

## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO



A G U A D A S, C A L D A S

Calle 6 No. 5-23

Teléfono 8515230

[j01cctoaguadas@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cctoaguadas@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**FECHA: 13 de Noviembre de 2020**

<b>PROCESO:</b>	Reivindicatorio con declaración de pertenencia en reconvencción (segunda instancia)
<b>PARTES:</b>	Bairon Osorio Alzate y otros vs Angela María Cardona Acevedo
<b>RADICADO:</b>	17013408900120180015201

### **OBJETO DE DECISIÓN**

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación formulado por ÁNGELA MARÍA CARDONA ACEVEDO, en contra de la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Aguadas Caldas el 25 de Septiembre de 2020.

### **I. ANTECEDENTES**

#### **1.1. La demanda:**

BAIRON OSORIO ALZATE y otros demandaron a ANGELA MARÍA CARDONA ACEVEDO, con el objeto de obtener la reivindicación del inmueble ubicado en la carrera 3ra # 15 – 02 (segundo piso) de Aguadas – Caldas, identificado con matrícula inmobiliaria 102-0013399 (fl 47 y ss).

#### **1.2. Posición de la parte demandada.**

Se opuso a las pretensiones de la demanda, alegando la prescripción extintiva y en subsidio reconocimiento de mejoras, y además demandó en reconvencción solicitando la pertenencia por prescripción adquisitiva sobre el referido inmueble.

### **1.3. Fallo primera instancia.**

Resolvió acceder a la pretensión de reivindicación promovida por la familia OSORIO ALZATE y en consecuencia negar la pretensión de prescripción extraordinaria de dominio alegada por ANGELA MARÍA CARDONA ACEVEDO.

Al respecto el a quo expuso en términos generales los siguientes argumentos para amarrar su decisión:

- a) Hizo un análisis pormenorizado de los elementos necesarios para la procedencia de la reivindicación.
- b) Consideró que se aniquiló la presunción de dominio que ampara al poseedor conforme lo establece el art. 762 del Código Civil.
- c) Afincó su decisión en el testimonio de José Julián Osorio Álzate a quien consideró un testigo hilado, claro, coherente, respecto del cual no se advirtieron contradicciones que generaran ninguna duda, para determinar que fueron los hermanos Osorio Álzate quienes realizaron la construcción de la segunda planta, esto es, el inmueble en disputa, incluso le atribuye la denominación de “Testigo Estrella”.
- d) A la misma conclusión llegó en general respecto de los testigos de la parte demandante en el proceso reivindicatorio.
- e) Frente a los testimonios de la demandante en el proceso de pertenencia, los despachó con el argumento que sus versiones no consultaban la realidad, y al ser en su sentir versiones contradictorias, dio mayor peso al primer grupo de testigos.
- f) Posteriormente realizó el estudio jurídico de los elementos de la prescripción adquisitiva.
- g) Consideró que se demostró el pacto del canon de arrendamiento con las versiones de todos los hermanos Osorio Alzate.
- h) Encontró acreditada la posesión por más de 10 años, para ratificar el corpus, sin embargo adujo no estar demostrado el ánimo y se respaldó nuevamente en el testimonio de José Julián Osorio Alzate.
- i) Concluyó que la señora Ángela María Cardona Acevedo no demostró tener ninguna participación activa en la construcción de la vivienda y que simplemente ha sido la persona que ha habitado el inmueble desde hace algún tiempo.
- j) Que en razón de la reclamación judicial que le hicieron a la señora Ángela, se acreditó que la posesión no ha sido pacífica.
- k) Dijo finalmente el a quo que no se demostraron mejoras que ameritaran ser reconocidas.

#### **1.4. Impugnación.**

Inconforme con la decisión, la señora CARDONA ACEVEDO interpuso recurso de apelación que sustentó con los siguientes argumentos:

- **Indebida valoración probatoria:**

Por cuanto aduce que el Juez de primera instancia no examinó las pruebas en su conjunto, desechó sin fundamentos jurídicos suficientes las evidencias aducidas por la parte inconforme, que además dio plena credibilidad a los testigos aportados por la familia OSORIO ALZATE sin tener en cuenta que habían sido tachados. Que no se valoró la confesión realizada a través de los interrogatorios de parte que reconocían la posesión de la señora Cardona Acevedo desde el 2 de enero de 2008.

Que no se tuvo en cuenta la inspección judicial que denotaba las obras de conservación y embellecimiento realizadas sobre el inmueble a cargo de la señora CARDONA.

Tampoco se aplicaron las consecuencias procesales por la inasistencia de una de las partes a la audiencia del art. 372.

- **Desconocimiento del enfoque diferencial de género:**

Considera que no se tuvo en cuenta que la señora ANGELA MARÍA CARDONA fue abandonada con su hijo por parte del señor JOSÉ JULIÁN OSORIO ALZATE, después de haber tenido una convivencia por varios años.

- **Ausencia de pronunciamiento motivado sobre la solicitud de reconocimiento de mejoras y retención:**

Manifestó que el juzgador de primera instancia, despachó desfavorablemente la decisión sin motivación alguna.

En consecuencia solicitó que se revocara la sentencia de primera instancia y que, en su lugar, se declarara probada la excepción de mérito propuesta de prescripción extintiva y la consecuente declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva.

## II. CONSIDERACIONES

### 2.1. Competencia.

Este despacho es competente para conocer del presente recurso de apelación en virtud de lo dispuesto en el art. 33 – 1 del CGP.

### 2.2. El problema jurídico:

Consiste en determinar si efectivamente hubo una indebida valoración probatoria por parte del Juez de primera instancia, un desconocimiento del enfoque diferencial de género y una ausencia de motivación frente a la pretensión subsidiaria de reconocimiento de mejoras.

En consecuencia se deberá determinar si fue atinada la decisión de primera instancia en cuanto a reconocer la pretensión reivindicatoria y la negación de la pretensión de prescripción adquisitiva sobre el inmueble ubicado en la carrera 3ra # 15 – 02 de Aguadas – Caldas, identificado con matrícula inmobiliaria 102-0013399.

### 2.3. Premisas jurídicas.

El art. 947 del CC, indica que “Pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles...”, más adelante se indica en el art. 950 de la obra en cita que “la acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa...”.

**Presupuestos de la acción reivindicatoria:** a) Derecho de dominio del demandante; b) Posesión material del demandado. c) Identidad entre la cosa pretendida y la poseída por el reo y, d) Cosa singular o cuota determinada de cosa singular (...)**SC2351-2019; SC 433 de 2020.**

**El título de dominio:** El título de dominio debe ser anterior a la posesión del demandado y además ser idóneo, no basta la inscripción de una falsa tradición o transferencia de un derecho incompleto, pues esa circunstancia solo deja a la persona como un simple o eventual poseedor. **SC3671-2019.**

**La mera tenencia** no se convierte en posesión por el paso del tiempo.  
**SC4275-2019**

Indica el artículo 2518 del Código Civil que “Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales” y el artículo 2512 de la misma obra prescribe que: “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”

De lo anterior se desprende que para poder adquirir un bien por prescripción se debe examinar lo siguiente:

- a) La existencia del bien inmueble.
- b) Que el bien inmueble esté en el comercio, esto es, que no sea un bien de uso público.
- c) Que se haya poseído con las condiciones legales.

La posesión en términos legales consiste en la tenencia pública sin violencia ni clandestinidad de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, esto es, el convencimiento inequívoco de tener el dominio sobre el predio que pretende adquirir por prescripción, de no tener que compartirlo con nadie, de no tener que solicitar permiso o autorización a nadie para tomar las decisiones del inmueble que predica como suyo, de tal suerte que reconocer dominio ajeno lleva al traste las pretensiones, la posesión es un hecho y debe probarse y se debe probar con la realización de hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión (CC art. 981)

Ahora bien, para que esa posesión se concrete en el dominio del bien, debe operar por un tiempo determinado, dependiendo de si es regular (justo título) o irregular (sin justo título), esto es, dependiendo de la forma mediante el cual se inició o adquirió la misma y de esa manera se puede alegar la prescripción ordinaria o la prescripción extraordinaria.

Prescripción ordinaria bienes inmuebles = 5 años (art. 4 ley 791 de 2002).  
Prescripción extraordinaria = 10 años (art. 6 ley 791 de 2002).

**SC4275-2019** (Prescripción adquisitiva lote de menor extensión – mera tenencia no se convierte en posesión por el paso del tiempo).

