

REPUBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
MUTATÁ - ANTIOQUIA**

Mutatá-Antioquia, 6 de Octubre de 2021

Proceso:	PERTENENCIA DE BIEN INMUEBLE URBANO
Demandante	LUCELLY MADRID CARMONA Y LUIS EDUARDO GIL GISAO
Demandado	LUCELY HENAO VELASQUEZ
Radicado	No. 05-480-40-89-001-2019-00064-00
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia N° 001
Decisión	NO ACOJE PRETENSIONES, DENIEGA SOLICITUD DE PRESCRPCION ADQUISITIVA DE DONIMIO EXTRAORDINARIO – DECLARA PROBADA EXCEPCIÓN DE FONDO.

ASUNTO

Decide el juzgado mediante esta sentencia “Art 280 C.G.P.”, previo sentido de la misma “Art 373 #5 C.G.P”, el juicio verbal de Pertenenencia instaurado por LUCELLY MADRID CARMONA Y LUIS EDUARDO GIL GISAO frente a LUCELY HENAO VELASQUEZ, al igual que contra todas las demás personas que pudieran tener algún interés en el predio objeto de proceso.

Pretenden los actores, que por haberlo ganado mediante Prescripción extraordinaria Adquisitiva de Dominio, se les declare dueños del siguiente bien inmueble, que se describe así:

Predio – lote de terreno urbano, con su edificación y mejoras, los cuales constituyen dos locales comerciales, con un área de 123,69 metros cuadrados, situado en la calle 11 número 10 – 33,

del municipio de Mutatá. Tal predio se encuentra alinderado conforme el hecho primero de la demanda principal y los documentos en ella aducidos como prueba, identificado con matrícula inmobiliaria número 007-42020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba Antioquia.

Plantean los demandantes, que adquirieron los predios por compra al señor Ricardo Marsiglia, quien a su vez compro a Luis Fernando Restrepo Trujillo. Dicha negociación se encuentra descrita en los hechos 2 al 8 de la carpeta primigenia, donde se establecen elementos de tiempo, modo y lugar, además de los valores presuntamente cancelados, mediante unos títulos valores - cheques.

Manifiesta la apoderada demandante, que desde el año 1990 los actores han estado en posesión, ejerciendo actos de señor y dueño, tales como la realización de mejoras, explotación económica, primero con un negocio de comidas rápidas, y viviendo en uno de los locales que fue adecuado como apartamento, luego, arrendándolo para el comercio así como cancelando el impuesto predial. Enteran al despacho, que en la actualidad viven en Medellín, y la administración está en cabeza de Guillermo Alonso Madrid, hermano de la señora demandante; quien es el encargado de los contratos de arrendamiento, arreglos locativos y pago de impuesto.

Para concluir, aducen que la posesión no ha sido clandestina, no ha sido violenta, y mucho menos de mala fe, si para ello se tiene en cuenta la compra realizada por medio de los títulos valores cheque, girados por el señor Luis Eduardo Gil en favor de Marsiglia Julio.

De acuerdo a ello, solicitan al despacho se declare que los demandantes han adquirido por posesión extraordinaria el dominio del predio ya mencionado a lo largo del trámite. Como consecuencia, ordenar la cancelación del registro en nombre del actual propietario inscrito, y se mute hacia los hoy demandantes en usucapión.

La parte demandada, mediante apoderado Judicial, conforme el tenor literal de la contestación de la demanda, se pronunció frente a los ruegos de la demandada, dejando en claro que no le constan los negocios realizados entre los petentes y el señor Ricardo Marsiglia, que del certificado de libertad y tradición no

se desprende nada parecido, que no aparece allí tal negocio jurídico, y lógicamente su decir debe probarse.

Menciona el togado, que su prohijada compro los locales en el año 2004, no siendo posible la entrega material por la fuerza ejercida por los hoy actores. Lo anterior se prueba con los documentos anexos con la demanda y la contestación de la misma. Esclarecen que, la supuesta posesión se ha dado por la violencia tatuada en el municipio para la época, donde se presentaron hechos de barbarie en contra de la familia del señor Restrepo Trujillo.

Con relación a la venta suscitada entre Restrepo Trujillo y Marsiglia Julio, esbozan ser totalmente falso, por lo tanto debe probarse en el proceso. Al contrario de lo dicho, lo que se observa es la venta realizada por el mencionado, pero a la señora demandada Lucely Henao Velásquez.

