visto al mismo como propietario del establecimiento de comercio. Finalmente la señora Morelia Cardona, reitera lo dicho, frente a lo que decía la titular de derechos dominio

sobre el inmueble objeto del proceso, que le entregó a su hijo el local para su uso, y que esto se lo dijo la misma causante, sin tener un hilo conductor frente al tema que estaba tratando, reiterando como dicho repetitivo lo manifestado por algunos de los testigos de la parte demandante.

Cuestión diferente sucede con las declaraciones de los señores LUISA FERNANDA ARIAS, MARIA ARIAS GARCES, MARIA NELLY LOPEZ DE ACEVEDO, FABIAN RIOS OSORIO; de quienes se escuchó un relato más congruente y propio de las situaciones que los acompañaba, encontrando que el demandante llegó al local por voluntad de la titular de derechos de dominio, quien le tenía en calidad de arrendamiento del local, pues derivaba su subsistencia de los dineros que le generaban tales inmuebles, y que de esto se lo hizo saber a varias personas, sin detallar las circunstancias; y que si bien el demandante ha permanecido en dicho lugar, su tenencia obró como voluntad de su señora madre, a quien él mismo reconoce como la dueña del inmueble, y que al fallecer ésta el demandante pudo haber intervertido su calidad de tenedor frente al inmueble, su calidad de poseedor pudo reflejarse de manera efectiva apenas en los últimos años.

Ahora, sobre la interversión del título en virtud del contrato de arrendamiento; pues sostiene el actor que entró en posesión del inmueble a partir del año de 1995.

La figura jurídica de la iterversión del título consiste en un mecanismo jurídico que se produce cuando se altera una causa frente a una situación jurídica. En el contexto de la pertenencia, se refiere a la alteración de la relación de poder de un sujeto, por ejemplo, cuando un heredero intenta adquirir un bien por prescripción, pero no como sucesor del causante.

Con la interversión del título puede alterarse el derecho del titular inscrito; no obstante a lo anterior, la ley establece que la mera tenencia no constituye posesión, por lo que el tenedor debe demostrar que comenzó a ejecutar actos de señor y dueño, además de que la posesión material debe ser inequívoca, pacífica y pública.

Con lo anterior, lo que se quiere decir, no es que aquellas actuaciones no sean importantes dentro de los procesos de pertenencia, sino que el punto neurálgico de este conflicto es la calidad con la que ingresó el actor a ocupar el local comercial que pretende usucapir y, en este punto, resulta de trascendental y de capital importancia analizar la forma en qué ingreso a dicho inmueble.

Como dicen los romanos “scriptum este quod escriptum est”, “lo escrito, escrito está” y de la lectura concienzuda de este documento surge, sin ningún grado de hesitación, que el actor ingresó no en calidad de

poseedor, sino como mero tenedor, y en esta calidad permaneció, al menos hasta cuando murió su madre que fue el 02 de octubre de 2015.

Uno de los elementos que caracteriza el fenómeno de la posesión es que, quien dice ejercerla, no reconoce mejor derecho, no reconoce otros propietarios, se comporta como dueño, ejerce actos de señorío y dueño que así se refleje ante todo el vecindario, y en esta eventualidad, se desdibuja totalmente tales aspectos, como de manera palmaria se extrae tanto d ellos interrogatorios de partes como de la testifical que ambas partes tributaron.

Nótese que respecto de las mejoras que dice haber efectuado, hay contradicción en un punto, que merece especial cuidado, y es que el actor en su interrogatorio, de manera latente acotó que el piso lo cambio hace como tres años, mientras que la testigo **BLANCA RUBY GARZÓN ALZATE** refirió que hace más o menos 10 años.

Se concluye entonces, con algún grado de certeza, que por lo menos hasta octubre de 2015, fecha en que sucedió el fallecimiento de su madre, el demandante reconocía dominio ajeno, era solo mero tenedor; ergo, siendo laxos en reconocer posesión, esta solo comenzaría en el 2015 y entre aquella anualidad y 2021, cuando se presentó la demanda, solo han transcurrido algo así como 5 años, tiempo insuficiente para usucapir extraordinariamente.

Atendiendo las circunstancias brevemente descritas, le asiste razón al Juez de Primera Instancia en denegar las pretensiones de la demanda, en virtud de la falta de cumplimiento de los requisitos propios de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

IV.CONCLUSIÓN.

Según todo el análisis efectuado a lo largo de este proveído fue acertada la decisión del a quo, pues estuvo acorde con el análisis en conjunto del material probatorio obrante en la litis, de cara con la normativa y jurisprudencia aplicables; por lo cual se confirmará.

Se condena en costas al extremo activo, conforme a lo expuesto en el numeral 3 del artículo 365 del Código General del Proceso.

En su debida oportunidad, se fijarán las agencias en derecho.

DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Aguadas, Caldas, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Constitución y la ley,

III. RESUELVE:

PRIMERO: **CONFIRMAR** la sentencia de primera instancia proferida el pasado 24 de enero de 2024, dentro de este proceso verbal de declaración de pertenencia, promovido por el señor **ALBÁN GIRALDO FRANCO,** en contra de los **HEREDEROS DETERMINADOS DE LA CAUSANTE ERNESTINA FRANCO DE GIRALDO, SON ELLOS LEUDIVIA Y JHON HENRY GIRALDO FRANCO, en calidad de hijos. LINA ISABEL Y CARLOS ANDRÉS GIRALDO JIMÉNEZ, hijos del fallecido JORGE ELIÉCER GIRALDO FRANCO Y PERSONAS INDETERMINADAS**.

SEGUNDO: **CONDENAR** en costas a la parte demandante y a favor de la demandada.

NOTIFÍQUESE, CÚMPLASE Y DEVUÉLVASE

MARÍA MAGDALENA GÓMEZ ZULUAGA
JUEZ

Firmado Por:
Maria Magdalena Gomez Zuluaga
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Aguadas - Caldas

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: f4edbc3cabf8eec5d5b6a87245ab6f6fd4d7783885e4ac7730cf82f043a823f6
Documento generado en 05/11/2024 05:12:52 PM

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