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

#### **2.4. Premisas fácticas (pruebas que obran en el expediente):**

(fls 9 – 15) Sentencia de tutela del 19 de Agosto de 2014 del Tribunal Superior de Manizales – Sala Civil Familia, con ocasión del proceso reivindicatorio adelantado por Carmen Mabel Osorio Alzate en contra de la señora Ángela María Cardona Acevedo, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 102-0013399.

(fls 16 – 18) Certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 102 – 13399.

(fls 19 – 23) Certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 102-7132.

(fl 27) Impuesto predial unificado del inmueble con ficha catastral 0100000000720902900000044, ubicado en la carrera 3 # 15 – 02 unidad 1, a nombre de Carmen Mabel Osorio Alzate.

(fls 28 – 40) Escritura pública 267 del 28 de abril de 2012, constitución del reglamento de propiedad horizontal y compraventa de derechos de cuota.

(fl 41 – 44) Acta de interrogatorio de parte extraprocesal a la señora ANGELA MARÍA CARDONA ACEVEDO del 4 de mayo de 2011.

(fl 67 – 70) Poder general otorgado por TERESA DE JESÚS OSORIO ALZATE a CARMEN MABEL OSORIO ALZATE.

(fl 85) Certificado de matrícula mercantil de persona natural.

(fl 86) RUT de JOSÉ JULIAN OSORIO ALZATE.

(FL 87) Certificado de libertad de JOSÉ JULIAN OSORIO ALZATE.

---

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

(fl 88) Acta de grado de ANGELA MARÍA CARDONA ACEVEDO.

(FL 89) Póliza de seguro del 27 de junio de 2005.

(fl 91) Permiso de visitas en la cárcel a ÁNGELA MARÍA CARDONA ACEVEDO para visitar a JOSÉ JULIAN OSORIO ALZATE.

(fl 92) Formulario de afiliación a la seguridad social de JOSÉ JULIAN OSORIO ALZATE.

(fl 93) Consignación del 20 de enero de 2006 realizada por A.A y Cia S. en C, a José Julián Osorio Alzate, por valor de \$80.000.000

(fls 94, 95) Documentos de CONMARMOLÉS del 4y 14 de Agosto de 2006.

(fls 96) factura de compra de café a la cooperativa de comercializadores del agro Comeragro, donde figura como vendedora la señora Ángela María Cardona con fecha del 6 de febrero de 2007 por un valor de \$10.618.234

(fls 97) factura de compra de café a la cooperativa de comercializadores del agro Comeragro, donde figura como vendedor el señor José Julián Osorio Alzate con fecha del 25 de Octubre de 2006 por un valor de \$20.071.808

(fls 98) factura de compra de café a la cooperativa de comercializadores del agro Comeragro, donde figura como vendedor el señor José Julián Osorio Alzate con fecha del 22 de Noviembre de 2006 por un valor de \$9.213.000

(fls 99) factura de compra de café a la cooperativa de comercializadores del agro Comeragro, donde figura como vendedora la señora Ángela María Cardona con fecha del 31 de Octubre de 2006 por un valor de \$19.637.710

(fl 100) factura de compra de café a la cooperativa de comercializadores del agro Comeragro, donde figura como vendedor el señor José Julián Osorio Alzate con fecha del 20 de Diciembre de 2006 por un valor de \$19.425.328

(fls 101) factura de compra de café a la cooperativa de comercializadores del agro Comeragro, donde figura como vendedora la señora Ángela María Cardona con fecha del 11 de Abril de 2007 por un valor de \$9.977.677.

(fls 102 – 118) Comprobantes de compraventa de café donde figura como vendedor la cooperativa de comercializadores del agro Comeragro:

<b>Fecha</b>	<b>Valor</b>
27/11/2006	\$65.555.019
30/11/2006	\$45.408.989

30/11/2006	\$16.725.202
30/11/2006	\$47.513.328
20/11/2006	\$68.415.360
17/11/2006	\$91.532.474
Sin fecha	\$23.185.332
23/10/2006	\$3.684.490
31/10/2006	\$46.719.029
19/10/2006	\$84.726.400
02/10/2006	\$12.616.058
31/10/2006	\$23.524.341
05/10/2006	\$39.761.106
27/11/2006	\$48.747.494
27/11/2006	\$9.914.495
27/11/2006	\$15.327.245
07/11/2006	\$23.423.770
<b>Total</b>	<b>\$666.780.132</b>

(fls 119 a 128) fotografías familiares.

(fls 129 a 162) Cotizaciones depósito de materiales el campesino a nombre de Julián Osorio

25/05/2004	\$	100.000,00
12/06/2004	\$	181.000,00
13/08/2004	\$	124.600,00
19/08/2004	\$	76.100,00
02/08/2004	\$	174.200,00
06/08/2004	\$	276.500,00
10/08/2004	\$	140.400,00
17/05/2004	\$	302.500,00
19/08/2004	\$	20.500,00
23/08/2004	\$	389.500,00
16/11/2004	\$	287.500,00
09/11/2004	\$	167.950,00
06/11/2004	\$	158.000,00
03/11/2004	\$	309.500,00
11/10/2004	\$	319.700,00
27/10/2004	\$	183.200,00
27/10/2004	\$	3.000,00
16/07/2004	\$	18.000,00
26/11/2004	\$	9.000,00
13/09/2004	\$	178.700,00

10/06/2004	\$ 132.100,00
15/06/2004	\$ 174.100,00
08/09/2004	\$ 178.400,00
28/09/2004	\$ 232.800,00
23/09/2004	\$ 644.000,00
03/06/2004	\$ 24.000,00
09/06/2004	\$ 18.600,00
10/06/2004	\$ 2.677.300,00
15/07/2004	\$ 1.208.300,00
15/08/2004	\$ 1.500.000,00
00/03/2004	\$ 33.000,00
12/10/2004	\$ 164.000,00
30/09/2004	\$ 87.700,00
24/11/2004	\$ 145.300,00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 10.639.450,00</b>

(fls 163 – 166) Cotizaciones de la ferretería central a nombre de macondo y Ángela María Cardona:

02/08/2004	\$ 31.000,00
23/08/2016	\$ 93.500,00
26/08/2016	\$ 17.400,00
29/08/2016	\$ 80.500,00

(fl 167 - 168) Información pago de indemnización por reparación de víctimas a Ángela María Cardona Acevedo.

(fls 169 – 171) Documento archivo de diligencias, por querrela instaurada por la señora ANGELA MARÍA CARDONA por violación de habitación ajena en contra de JOSÉ MARIO ALZATE.

(fls 172 – 189) Cotizaciones y /o facturas de venta a nombre de ÁNGELA MARÍA CARDONA ACEVEDO.

29/09/2012	\$ 20.000,00
08/11/2013	\$ 65.300,00
08/11/2013	\$ 2.000,00
11/04/2014	\$ 6.400,00
13/11/2014	\$ 18.700,00

02/06/2004	\$ 335.000,00
07/01/2012	\$ 41.400,00
29/09/2012	\$ 21.700,00
16/08/2013	\$ 41.400,00
16/08/2013	\$ 20.000,00
16/08/2013	\$ 21.700,00
16/08/2013	\$ 31.000,00
16/08/2013	\$ 126.050,00
14/09/2007	\$ 46.300,00
06/01/2012	\$ 110.500,00
06/01/2012	\$ 997.350,00
16/08/2013	\$ 46.300,00
22/06/2007	\$ 32.800,00

(fls 254 – 255) Fotografías del exterior del inmueble con la valla puesta en el segundo piso.

(fl 271 - 274) Facturas de venta de depósito de materiales “El campesino” a nombre José Julián Osorio

13/04/2007	\$11.150
02/04/2007	\$1.138.250
02/04/2007	\$206.050

(fl 274) Tirilla, sin datos de verificación.

(fls 275 a 310) Facturas de servicios públicos domiciliarios sobre el inmueble ubicado en la carrera 3 # 14 -70 y carrera 3 #15 – 2 de Aguadas, correspondientes a los años 2009 – 2012.

(fl 311) Constancia de cumplimiento de obligaciones alimentarias a cargo de JOSÉ JULIAN OSORIO ALZATE en favor de BRAHIAN JULIÁN OSORIO CARDONA.

(fl 312) Registro civil de nacimiento de BRAHIAN JULIÁN OSORIO CARDONA (08/08/2002).

(fl 313) Escritura pública 104 del 22 de marzo de 2011, compraventa de derechos de cuota de JOSÉ JULIÁN OSORIO ALZATE en favor de JOSÉ MARIO ALZATE, por valor de \$2.000.000

(fls 316 – 319) Interrogatorio anticipado de parte realizado a la señora ANGELA MARÍA CARDONA ACEVEDO el 4 de mayo de 2011.