Reitera el apoderado de la parte accionada, el hecho de que los reclamantes en usucapión siempre han estado de manera arbitraria y violenta en el predio, aprovechando situaciones de orden público de la época.

Verificado lo anterior, se oponen a las pretensiones de la acción, y proponen como excepciones de fondo las siguientes:

Falta de causa para demandar, al no tener razones claras en sus fundamentos al incoar la presente acción.

Compensación, pidiendo compensar sumas probadas en el proceso.

Mala fe de los Accionantes, teniendo en cuenta el aprovechamiento de las circunstancias de orden público para ejercer la usurpación frente al bien ocupado, reclamando derechos sin fundamento Jurídico.

Inexistencia de la obligación, sustentada en la no obligación de pagos de suma de dinero alguno, o la pérdida del derecho real de dominio.

Inexistencia de los presupuestos legales, soportado en la carencia de los requisitos legales mínimos para deprecar la

prescripción y por el contrario, al estar usurpando en forma indebida el predio.

En idéntica forma, se nombró curador ad litem, doctora Yenifer Paola Ruiz Piedrahita, quien de forma debida dio contestación al libelo introductor como representante de las personas indeterminadas, o que se crean con derecho alguno a reclamar en el plenario.

Frente a los hechos refiere que no tiene conocimiento, carece de información de los mismos, no le constan las situaciones allí ventiladas, argumentos que obliga a tener en cuenta lo que se pruebe fidedignamente. Derivado de aquello, se opone a los mismos, como también a las pretensiones de la demanda.

CONSIDERACIONES

1. LA ACCIÓN DE PERTENENCIA Y LA POSESION:

La acción de Pertenenencia es la que busca radicar la propiedad de un bien en cabeza de quien venga ejerciendo sobre el mismo actos de señorío, desconociendo todo dominio ajeno y durante el lapso de tiempo que establece la ley, cinco o diez años, según se trate de Prescripción Ordinaria o Extraordinaria.

Se rige esta acción por lo dispuesto en los artículos ubicados a partir del artículo 2512 del C. Civil, XLI, capítulo I; reformados por la ley 791 de 2002, y adjetivamente la regulan las normas del estatuto procesal civil, en especial, se ritúa por el artículo 375 del CGP.

Para el caso en cuestión, hablamos de la prescripción extraordinaria de dominio, sin embargo, ha de realizarse precisiones en cuanto a su diferenciación con la ordinaria:

Ordinaria: Fundada sobre la posesión regular durante el tiempo que la ley ha señalado. Tendrá lugar cuando además de la posesión (tiempo exigido según la naturaleza del bien) exista justo título y buena fe.

Extraordinaria: apoyada en la posesión irregular, en la cual no es necesario título alguno y se presume de derecho la buena fe, Solo se exige el transcurso del tiempo, tiempo que varía según la naturaleza del bien.

La prescripción extraordinaria, según el artículo 2531 del Código Civil, en armonía con el precepto 770 del mismo estatuto, es la senda para adquirir el dominio de las cosas por el paso del tiempo según lo buscado mediante el instituto jurídico, sea sobre bienes muebles o inmuebles. Es imperativo en ambos casos para que se configure legalmente la posesión material por parte del actor, ejercer la posesión por el período aludido de manera pública, pacífica e ininterrumpida y que la cosa sobre la que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo

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

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

En forma particular el Art. 981 del Código Civil establece que se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión... **Sentencia T-518/03**.

Ahora, en lo que tiene que ver con la prescripción extraordinaria de dominio, José J. explica que no es que no sea necesario un título porque no hay modo sin título, sino que esta disposición se refiere a que no se requiere un título traslativo. Entonces, se puede realizar con un título traslativo que no sea justo o cuando siendo justo este título falta la buena fe o la tradición. Igualmente, se acentúa por medio del artículo 2531 que, la buena fe se presume de derecho a falta de título adquisitivo de dominio. Esto quiere decir que con la prescripción extraordinaria se purifica la posesión de todo bien incluso si se trata de un poseedor de mala fe y es inútil intentar probar que la hubo.

Respecto de la mera tenencia, se podría manifestar que título alguno que detente lo anterior, hará presumir de forma específica la mala fe, y no habría lugar a la prescripción.

2. DE LA LEGITIMACIÓN:

De acuerdo con la acción instaurada, están legitimados los actores para instaurarla, al afirmar son los poseedores materiales del inmueble objeto de pertenencia y que en tal razón, se sienten dueños absolutos del mismo; si la acción de pertenencia se radica en cabeza del poseedor en vía de prescripción adquisitiva, es clara la validez de la intervención procesal del demandante.

De otro lado, la demandada conocida, como los indeterminados también están legitimados para ser citados al proceso, la primera conforme el certificado de registro de matrícula del predio aportado a la demanda, y los segundos pues la ley obliga. Así entonces, en los términos del citado art.375 del CGP, todas las partes fueron vinculadas válidamente al juicio.

3. DE LA PRETENSION:

Conforme con la regulación de la adquisición del derecho de dominio mediante la acción de pertenencia en este caso extraordinaria (diez años) en nuestro ordenamiento civil, dentro de este juicio deben acreditarse debidamente los siguientes elementos, en aras a obtener una sentencia favorable al actor:

- a. Que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción.
- b. Que el demandante venga ejerciendo sobre el bien una posesión en forma pública, pacífica y tranquila durante el tiempo de ella, que en el presente asunto sería de diez años
- c. La posesión debe haberse ejercido con ánimo de señorío, desconociendo dominio ajeno en el bien.

4. DESARROLLO PROBATORIO:

Una vez verificada someramente la parte introductoria que atañe al contenido del proceso, la argumentación legal - Constitucional, jurisprudencial, indiciaria y doctrinaria aplicable al

caso concreto, procede entonces el despacho a dar aplicación a lo seguido en el Art 280 del C.G.P respecto del material probatorio. En ese orden se hará un examen crítico de las pruebas, y obviamente se reflejaran unas conclusiones.

4.1. PRUEBA DOCUMENTAL:

Encontramos a folios de la carpeta inicial, en referencia a la parte demandante, el Certificado de libertad y tradición del bien a usucapir, matricula inmobiliaria número 007- 42020 de la ORIP de Dabeiba Antioquia, documento que denota la legitimación ya mencionada en acápite anteriores del cuerpo de la sentencia, además, la posibilidad que existe de buscar por medio de la prescripción adquisitiva de dominio hacerse de forma extraordinaria con la titularidad del mismo, esto es, el hecho de que el predio en mención, al tener dominio y/o titular inscrito, tenga la vocación de ser poseído y pedido por medio del instituto jurídico avocado en su momento en la demanda primigenia. Paso seguido, se ha verificado que el mismo, con tal certificado, aunado al especial pedido en sede de inadmisión, no hace parte de los excluidos de adquirirse como ya se ha dicho, lo que se refrenda con los oficios elevados a los diferentes estamentos a nivel Nacional.

Igualmente, la escritura pública 753 del 13 de agosto de 2004, la cual denota la titularidad del bien en cabeza del contratante comprador, y el negocio que dio origen a aquello, tal cual reza el tenor literal del documento, que también establecen la legitimación pasiva en hombros de la señora Lucely Henao Velásquez.

Contrato de arrendamiento, donde aparece como arrendadora la señora demandante, Lucelly Madrid Carmona, como arrendatario el señor Pedro Nel Lemos Rojas "ASOCIACION MUTUAL FAMILIAS UNIDAS", el cual se encuentra en copias, pero sin firmas o evidencia de la suscripción del mismo por parte de los contratantes; razón suficiente que hace evidenciar su ineficacia para fines propiamente probatorios, es un elemento de convicción que a luces de este servidor no posee vocación de prueba al carecer de lo expuesto.

Contrato de arrendamiento suscrito por Guillermo Madrid Carmona, quien obra como representante legal y arrendador, sin advertir de que entidad o en representación legal de que

personas, “no obra dentro del mismo documento que así lo acredite”; y como arrendatario el señor Israel Pérez Martínez, realizado y firmado el 3 de agosto de 2001. Con ocasión a tal prueba, asalta una gran duda al Juzgado, en el hecho de poder dilucidar la calidad en la que se presenta el arrendador, si es este para la época el dueño del predio, poseedor y/o tenedor, o a quien representa, teniendo en cuenta que no se observa documento alguno que así lo acredite, esto es, un poder especial, general, o como mínimo una autorización para ello. Como se puede ver, solo se habla que es representante legal, sin saberse siquiera de quien o quienes, para darle el valor probatorio que en un momento dado habría que visualizarse conforme las reglas acordes a la norma.