(fls 320 a 334) Licencia 023 de 2012, por medio de la cual se aprueba reglamento de propiedad horizontal.

(fls 335 a 352) escritura pública 267 de 2012, constitución de reglamento de propiedad horizontal.

(fl 353) Cobro extrajudicial por atraso en recibo de energía eléctrica sobre el inmueble ubicado en la carrera 3 # 15 – 02 de Aguadas.

(fls 354 – 358) Constancia de no acuerdo en solicitud de conciliación.

(fl 360-361) Certificación de antecedentes del inmueble objeto del proceso, expedida por la Registradora de instrumentos públicos.

(fls 362 – 369) Sentencia de tutela del 19 de Agosto de 2014.

(fls 370 y 371) Constancias de las empresas de acueducto y alcantarillado.

(fl 430) Factura de venta impuesto predial unificado del año 2019, inmueble ubicado en la carrera 3 # 15 – 02 unidad 1.

### **Cuaderno de pruebas pedidas por ambas partes:**

(fl 1 – 5) Presupuesto de remodelación de la señora ANGELA MARÍA CARDONA ACEVEDO sobre el inmueble ubicado en la carrera 3 # 15-02 del municipio de Aguadas, año 2007.

(fl 6) Certificación notaría única del municipio de Aguadas.

(fls 7-8) Comunicación del señor Cornelio Garcés Hurtado respecto de facturas de venta 14133, 14134, 14135, 14136,14137 y 14138 emitidas a nombre de Ángela María Cardona indicando que las demás, no corresponden a facturas legalmente emitidas, sino a cotizaciones.

(fls 13-58) Copia del proceso adelantado en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal.

(fls 60 - 74) Copia de indagación preliminar por denuncia presentada por ÁNGELA MARÍA CARDONA ACEVEDO en contra de JOSÉ URIEL ARIAS

MONSALVE, presentada el 2 de diciembre de 2013, que culminó con archivo de la investigación por conducta atípica el 20 de enero de 2014.

(fls 80 – 101) Dictamen grafológico que concluye que no es posible emitir concepto.

**Interrogatorios de parte:**

(cd 1 audio1, minuto 26 – 1:34:52 ) Ángela María Cardona Acevedo.

(cd 1, audio 1, minuto 1:36:07 – 2:15:00 ) Byron Osorio Alzate.

(cd 1, minuto 2:16:00 – 2:37:24 ) Jorge Eliecer Osorio Alzate.

(cd 1, audio 2 minuto 1:30 – 37:40 ) José Mario Alzate.

(cd 1, audio 2 minuto 38:19 – 1:05:12 ) Luz Aida Osorio Alzate.

(cd 1, audio 2 minuto 1:05:13 – 1:36:05) Carmen Mabel Osorio Alzate.

(cd 1, audio 2 minuto 1:36:40 – 1:47:33 ) Gloria Amparo Osorio Alzate.

(cd 1, audio 2 minuto 1:48:00 – 1:55:47 ) Diana Patricia Osorio Alzate.

**Testimonios traídos por los Hermanos Osorio Alzate:**

(cd 2 audio 2, minuto 27:00 - 58:50) José Uriel Arias Monsalve (tacha).

(cd 2 audio 2, minuto 1:00:00 – 1:20:00) Rubén de Jesús Franco Gómez.

(cd 2 audio 2, minuto 1:20:30 – 2:14:40) José Julián Osorio Alzate (tacha).

(cd 2 audio 2, minuto 2:16:10 – 2:27:00) Germán Antonio García Bedoya.

(cd 2 audio 3, minuto 2:00 – 15:20 ) Manuel Antonio Galvis Arenas.

(cd 2 audio 6, minuto 5:00 – 51:40) Lucidalba Duque de Gómez.

**Testigos traídos por la señora Ángela María Cardona Acevedo:**

(cd 2 audio 5, minuto 00:40 – 26:07) Josué Cardona Cardona.

(cd 3 audio 4, minuto 28:30 – 54:00) Leidy Johana Ramírez Quintero

(cd 3 audio 5, minuto 54:35 – 1:12:52 ) José Joaquín García.

### **Inspección Judicial (Cd 2, audio 4):**

Se realizó verificación de la valla.

Se identificó y describió el inmueble (material, 3 habitaciones, servicios públicos, agua, luz, parabólica, internet, dos baños, terraza, cielo raso en madera y techo teja de barro).

La parte superior era como un espacio de ropas, parcialmente techado.

Se indicó que “se evidencia en buen estado de conservación”.

Se hizo revisión de la primera planta con plancha a la vista, en material (ladrillo) 3 habitaciones, un baño, servicios públicos de Agua, Luz, sin parabólica ni internet, con un solar acondicionado como para patio de ropas. En general en buen estado de conservación.

### **2.5. Examen del caso o reparos concretos (Indebida valoración probatoria; Desconocimiento del enfoque diferencial de género; Ausencia de pronunciamiento motivado sobre la solicitud de reconocimiento de mejoras y retención).**

Con base en el examen crítico del acervo probatorio recaudado en primera instancia, este Juzgador se apartará de las consideraciones del a quo, y en su lugar accederá a la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio en favor de la señora Ángela María Cardona Acevedo, pues en efecto, respetuosamente se advierte que si hubo una indebida valoración probatoria y un desconocimiento del enfoque diferencial de género, no por el argumento de haber sido abandonada expuesto por el togado, sino por el verdadero reconocimiento de los derechos de las mujeres que se dedican a la economía del cuidado o del hogar y que por tal razón, bajo ninguna circunstancia pueden ser anuladas o desconocidas.

En efecto, como se advirtió en los reparos formulados a la sentencia, no se podía dar tal credibilidad a los testigos de la parte demandante en el proceso reivindicatorio ni despachar como se hizo los testigos de la parte demandante en el proceso de pertenencia, ni mucho menos, considerar como “testigo estrella” al señor José Julián Osorio Alzate, pues muy lejos

está de serlo, era viable como se propuso en la tacha, analizar con especial cuidado el mismo, pues es claro su interés en favorecer a algunos de sus hermanos (Mabel y Mario) y la mala relación con la señora Ángela María Cardona Acevedo, **él mismo lo reconoce:** “no volví a llamar a mi hijo por problemas con esta señora, para evitarme problemas opté por mas bien no llamarla (mto. 2:06:20)”; tampoco podía como lo hizo el *a quo*, permitir que los demandantes hicieran prueba de su propio dicho, cuando concluyó que todos los hermanos Osorio Alzate manifestaron la existencia del acuerdo sobre el pago de un arrendamiento, pues no puede olvidarse eso, esto es, que son los demandantes. El presunto acuerdo y pago de arrendamiento o no existía, o por lo menos no se demostró.

El interés del señor José Julián Osorio Alzate se evidencia en los siguientes aspectos:

1. Vendió “su derecho en la casa” a José Mario Alzate, por lo que es natural que busque cumplir con su acuerdo. Escritura pública # 104 del 22 de marzo de 2011.
2. Es hermano de los demandantes en el proceso reivindicatorio.
3. Según él le debe mucha plata a Mabel.
4. Tiene una pésima relación con Ángela María Cardona Acevedo, a tal punto de no llamar a su propio hijo para “no tener problemas con esa señora”.
5. La relación con Ángela se acabó en malos términos.
6. Recuerda parcialmente hechos que tienen interés con las pretensiones de sus hermanos, pero no recuerda hechos tan importantes para la vida del ser humano como cuando no recuerda fechas ni siquiera el año en que nació su hija o murió su mamá, en el caso de su señora madre dice que falleció en el año 2008, cuando su hermana Mabel dice que fue en el año 2000 y aunque ese hecho no está demostrado en el proceso, al menos se acreditó que la sucesión se hizo en el año 2004, para este juzgador difícilmente se puede creer en los detalles que aporta una persona sobre aspectos fútiles, cuando ni siquiera recuerda hechos determinantes en la vida como el nacimiento de un hijo o la muerte de la madre.

Para esta instancia, existen graves e insalvables contradicciones y circunstancias que no permitían como lo hizo el señor Juez, dar tal credibilidad a los interrogatorios de parte, cuya finalidad es la confesión y no hacer prueba de su propio dicho y además respecto de los testimonios recaudados y sobre todo, frente al “testigo estrella”, como se analizará más adelante.

Conforme lo discutido y probado en el proceso, la sentencia, el recurso de apelación y la ausencia de pronunciamiento de la parte contraria en cuanto los reparos concretos, está plenamente acreditado dentro del proceso la identidad del inmueble en disputa, esto es, el inmueble con matrícula inmobiliaria 102 – 13399, ubicado en la carrera 3ra # 15 – 02 (segundo piso) de Aguadas – Caldas.