Acto seguido, se puede ver un nuevo contrato de arrendamiento, en el aparecen como arrendadores los hoy demandantes, como arrendatario el señor Emil Quintero, el cual se da el 24 de julio de 2004, y se encuentra con el lleno de requisitos legales, suscrito por quienes como contratantes aparecen, pero, genera de forma clara y precisa cierta incertidumbre, al observar y comparar las firmas con las que aparecen en el poder para actuar para el proceso, siendo estas disimiles en su creación.

En el año 2006, iniciando el día 28 de marzo, conforme alude la copia del contrato, nuevamente hay un acuerdo entre arrendadores y arrendatario; en ese entonces los demandantes, nuevamente, señores Madrid Carmona y Gil Guisao en la calidad referida, y Rafael Ángel Montoya Ramírez como arrendatario, existiendo a su vez la figura del coarrendatario solidario, “no legible”. Estudiado el contrato por esta judicatura, nuevamente saltan a la vista falencias imborrables, ineludibles, que como los ya descritas, ofrecen enormes dudas e incoherencias probatorias, llegando incluso a percibir el hecho de que no habría como impartirle validez al documento, y no solo por ser una simple copia en vez de ilegible, sino por el hecho de que hay pluralidad en lo que tiene que ver con las personas que actúan como arrendadores. Véase bien, al inicio, en el encabezamiento del contrato de arrendamiento, son los demandantes quienes fungen como arrendadores, es muy claro, nadie más, pero en la hoja de firmas, donde se materializa tal acuerdo contractual, quien suscribe en esa calidad es una persona totalmente diferente, con rúbrica y número de cédula de ciudadanía distinta a las que se evidencian en la hoja inicial, lo cual genera, como

se ha venido rezando, dudas insalvables a la hora de darle valor probatorio al texto ofrecido como prueba.

El 30 de junio de 2007, se firma un nuevo contrato, donde aparecen en la misma calidad los demandantes, y como arrendatarios la señora Diosdina Arango Caro, y solidario Juan Alexander Martínez. De la misma forma, leído el documento se encuentra que quien lo firma es persona distinta a los contratantes iniciales, se observa un vicio en la creación y la materialización del acuerdo, no se entiende como aparecen unos como contratantes pero con suscripciones plasmadas distintas por otras personas. Símil al anterior, este servidor no puede darle el valor probatorio que se pretende, máxime, cuando son elementos documentales que ofrecen dilemas procesales y legales fundados.

Un nuevo contrato se suscribió en el año 2010, donde se truncan las calidades de arrendatario y arrendadores inicialmente, creando otra vez, como en anterior ocasión, perplejidad al momento de la valoración; pero al respaldo, esta vez de forma clara, se puede verificar que quien firma es el demandante Gil Guisao. Lo que genera dubitación, es que aparece el señor Guillermo Madrid en calidad de arrendador, cuando los supuestos poseedores son otras personas. "No se observa representación alguna y/o poder emanado de los accionantes".

Para concluir, dos nuevos contratos saltan a la luz, de fechas 22/08/06, y 3/12/11, ambos en calidad de arrendador Guillermo Madrid. Y, se aporta también dos contratos suscritos por la demandada Lucelly Henao Velásquez, quien obra para esas fechas en calidad de arrendadora, arrendatarios Rafael Ángel Montoya y Nery Zúñiga, situación que se dio por el proceso que a folios aparece como prueba de entrega del tradente al adquiriente llevado en los Juzgados Civiles del Circulo de Apartado, que posteriormente se tradujeron en incidente de oposición, desarrollado en favor de los hoy demandantes.

Frente a los anteriores, siguen siendo los mismos interrogantes por cuanto aparece como actor el señor Madrid Carmona, cuando no media autorización o poder alguno para ello. En este caso concreto, si los suscribe y los firma el mismo, la incongruencia radicaría en: porque si era administrador y/o poderdante no realizo lo mismo con los otros?

En razón de las incoherencias, contradicciones y demás falencias en los documentos – contratos de arrendamiento esclarecidos a priori, cree el operador de justicia que, como mínimo debió haberse traído a audiencia en calidad de testigos a alguno o algunos de los arrendatarios, en aras de fortalecer la credibilidad y legitimación que hubiese podido salvaguardar el material de convicción arrojado con la demanda, no estar limitados solo a lo que estos en su tenor literal coadyuvaran las pretensiones en relación con las demás probaturas.

Aparecen de la misma manera a folios de la demanda, documentos contentivos de la autorización para reclamación de un supuesto traslado o traspaso de escrituras, dado por el señor Ricardo Marsiglia a Luis Eduardo Gil Gisao, de fecha 23 de abril de 1992; copia jurada extra proceso rendida por el mismo Marsiglia Julio, del 3 de agosto de 2005, donde se alude a la compra por el realizada a Luis Fernando Trujillo, y posterior venta a Luis Eduardo Gil, además de una compraventa en copia de los anteriormente mencionado, y sobre el predio reclamado en usucapión. Sumado a ello, una declaración rendida por el señor Abogado, QEPD, Oscar Antonio Cano, donde expresa la labor por el llevada a cabo dentro de sus funciones profesionales.

Sobre este acervo probatorio, posterior a su revisión minuciosa, y en cuanto a los niveles de efectividad que puedan tener frente a lo pedido en la demanda inicial, se puede establecer que están dirigidos más al posible negocio de compraventa que dicen existió sobre el predio tantas veces mencionado, su forma, su precio, y la legitimación en su momento para llevarlo a cabo. Se puede extraer con facilidad, que se aduce una compraventa, un pago con unos cheques, e incluso la necesidad de un abogado para hacer efectivo tal acreencia; pero la realidad es que mediante ello, además de la prueba testimonial a enaltecer en arista posterior, no fue posible probar con probabilidad de verdad, procesalmente hablando, que haya existido la negociación, máxime, cuando ella no fue directamente con el propietario inscrito, y de la cual solo obran documentos emanados de la voluntad del supuesto vendedor, que a luces, no alcanzan a convencer al despacho Judicial. Como se logró corroborar en los interrogatorios de parte y la prueba testimonial, desde ninguna orbita, el señor Luis Fernando Restrepo, propietario para la época, dio en venta y enajenación perpetua la franja de terreno construida a alguien distinto a la demandada en el año 2004.

Sin embargo, cree este operador de Justicia, que para el litigio que concurre, en tratándose de una solicitud prescriptiva extraordinaria, no hace mucha diferencia probar la adquisición de título alguno, mucho menos, como se expresó en la motivación, la buena fe del petente.

En lo que atañe a los pagos de impuestos predial, valorización, aunado al avalúo catastral y otros conceptos, claramente se observa y se deriva que los documentos, aparecen a nombre de la demandada Lucely Henao Velásquez. Si bien la demanda se enmarca que los actores han estado al día con aquello, realizando pagos juiciosamente y al pendiente de todo lo necesario en cuanto a impuestos se refiere, desplegando actos posesorios de señor y dueño, lo que dicta la prueba obrante a la carpeta principal es todo lo contrario; no porque aparezca a nombre de la persona advertida, sino porque de forma oficiosa se realizó la consulta al municipio de Mutatá, Oficina de Catastro, ello ordenado el día 26 de julio de 2019, oficio 307, con respuesta recibida el 01/09/2020, donde reiteran que hay una deuda, y que las facturas últimas las debe tener quien las cancelo. Seguido, lo único que aportan en torno a esos tópicos es un solo recibo de pago del año 2007; pero más allá, en sus interrogatorios de parte titubean cuando al respecto se les interroga, en veces manifestando que no saben si el administrados los ha pagado o no. Quiere decir entonces, sin mayores elucubraciones, que los actos alegados en los hechos de la demanda frente a lo dicho no son refrendados con las pruebas documentales y testimoniales que aparecen a estudio. Como bien lo dijo la Oficina de Catastro, si tuvieran tales pagos, tendrían los recibos de aquellos durante todo el tiempo de posesión, no basta con anunciarlo si no hay certezas sobre el particular.