Igualmente está acreditada la posesión de la señora Ángela María Cardona Acevedo desde el año 2006, esto es, está demostrado el corpus.

Lo que se discute en este proceso, el quid del asunto, es el *ánimus* a partir del 2 de enero de 2008 y hasta la fecha de presentación de la demanda, esto es, a qué título estaba en el inmueble, si como mera tenedora, como arrendataria o como poseedora con ánimo de señora y dueña.

También es importante aclarar que casi toda la crítica y análisis probatorio en primera instancia se hizo por lo ocurrido o no antes del 2 de enero de 2008, y frente a la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio debió analizarse con más cuidado lo ocurrido a partir de esa fecha, pero incluso, revisando lo que pasó con anterioridad, tampoco podía llegarse a las conclusiones a las que se llegó el *a quo*. Es más, la pretensión reivindicatoria de entrada estaba condenada al fracaso porque no se demostró el título anterior a la posesión, veamos:

En lo que hace referencia al dominio o propiedad del bien en el reivindicante, como otro de los elementos valorativos de la acción para su triunfo, jurisprudencialmente se tiene dicho que el título de propiedad que aduzca el demandante respecto de la cosa que persigue, debe tener una existencia precedente a la posesión ejercida por el demandado, esto es, lo que la doctrina denomina prevalencia entre título y la posesión.

El factor prevalente que nace de la antigüedad del título del demandante frente al tiempo de posesión del demandado, se explica pedagógicamente en la sentencia del 15 de diciembre de 2017 por la Magistrada Ponente MARGARITA CABELLO BLANCO de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en el proceso con radicado 05615310300220010019201, utilizando para ello paradigmas entre Pedro y Juan, el primero dueño y el

segundo poseedor, desarrollando las diversas hipótesis en que pueden hallarse las partes así:

*“En la acción consagrada por el art. 950 del C.C pueden contemplarse varios casos: llámase Pedro el demandante y a Juan el demandado. 1º Pedro, con títulos registrados en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1911. Debe triunfar Pedro. 2º Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1909. Debe triunfar Juan. 3º Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión comenzó en 1909 y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde 1908. Debe triunfar Pedro, no por mérito de su título, sino por mérito del título del autor. En estos tres casos, referentes a una propiedad privada, se ha partido de la base de que Juan es poseedor sin título. Cuando lo tiene se ofrecen otros casos harto complejos”. (Sentencias de 26 de febrero de 1936, XLIII, 339; 5 de junio 1957, LXXXIX, 435)”.*

De manera general, deberá acreditar el actor, a más de la existencia de un título, la ocurrencia del modo en virtud del cual incorporó a su activo patrimonial el bien materia de reivindicación, debiéndose tener en cuenta, en orden a la satisfacción de la anotada carga y, en cuanto toca con el título, que cuando entraña acto jurídico “*de disposición o gravamen de bienes inmuebles*”, es de naturaleza solemne en la medida que debe hacerse constar por medio de escritura pública, a lo que le sigue, puesto que debe demostrarse, que se cumplió con la formalidad de la inscripción, según lo previene el artículo 756 del Código Civil y demás normas registrales concordantes, so pena de que no pueda atribuírsele mérito probatorio.

Con miras a demostrar el derecho de dominio sobre el bien objeto de la litis, los demandantes adujeron el certificado de tradición y libertad con folio de matrícula inmobiliaria 102-7132 de la ORIP de Aguadas, pero omitieron aportar el título mediante el cual adquirieron dicho inmueble como debió haber sido la sentencia aprobatoria de la partición en la sucesión de la señora MARÍA ILVIA ALZATE MORALES, ya que allegaron copia de la escritura pública Nro. 267 del 28 de abril de 2012, mediante la cual constituyeron reglamento de propiedad horizontal y a raíz de dicho acto escritural se abrió el folio de matrícula inmobiliaria 102-13399 el 5 de mayo de 2012, y conforme a lo demostrado en el proceso, la señora Ángela María Cardona Acevedo, se encuentra en posesión del inmueble desde el 2 de enero de 2008.

Como ya lo enunciamos, para que prospere la acción en comento, el actor debe probar su propiedad antes de la supuesta posesión del demandado, es

decir, que su propiedad se remonta a tiempo atrás, anterior a la posesión ejercida por el demandado.

En las condiciones anotadas, es prevalente la posesión de la demandada frente a la titulación esgrimida por los actores, lo que de suyo impide la destrucción de la presunción de dueño que pesan sobre la posesión ejercida por la oponente, pues aunque tengan el título no lo arrimaron al proceso.

**Puntos en discusión a nivel probatorio en este proceso para resolver los problemas jurídicos planteados:**

¿Cuándo se cambió el primer piso de la casa de material a bareque?; ¿Quién hizo la construcción de material cambiando el primer piso de bareque?; ¿En qué momento se hizo la construcción del segundo piso de la casa?; ¿Quién hizo la construcción del segundo piso de la casa?; ¿Quiénes aportaron económicamente o de otra manera en la construcción del segundo piso de la casa?; ¿Desde cuándo está Ángela María Cardona Acevedo, ocupando el inmueble en disputa?; ¿Si existió o no el acuerdo sobre el pago de un arrendamiento y el monto del mismo?; ¿Si ha ejercido o no, actos de señora y dueña la señora Ángela María Cardona Acevedo en el inmueble que viene ocupando y en caso afirmativo, desde cuándo viene haciéndolo?.

**Respuesta con lo que obra en el proceso a los interrogantes planteados:**

**¿Cuándo se cambió el primer piso de la casa de material a bareque?**

Algunos de los interrogados y la testigo Luz Idalba Duque de Gómez, dieron cuenta que el piso se cambió en los años 90, entre el año 92 y 94, otros interrogados y testigos tanto de la parte demandante como de la parte demandada manifestaron que el primer piso se construyó en material cuando fueron a hacer el segundo piso, lo que no permite arrojar claridad al respecto, pues no existen testimonios contundentes al respecto.

En el caso de Luz Idalba Duque, quien a pesar de manifestar con detalles como se hizo dicha construcción, debe tener en cuenta el despacho que se advierte un ánimo de favorecer a la parte demandante en el proceso

reivindicatorio por las siguientes circunstancias aducidas por ella misma: a) Fue amiga íntima de la mamá de los hermanos Osorio Alzate, quien además la apoyó en su campaña a la alcaldía; b) Fue maestra de varios de los demandantes; c) manifestó tener ahijados en esa familia; c) No conoció nunca el segundo piso de la casa en disputa pero manifestó que José Julián se fue a vivir al segundo piso de esa casa con Alba Milena con quien tuvo una niña cuando estuvo allá, circunstancia que no es cierta y es desmentida por el propio José Julián y por Carmen Mabel: d) Manifestó que era menester, que era urgente hacer el segundo piso porque la familia era muy numerosa, cuando quedó acreditado que para el año 2003, en el primer piso solo habitaba Mario y tal vez otro de los hermanos, porque todos los demás se habían ido ya de Aguadas. e) pero además y lo mas diciente es que reconoció ser la persona que asesoró y aconsejó a Mabel para que realizara los trámites de la demanda, de la independización de los servicios públicos y si bien no es un motivo económico, si es claro el sentimiento y aprecio hacia esa familia, lo que le implicaba ser consecuente con los consejos y asesoría que había brindado al respecto.

Incluso en un momento que hizo referencia a cómo obtuvo el conocimiento de lo que relataba Luz Idalba Duque de Gómez<sup>2</sup> dijo: *“la información yo toda la he tenido a través de quienes han actuado como dueños de ese predio tanto del primer como segundo piso”* (49:09) y cuando se recalcó sobre la pregunta de si toda el conocimiento lo tuvo a través de información de los hermanos Osorio Alzate, dijo que Lo que sabe es porque hay hechos que conoce directamente, porque Mabel le compartía y porque ha ido muchas veces a esa casa.

En esa medida para este despacho cobra importancia lo manifestado por el testigo José Uriel Arias, quien dicho sea de paso, a idéntica conclusión llega este despacho en cuanto a la improcedencia de la tacha frente al mismo, pues no se demostraron sentimientos de animadversión hacia la demandante Ángela María, pues aunque ésta presentó una denuncia penal frente a él, la misma no prosperó, se archivó y nunca fue tan siquiera citado ni a una conciliación, esto es, ningún perjuicio le causó la misma, y además, la misma demandante en el proceso de pertenencia, aduce que él fue la persona contratada para la realización del segundo piso.

Este testigo indicó que la casa estaba hecha en material en el primer piso y que solo hubo la necesidad de realizar un reforzamiento de las columnas

---

<sup>2</sup> (cd 2 audio 6, minuto 5:00 – 51:40)

para poder tirar la plancha para el segundo y que el techo estaba muy malo, en conclusión si hubo intervención en este para poder realizar el segundo, esto es, en el año 2004.

### **¿Quién hizo la construcción de material cambiando el primer piso de bareque?**

La respuesta a esta pregunta es similar a la anterior; no existe contundencia en quién lo hizo, pues existen versiones encontradas al respecto.

La testigo Luz Idalba manifestó que fue en el periodo comprendido entre el año 1992 y 1994 cuando fue alcaldesa, y que fue con recursos de la alcaldía y de los hermanos Osorio Alzate sin clarificar quienes.

También con el testigo José Uriel Arias, y otros incluso traídos por la parte demandante en el proceso reivindicatorio, es claro que hubo una necesaria intervención del primer piso para poder hacer el segundo, por ejemplo, el testigo Rubén de Jesús Franco Gómez dijo en su declaración (cd 2 audio 2, minuto 1:00:00 – 1:20:00) que la casa fue de bareque hasta que construyeron el segundo piso, lo hicieron de plancha para poder hacer el segundo piso.

Así pues, para el despacho queda claro que el primer piso independiente de si ya estaba o no todo en material, tuvo que ser intervenido para hacer el segundo piso, como mínimo con el reforzamiento de columnas y la plancha o losa y en ello hubo aportes de los hermanos Osorio Alzate sin que se pueda determinar el monto de los mismos.

### **¿En qué momento se hizo la construcción del segundo piso de la casa?**

Frente a la construcción del segundo piso existen diferencias en los interrogados y los testigos de ambas partes, pues algunos dicen que se hizo rápido, entre ellos quien lo construyó el señor José Uriel Arias, quien manifestó que se hizo en unos 6 meses en el año 2004 y otros manifiestan que la construcción duró más de un año y que se empezó en el 2003.

Lo que está claro es que **todos**, tanto partes como testigos hacen referencia a esos dos años, por lo que el despacho puede concluir que el segundo piso se construyó entre los años 2003 y 2004.

### **¿Quién hizo la construcción del segundo piso de la casa?**

Está claro que la construcción física del segundo piso estuvo a cargo del señor José Uriel Arias, pues este hecho es aceptado por ambas partes en sus interrogatorios, si bien también colaboraron otras personas, él fue quien encabezó la misma y detalló con claridad el inmueble.

### **¿Quiénes aportaron económicamente o de otra manera en la construcción del segundo piso de la casa?**

Éste es uno de los puntos más discutidos dentro del proceso y donde más contradicciones se evidencian.

Se aportaron varias facturas de compra de café; pero como quiera que todas ellas datan del año 2006 en adelante (fls 93 – 127), no arrojan mayores elementos de juicio al despacho, toda vez que ha quedado claro que la construcción del segundo piso se hizo antes de esa fecha, entre los años 2003 y 2004, no obstante ello, si da cuenta de la actividad económica a la que se dedicaba el señor José Julián Osorio Alzate como lo manifestaron los interrogados y testigos de ambas partes.

En cuanto a las cotizaciones del depósito de materiales el campesino a nombre de Julián Osorio (fls 129 a 162), si bien respecto de las mismas no se puede saber a ciencia cierta si esos dineros y conceptos son fieles a la realidad, lo cierto del caso es que el propio José Julián, Mabel, Mario, la señora Cardona Acevedo y sobre todo el oficial que realizó la construcción dan cuenta que José Julián era el encargado de la construcción y los materiales se pedían a su nombre, que a veces pagaba él y a veces Mabel, por lo que al despacho le queda claro que José Julián, si bien no se puede determinar el monto con exactitud, si es claro que él aportó una suma significativa con base en lo declarado por José Uriel Arias, oficial encargado de la construcción, y con base en la prueba indiciaria, pues si el oficial acredita que la casa era para Julián, que él es el único miembro de la familia Osorio Alzate que lo ha habitado, que los materiales se sacaban a su nombre, ello conlleva a concluir que su aporte fue el único o al menos uno de los más significativos.

Ahora, en este aspecto se requiere mirar con recelo las contradicciones de los interrogados y los testigos y la razón de los dichos:

Todos los interrogados, hermanos Osorio Alzate, son consistentes en decir que se pusieron de acuerdo después de la muerte de su mamá para hacer la construcción del segundo piso, para beneficio de todos y que aportaron en la medida de las posibilidades, para finalmente concluir que los que más aportaron fueron José Julián y Mabel.

No obstante el único que lo habitó y que tenía la intención de hacerlo era José Julián, lo que se deduce sin dificultad puesto que la mayoría de los hermanos viven desde hace 20 años en promedio en otras ciudades (Manizales y Pereira) y el que reside en Aguadas vive en el primer piso de la casa.

Byron Osorio Alzate, vive en Pereira desde el año 2001 – 2002.

Jorge Eliecer Osorio Alzate, manifestó que desde hace unos 20 años no vive en Aguadas.

Luz Aida Osorio manifestó que se fue a vivir a Manizales desde el año 1999.

José Mario Alzate, vive en el primer piso del inmueble en disputa.

Carmen Mabel Osorio Alzate, vive en arma desde hace muchos años, donde fue Maestra.

Gloria Amparo Osorio Alzate, se fue de Aguadas desde 1997.

Diana Patricia Osorio Alzate se fue de Aguadas en 1999.

Además de lo anterior, Byron Osorio peleó con José Julián y se fue de Aguadas; Jorge Eliecer Osorio manifestó que casi no tiene ninguna relación con José Julián.

Luz Aida Osorio Alzate<sup>3</sup> manifestó que el apartamento se hizo con la intención que José Julián lo habitara.

José Uriel Arias Monsalve<sup>4</sup> indicó que trabajó para Julián y Mabel en el año 2004, que Julián lo contrató, que los materiales los compraba Julián, se demoró entre 5 y 6 meses, fueron seguidos, el material se pedía en el depósito el campesino, pagaban Julián y Mabel.

---

<sup>3</sup> (cd 1, audio 2 minuto 38:19 – 1:05:12 )

<sup>4</sup> (cd 2 audio 2, minuto 27:00 - 58:50)

Indicó que estaba construyendo el apartamento para Julián, “él me contrató supongo que era para él” (mto 43:50).

“Los materiales se pidieron donde Don Cesar Mejía, todos, con la orden de Julián” (mto 54:13).

El dicho de Carmen Mabel y sus hermanos en cuanto a que ella era una de las que más aportaba con José Julián, ninguna lógica tiene, pues no tenía la intención de habitarlo, no era adinerada, pues ella misma manifiesta que la pensionaron por problemas relacionados con su salud mental debido en gran medida a las deudas que tenía. No tiene ninguna explicación para el despacho que si no contaba con los recursos económicos suficientes, vaya a sacar sus cesantías y se endeude por todo lado, para la construcción de una casa en la que no tenía intenciones de habitar y en la que según ella invirtió más de \$150.000.000, para percibir un arriendo mensual para ella y sus hermanos de \$150.000 (0.1%), seguramente muy inferior a los intereses que debía pagar. Es posible que le haya prestado dinero a su hermano, que éste le deba mucho, incluso para el tema de los abogados como lo manifestó para la defensa penal, pero el aporte en la construcción queda flojo de respaldo probatorio, más allá de los dichos de José Uriel Arias quien dijo que una vez Mabel le dio cinco millones para comprar un piso y que a veces ella le pagaba el sueldo.

En su declaración Carmen Mabel Osorio Alzate<sup>5</sup> dijo que invirtió en la construcción del apartamento unos 150 millones de pesos, porque prestó por todo lado, Julián y los hermanos también invirtieron más dinero en el apartamento, así, según el dicho de la demandante, este apartamento tuvo que costar mucho más de 150 millones, pero el propio oficial a cargo manifestó que la misma pudo haber costado entre 80 y 90 millones de pesos, suma muy inferior a la alegada por la señora Carmen Mabel, y para el despacho este testigo es creíble en la medida en que ambas partes dan cuenta que fue quien hizo la segunda planta en disputa.

José Julián Osorio Alzate<sup>6</sup> dijo que: “Mabel me aportaba plata para ayudarme con eso, y mi hermano que estaba en España también” (1:54:10).

---

<sup>5</sup> (cd 1, audio 2 minuto 1:05:13 – 1:36:05)

<sup>6</sup> (cd 2 audio 2, minuto 1:20:30 – 2:14:40)

“Yo molestaba a Mabel para que le prestaran plata, “ella me prestaba” (1:54:40), igual eso era de todos”

Le prestó por ahí 150 millones que utilizó en varias cosas, en la casa, el negocio y otros.

“Mabel prestaba plata y me la entregaba”, dijo además que “Como hermanos no le parábamos muchas bolas a eso porque éramos muy unidos”, lo que se desmiente con los interrogatorios de sus hermanos.

Es posible que los hermanos hayan dado su consentimiento para la utilización del aire o construcción sobre el inmueble de todos por parte de Julián, lo que no es creíble es que todos hayan aportado, pues sus dichos son todos coincidentes en que el aporte era mínimo, que los que estaban al frente de eso eran Julián y Mabel, ahora, frente al aporte de Mabel, como se dijo anteriormente sus dichos no son fiables, pues la suma aportada es desmentida por el oficial, por el tipo y tamaño de la construcción que se acreditó en la inspección judicial, porque no tenía intenciones de habitar el inmueble, porque no exhibió ninguna prueba de tan cuantioso aporte, ni siquiera acreditó el supuesto retiro de cesantías para tal efecto (prueba que era de fácil consecución a través de un derecho de petición).

Ahora bien, aun aceptando en gracia de discusión que todos los hermanos Osorio Alzate aportaron dinero, dentro de los hermanos Osorio Alzate, está José Julián, y cuando se hizo el segundo piso, el abanderado de dicho proyecto fue él, eso está reconocido por todos, por ambas partes, tanto en sus interrogatorios como en los testimonios, en esa medida, es clara la participación de Ángela María Cardona Acevedo, pues todos dan cuenta de la relación que tenía con José Julián, al grado de catalogarse de compañera y allí es donde debe examinarse de manera correcta el enfoque de género, porque no por el hecho de ser “ama de casa”, pueda desconocerse su contribución en la construcción, pues bien sabido es que a nivel legal, el patrimonio que se adquiere dentro de una sociedad conyugal o una sociedad patrimonial es de ambos consortes y no se puede desconocer el importantísimo aporte que hacen quienes se dedican a la economía del cuidado o del hogar dentro del patrimonio social, entonces el enfoque de género no se da como lo hizo el togado porque “la señora Ángela María Cardona fue abandonada por el señor José Julián Osorio Alzate” sino porque ella desde el hogar ayudó a construir el patrimonio de ambos.

De hecho en diligencia de interrogatorio anticipado de parte solicitado por José Mario Alzate, se hizo la siguiente pregunta - afirmación por parte de

su apoderado (fl 43) “Como es cierto si o no que usted convivía con el señor José Julián Osorio Alzate como compañera permanente, fruto de una unión marital de hecho, mas no como cónyuge”....

Con ello queda claro que los propios demandantes en el proceso reivindicatorio daban por hecho la convivencia en calidad de compañeros permanentes.

Aunado a lo anterior están los documentos que obran a folios:

(FL 89) Póliza de seguro del 27 de junio de 2005, donde se encuentra como beneficiaria Ángela María Cardona en calidad de “cónyuge”.

(fl 91) Permiso de visitas en la cárcel a ÁNGELA MARÍA CARDONA ACEVEDO para visitar a JOSÉ JULIAN OSORIO ALZATE.

(fl 92) Formulario de afiliación a la seguridad social de JOSÉ JULIAN OSORIO ALZATE, donde se encuentra como beneficiaria Ángela María Cardona Acevedo.

(fl 312) El hijo en común BRAHIAN JULIÁN OSORIO CARDONA, nacido el 8 de Agosto de 2002.

(fls 119 a 128) fotografías familiares.

Declaración de José Mario Alzate<sup>7</sup>, que manifestó que conoce a Ángela María, que vive en el segundo piso, que convivió con el hermano desde el año 2002 – 2003 y que dijo que cuando el hermano tuvo el niño vivían juntos.

Declaración de Luz Aida Osorio Alzate<sup>8</sup>, que dijo que Ángela era la pareja del hermano desde 1998, que cuando el niño nació vivían juntos, los visitó una vez en Buenos Aires, el niño estaba bebesito.

Declaración de Carmen Mabel Osorio Alzate<sup>9</sup>, que indica que conoce a Ángela María, fue una de las mujeres de su hermano, fue la primera novia, unos 15 años atrás, que cuando la mamá murió (año 2000), su hermano se organizó con Ángela y se fueron para la casa.

---

<sup>7</sup> (cd 1, audio 2 minuto 1:30 – 37:40 )

<sup>8</sup> (cd 1, audio 2 minuto 38:19 – 1:05:12)

<sup>9</sup> (cd 1, audio 2 minuto 1:05:13 – 1:36:05)

Declaración de Rubén de Jesús Franco Gómez<sup>10</sup> (Testigo Traído por los hermanos Osorio Alzate), quien manifestó que no vio viviendo a Julián en esa casa con nadie distinto a Ángela y que doña Ángela vive en el segundo piso cree que desde que se construyó, no sabe si ha vivido alguien más ahí.

Finalmente declaración de José Julián Osorio Alzate<sup>11</sup>, quien dijo haber tenido un negocio de compraventa de café del 2003 al 2007, mientras él tenía el negocio Ángela María era ama de casa.

En razón de lo anterior se puede concluir que el segundo piso tuvo un aporte económico preponderante de José Julián Osorio y por ende de Ángela María Cardona Acevedo quien era su compañera y si bien se hizo referencia a una relación esporádica con otra persona de nombre Alba Milena, el mismo José Julián indicó que no dejó a Ángela, incluso le manifestó al juez en su momento que tuvo las relaciones simultaneas hasta finales del 2007 cuando dice haberse separado definitivamente de ella.

### **¿Desde cuándo está Ángela María Cardona Acevedo, ocupando el inmueble en disputa?**

Es claro conforme lo manifestado por los hermanos Osorio Alzate interrogados, que Ángela María está ocupando el inmueble en disputa, como mínimo desde finales del año 2005, y, según ella, con ánimo de señora y dueña desde el 2 de enero de 2008 fecha en la cual fue abandonada o terminó la relación definitivamente con José Julián.

José Julián Osorio Alzate<sup>12</sup> indicó que cuando se pasó con Alba Milena ya no se fue del apartamento, a finales del 2005 volvió con Ángela y ella se fue para el apartamento con el hijo y otro hijo de ella.

Para los efectos de este proceso y como quiera que no se discute, es claro que la señora Cardona Acevedo se encuentra en el inmueble desde el 2 de enero de 2008 y a partir de esa fecha es que se debe examinar si realizó actos tendientes a demostrar el ánimo de señora y dueña en ejercicio de la posesión.

---

<sup>10</sup> (cd 2 audio 2, minuto 1:00:00 – 1:20:00)

<sup>11</sup> (cd 2 audio 2, minuto 1:20:30 – 2:14:40)

<sup>12</sup> (cd 2 audio 2, minuto 1:20:30 – 2:14:40)

## **¿Si existió o no el acuerdo sobre el pago de un arrendamiento y el monto del mismo?**

Para el despacho conforme lo que obra en el proceso, dicho acuerdo o no existió o por lo menos no se demostró y en cualquier caso sería inoponible a Ángela María Cardona para desvirtuar su condición en la posesión, puesto que todos aceptan que ella nunca tuvo conocimiento de ello.

El supuesto acuerdo y pago del canon de arrendamiento está minado por todas partes, con cualquier paso explota, veamos:

Byron Osorio Alzate: No se dio cuenta si José Julián pagó o no pagó arriendo (mto. 1:51:00)

José Mario Alzate: Ángela se quedó en la casa, no siguió pagando arriendo “porque el trato era con Julián (minuto 18:10)”. Ángela no estaba al tanto de ese acuerdo.

Carmen Mabel Osorio Alzate: “Ángela no supo del arriendo”.

José Julián Osorio Alzate<sup>13</sup>, indicó que en un tiempo les pagó arriendo a los hermanos. Que él pagaba arriendo porque el niño vivía allá, \$300.000, o \$200.000, a veces tenía con qué pagar, otras veces no.

Se comprometió a pagar el arriendo cuando salió de la cárcel en el 2007, no siempre pudo pagarlo.

Ángela no sabía que él pagaba ese arriendo (mto 2:04:50). “evitaba mucho hablar con ella”

Pagó arriendo hasta que lo privaron nuevamente de la libertad en el año 2011.

Del supuesto pacto del pago de arriendo por parte de José Julián Osorio queda un mar de dudas, insalvables contradicciones y fuertes indicios que evidencian que dicho pacto nunca existió:

✓ Los propios demandantes en la demanda reivindicatoria, en la contestación a la demanda de prescripción adquisitiva y en los interrogatorios de parte se contradicen.

---

<sup>13</sup> (cd 2 audio 2, minuto 1:20:30 – 2:14:40)

✓ En la demanda reivindicatoria en el hecho 14 se indicó que: *“El señor JOSÉ JULIÁN OSORIO ALZATE se obligó con los demás condóminos a cancelar como canon de arrendamiento por el inmueble objeto de este proceso la suma de \$150.000 mensuales. Sin embargo a renglón seguido en el hecho 15, manifestó que: “El señor JOSÉ JULIÁN OSORIO ALZATE, no canceló los cánones acordados a los demás condóminos”* .

✓ No obstante lo anterior, en la contestación de la demanda de reconvencción dijo que: *“A finales del año 2007 el señor José Julián Osorio fue detenido, hecho que hizo que no pudiera seguir cumpliendo el acuerdo con sus hermanos y por obvias razones no pudo habitar el inmueble.*

✓ En esa medida es contradictorio que digan que se acordó el canon (sin que se dijera desde cuándo), luego manifestaron que aunque se acordó no se pagó, y luego que se pagó durante algún tiempo.

✓ Posteriormente en solicitud de conciliación se manifestó que el canon de arrendamiento se pagó hasta noviembre de 2010.

✓ Muy dicente es el hecho que jamás los propietarios inscritos reclamaran a Ángela por el pago del canon de arrendamiento teniendo presente que se había separado definitivamente de José Julián desde el año 2008.

✓ Fíjese que el señor José Julián Osorio, a pesar que el Juez de primera instancia le dio toda credibilidad a su dicho, el mismo, a criterio de este juzgador no es verosímil, pues resulta contrario a las reglas de la experiencia y de la sana crítica que en un asunto tan plano o que en una relación familiar no tiene ninguna trascendencia en cuanto a la intimidad se refiere, se diga por parte de este en su declaración, que el pago de arriendo se acordó con sus hermanos y que Ángela nunca se enteró de éste, no hay razón de ser para que el pago del arriendo donde habita la familia, sea un secreto, y si existía la razón, la misma no se expuso dentro del proceso, esto lo que denota es que el dicho pacto de pago de canon de arrendamiento nunca existió o al menos no se demostró.

✓ Ni siquiera hay consistencia en el monto del canon, pues los interrogados están de acuerdo en que fueron \$150.000, y José Julián dijo que \$300.000 o \$200.000.

✓ No existe ninguna constancia de fecha de inicio del pago del canon de arrendamiento, ninguna transferencia bancaria o por otros medios, ningún recibo.

✓ Es completamente ilógico y contrario a las reglas de la experiencia, que si conforme a todas las declaraciones tanto de parte como de terceros, se denota que José Julián fue quien contrató, supervisó y puso la mayor parte del dinero (sino fue todo) en la construcción del segundo piso objeto de reclamación, ¿a razón de qué iba a pagarle arriendo a sus hermanos?, cuando estos manifestaron que aportaron a una supuesta construcción de más de \$150.000.000, sumas de \$100.000, \$200.0000 o \$300.000.

Si en verdad existió un contrato de arrendamiento verbal, no se entiende que nunca hayan iniciado un proceso de restitución de inmueble arrendado por el no pago de cánones de arrendamiento cuando estaba en cabeza de Ángela María Cardona, teniendo presente que se evidenció dentro del proceso que hubo separación definitiva de los excompañeros permanentes desde el año 2008 y para ser consecuentes con el argumento de algunos interrogados de tratarla de arrendataria.

**¿Si ha ejercido o no, actos de señora y dueña la señora Ángela María Cardona Acevedo en el inmueble que viene ocupando y en caso afirmativo, desde cuándo viene haciéndolo?.**

Para el despacho, efectivamente la señora Ángela María Cardona Acevedo ejerció actos de señora y dueña en el inmueble disputado y que se concretan en los siguientes actos:

**1.** La permanencia en el inmueble como mínimo desde el 2 de enero de 2008 y hasta la fecha de la presentación de la demanda reivindicatoria, esto es, el 6 de Agosto de 2018.

En el interrogatorio de parte realizado a Byron Osorio Alzate<sup>14</sup>, este indicó lo siguiente: Que Ángela se quedó viviendo en la casa después de que se separó de Julián; que nunca requirieron a Ángela para la restitución del inmueble porque la encargada era Mábel; que Julián convivía con Ángela

---

<sup>14</sup> (cd 1, audio 1, minuto 1:36:07 – 2:15:00)

desde antes de iniciar la construcción; que Ángela María no deja entrar a nadie al segundo piso.

José Mario Alzate<sup>15</sup>, dijo que cuando Julián salió, vino y volvió y se fue, Ángela siguió viviendo allá.

Carmen Mabel Osorio Alzate<sup>16</sup> manifestó que Ángela nunca quiso entregar que porque ella era la dueña y señora, que porque ella había hecho la casa, que Ángela María vive en el inmueble desde el 2 de enero de 2008 y que ella siempre ha dicho que es la dueña y señora, por eso están en el proceso.

Los demandantes en el proceso reivindicatorio y demandados en el proceso de pertenencia, aceptan que la señora Ángela María Cardona Acevedo ha estado en posesión del inmueble desde el año 2006: hecho 11 de la demanda de reconvenición: *“Hacia el año 2006 el señor JOSÉ JULIAN OSORIO ALZATE comenzó a convivir en el inmueble con la señora ANGELA MARÍA CARDONA ACEVEDO”* y en la contestación de la demanda de reconvenición manifestaron que: *“A finales del año 2007 el señor José Julián Osorio fue detenido, hecho que hizo que no pudiera seguir cumpliendo el acuerdo con sus hermanos y por obvias razones no pudo habitar el inmueble, sin embargo la señora Angela María Cardona Acevedo permaneció en el mismo...”* (pag. 264).

**2.** La defensa del bien inmueble frente a la demanda interpuesta, en la que alegó ser la poseedora con ánimo de señora y dueña (proceso radicado 17013408900120130023800, la demanda se presentó en el año 2013, y terminó con fallo denegatorio de la pretensión reivindicatoria confirmado en segundo grado el 21 de julio de 2014.

**3.** A folios 41 – 44 obra acta de diligencia de interrogatorio anticipado de parte donde manifiesta que: *“no soy arrendataria porque yo llegué como dueña, como la señora de Julián...”*

**4.** A folios 169 y siguientes obra denuncia presentada por la señora Ángela María en contra de José Mario Alzate por *“violación de habitación ajena”*

---

<sup>15</sup> (cd 1, audio 2 minuto 1:30 – 37:40 )

<sup>16</sup> (cd 1, audio 2 minuto 1:05:13 – 1:36:05)

## 5. El pago de servicios públicos.

Si bien dentro del proceso se afirmó que los hermanos Osorio Alzate era quienes pagaban los servicios públicos y para ello aportaron facturas de los mismos correspondientes a los años 2009 – 2012 (fls 275 a 310), se debe tener presente que los mismos no estaban independizados, que José Julián aportaba su cuota parte (a lo que estaba obligado además en razón de su obligación alimentaria) y que desde el momento en que se independizaron, Ángela María Cardona es quien los ha cancelado. En la solicitud de conciliación para demandar a Ángela en el primer proceso reivindicatorio que se instauró, se manifestó que José Julián pagó la parte que le correspondía en cuanto al porcentaje de cuota por concepto de servicios públicos y pago de impuestos (fls 355-356), por lo que no es cierto que fuera Mario quien los pagaba de manera exclusiva.

Téngase presente además que aparte de los servicios públicos de energía, agua, acueducto y alcantarillado, la señora Cardona instaló los servicios de televisión por cable e internet como consta en la diligencia de inspección realizada.

José Mario Alzate<sup>17</sup>, indicó que las facturas de servicios públicos del segundo piso actualmente las paga Ángela.

Diana Patricia Osorio Alzate<sup>18</sup>, manifestó que Ángela paga los servicios públicos del segundo piso, del primer piso los paga Mario.

## 6. El mantenimiento y conservación del inmueble en disputa.

Como se demuestra con el testimonio de Josué Cardona Cardona, y con los documentos – facturas, conforme obra en comunicación del señor Cornelio Garcés Hurtado respecto de facturas de venta 14133, 14134, 14135, 14136, 14137 y 14138 emitidas a nombre de Ángela María Cardona (fls 7-8).

José Mario Alzate indicó que Ángela ha pintado la casa, adentro y afuera, por beneficio de ella, porque no paga arriendo.

---

<sup>17</sup> (cd 1, audio 2 minuto 1:30 – 37:40 )

<sup>18</sup> (cd 1, audio 2 minuto 1:48:00 – 1:55:47 )

Carmen Mabel Osorio Alzate manifestó que desde el año 2008 no se han hecho mejoras, Ángela ha pintado y organizado la casa.

José Uriel Arias Monsalve expresó que el inmueble está igual, solo se ha cambiado la pintura que es lo que se deteriora mucho.

Josué Cardona Cardona, adujo que cuando Ángela quedó sola de don Julián, ella lo llamaba para que le pintara la casa y también le pidió plata prestada para los servicios.

Que Ángela ha hecho arreglos, a él le ha tocado pintar y estucar, hace 3 meses la pintaron.

Los arreglos los ha hecho en las noches y los días que está libre lo hace en el día, o por las noches le va haciendo.

Los arreglos se han hecho adentro, no ha trabajado en la fachada.

Ángela es la que le ha dado los materiales y le ha pagado, ella le ha tenido listos los materiales en la casa.

No ha tenido que pedir permiso a nadie más aparte de Ángela para realizar trabajos en esa casa.

Ha utilizado cemento, pintura y estuco en los arreglos que ha hecho.

A pregunta del apoderado de los hermanos Osorio hizo una descripción del segundo piso. (Mármol, escalas curvas, comedor, al fondo la cocina, a la izquierda hay 3 piezas, dos baños, hay unas escaleras para subir a la terraza, hay un lavadero y un tanque) y la descripción coincide con lo descrito en la inspección judicial.

Leidy Johana Ramírez Quintero dijo que a la casa cuando fue a hacer la encuesta del SISBEN, allá vivía Ángela, los hijos y los padres de ella.

Después de la captura de Julián, Ángela nunca se ha ido de la casa, Ángela ha hecho varias modificaciones, ha pintado la casa varias veces, la ha cambiado de color, ha cambiado la fachada en varias oportunidades.

Ha visto que se han hecho esos trabajos en la fachada.

Esos trabajos se han hecho en días de semana normal.

No ha visto que nadie haya impedido hacer esos trabajos.

Cuando hicieron la encuesta del SISBEN manifestaron que llevaban viviendo más de 10 años en esa casa.

Dijo que recuerda con claridad esa respuesta porque ella hizo la encuesta y también recuerda las respuestas de otras encuestas realizadas.

En la Inspección Judicial realizada (Cd 2, audio 4) Se identificó y describió el inmueble (material, 3 habitaciones, servicios públicos, agua, luz, parabólica, internet, dos baños, terraza, cielo raso en madera y techo teja de barro). Se indicó que “se evidencia en buen estado de conservación”.

**7.** Realizar cambio de fachada (área común de la copropiedad) sin solicitar autorización o permiso de nadie y sin que quienes fungen propietarios inscritos hayan hecho nada al respecto.

Es preciso decir que quien se reputa como dueño y señor de un inmueble, no tiene por qué estar ejerciendo actos a diario que demuestren tal calidad; basta que se hagan los actos naturales y propios o consecuentes con ésta y que esté a su alcance hacerlos, y es importante hacer énfasis en ello, por cuanto la separación del inmueble y la constitución de propiedad horizontal era un acto que no podía hacer sino tenía la calidad de propietaria inscrita, y naturalmente sus contendientes no se iban a prestar para ello por cuanto el inmueble ha estado en disputa.

José Mario Alzate indicó que No le preguntaron a Ángela para hacer el reglamento de propiedad horizontal, porque eso es herencia de ellos.

La escritura de propiedad horizontal data del 28 de abril de 2012, un año después que citaran a la señora Ángela María Cardona Acevedo, manifestara su condición de poseedora con ánimo de señora y dueña en una diligencia judicial.

Ahora bien, si se hizo una casa nueva en el año 2004 (segundo piso), no era menester hacer reparaciones estructurales, y las reformas y mantenimientos menores al interior de la casa y exteriores como la fachada, era lo único que podía exigírsele realizar en su calidad de poseedora con ánimo de señora y dueña en cuanto a la conservación del inmueble, de hecho, quienes fungían como propietarios inscritos de todo el inmueble si consideraban que se estaba afectando el mismo debieron ejercer las acciones administrativas o querellas de policía, pues para

modificar las fachada, se debía realizar una asamblea de propietarios para que cada uno contribuyera en la proporción que le correspondía de conformidad con el reglamento y ley de propiedad horizontal (ley 675 de 2001 art. 75), pero no hicieron nada al respecto.

Es más, para este despacho es inexplicable la incuria de los demandantes para realizar el proceso reivindicatorio, por cuanto Ángela María Cardona Acevedo reconoció estar en posesión de la casa desde el 2 de enero de 2008, y lo hizo por primera vez en el año 2011 cuando la citaron a interrogatorio anticipado de parte, y luego en el año 2013 cuando la citaron a conciliación y posterior demanda. Así pues, ya sabían los hermanos Osorio Alzate que desde el 2 de enero de 2008 les estaba corriendo el cronómetro para que no se configurara la prescripción adquisitiva, y no permitir que transcurrieran los 10 años de ley y si bien interpusieron una demanda que finiquitó desfavorablemente el 21 de Julio de 2014, dejaron pasar más de 4 años para instaurar nuevamente la acción reivindicatoria y que con base en las propias manifestaciones de la señora Cardona Acevedo, pudieron hacerlo hasta diciembre de 2013, e incluso hasta el primer día hábil judicial, en enero de 2018.

En su declaración José Mario Alzate indicó que nunca solicitó la entrega del bien de manera personal, lo hicieron a través de abogado.

Luz Aida Osorio Alzate dijo que finalizando el 2008 – 2009, pensaron en solicitar la entrega de la casa, pero la decisión se tomó finalmente en el 2011. Que Ángela decía que no entregaba la casa.

Se concluye de todo lo dicho hasta ahora que no solo no se demostraron los presupuestos de la reivindicación (título anterior a la posesión), sino que de las pruebas que obran en el proceso se demostraron los elementos necesarios para que prosperara la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio: La existencia del bien inmueble; Que el bien inmueble esté en el comercio, esto es, que no sea un bien de uso público; Que se haya poseído con las condiciones legales, esto es por el tiempo de 10 años y de manera pública y pacífica, pues se equivocó el señor Juez de primera instancia al considerar que por haberse presentado una demanda en contra de Ángela María Cardona se rompe ese presupuesto, pues lo que se debe considerar en estos casos es que quien se alega poseedor no ejerza actos de violencia para ejercer la misma.

## 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: REVOCAR** la sentencia de primera instancia proferida el 25 de septiembre de 2020 dentro de este litigio reivindicatorio con contrademanda de declaración de pertenencia, a excepción del ordinal quinto de la parte resolutoria de dicho fallo que permanecerá indemne.

**SEGUNDO: NEGAR** las súplicas rogadas por los demandantes en el proceso reivindicatorio.

**TERCERO: DECLARAR** que pertenece en dominio pleno y absoluto por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a la señora **ÁNGELA MARÍA CARDONA ACEVEDO**, titular de la cédula de ciudadanía Nro. 30.355.348, el segundo piso del inmueble con acceso por el primer nivel ubicado en la carrera 3 Nro. 15-02 de Aguadas (Caldas), y denominado “Edificio Osorio Alzate”, con folio de matrícula inmobiliaria 102-13399 y ficha catastral 01-000072002000, y delimitado por los siguientes linderos especiales:

## Por el NORESTE, con vía pública carrera 3 en 5.30 ml., Por el SURESTE, con parámetro del señor Saúl Narváez en 13.48 ml; NOROESTE, con el señor Gildardo Flórez en 13.48 ml., por el SUROESTE, 5.30 ml. con el espacio aéreo de ventilación e iluminación de las unidades 1 y 2, por el CENIT, en 69.29 m2 con el espacio aéreo, altura libre entre el nadir y el cenit de 2.30 ml., NADIR en toda su área 69.29 ml y con la unidad número 2 ##.

**CUARTO: ORDENAR** inscribir esta sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad, y para el efecto se expedirá el pertinente oficio.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte demandante y a favor de la demandada, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$877.803 (Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2019 C.S.J).

**NOTIFIQUESE, CUMPLASE Y DEVUÉLVASE**

Firmado Por:

**CARLOS FERNANDO SOTO DUQUE**

**JUEZ CIRCUITO**

**JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO AGUADAS**

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: **1f5c2571141ffbdcefaf206542f791fc18f6bfea98f538cb72f282f22ab52ca4**

Documento generado en 13/11/2020 03:24:57 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>