En relación a la parte demandada, es posible hacer pulcritud frente a los supuestos elementos probatorios documentales, mediante el auto del día 17 de julio de 2019, que deja ver las falencias en cuanto a aquellas se refieren, esto es, adujo el apoderado que allegaba algunas, pero solo apporto lo que aparece a folios de la contestación de la demanda, a saber:

Copia de la cedula de su prohijada, Registros de defunción de los señores Mario Restrepo, Isabel Cristina Trujillo, Guillermo Restrepo Trujillo, y Gonzalo Restrepo Trujillo, además de un recibo

de pago de impuesto predial unificado del año 2019, mes de junio.

Frente a este material de convicción, una vez observado y confrontado con los hechos que acotan su defensa, podemos ver una férrea contraposición a la demanda, dirigida a los múltiples problemas que en aquella época existieron en el municipio de Mutatá, y que tienen que ver con la violencia encarnada en este terruño. Con ello, simplemente se pretende probar los asesinatos de las personas mencionadas con anterioridad, y la posibilidad o presunto desplazamiento de quien en ese momento fuera el propietario inscrito del lote de terreno construido en disputa. Y es cierto, esos certificados dan certeza de la forma como fueron asesinados violentamente en los años que allí reza, pero no hay una relación directa probada que dé cuenta de algún hilo conductor frente al proceso de marras. Bajo ese criterio las probaturas aportadas no tienen la suficiente entidad para atacar bajo esa orbita los hechos y pretensiones, si para ese aserto vemos que se trata de la prescripción extraordinaria, que vale decirlo nuevamente, descarta de tajo la buena fe, y solo hace las exigencias expuestas en la motivación de la sentencia. Lo que sí podría aseverarse, y que da cuenta de actos de propietario en cabeza de la señora Henao Velásquez, son los pagos que por impuestos se allegaron; y que dice realizó en su interrogatorio de parte, y no fue refutado por la contraparte, ni probado que ellos hayan pagado.

Ya se ha hecho referencia al proceso de entrega del tradente al adquirente cursado en los Juzgados Civiles de Circuito de Apartado Antioquia, y su consecuente procedimiento de oposición a la entrega, que es importante en cuanto a los actos de parte y parte en protección del predio, pero que de ninguna manera podrían llevar a decir si prospera o no las pretensiones que hoy se resuelven.

4.2. INTERROGATORIOS DE PARTE Y PRUEBA TESTIMONIAL:

Se dio esta dentro de las audiencias de los artículos 372 y 373 del C.G.P., la primera desarrollada el día 10/02/2020, donde se tomaron los interrogatorios de parte de los demandantes, señora Lucelly Madrid Carmona, Luis Eduardo Gil Guisao y Lucely Henao Velásquez, demandada. De ello, el Juzgado en cabeza de este servidor pudo, dentro de los dos primeros valorar el decir de la parte demandante en lo referente al año que recibieron el bien,

el negocio que dio causa a esa entrega, quien les entrego, y la forma en que se realizó el acuerdo; estableciendo inmediatamente que no existe título alguno dado por el real propietario en su momento histórico. Ambos coinciden en el hecho de que recibieron en el año 1990, que se tenía un negocio denominado Ricositas; la actora Madrid Carmona aduce que los impuestos se pagaron, que deben unos meses, que es su hermano el encargado; igualmente su esposo o compañero Gil Guisao aduce algo parecido, dice que los colombianos son así, que dejan todo para lo último, que no pagan impuestos o se paga poco. Frente a lo anterior, se debe decir que los pagos de impuestos son actos de señorío, de quien se reputa dueño desconociendo dominio, actos posesorios propiamente dichos, y no puede escudarse en la calidad de colombianos o simplemente no saber si se pagaron o no. En cuanto al negocio que mencionan funcionaba allí, no hay otro elemento material probatorio que de fe de ello, no hay facturas, no hay recibos o pagos de impuesto de industria y comercio, no hay documentos emanados de proveedores, solo su decir, e incluso el de la demandada y una de las testigos. De ese modo no tenemos certeza alguna de cuando inicio la labor comercial, sus puntos intermedios, mucho menos cuando concluyo, solo acota que se fue en 1995. Declara que hubo unas mejoras, pero que recibió en buen estado, que arreglo techos, maderas, viga canal, hizo alcantarillados, pero de aquello solo el decir de la accionante, en el proceso no se encuentra otra prueba que confirme esa manifestación, como factura de materiales, pagos a proveedores de los mismos, pagos a empleados o trabajadores, permisos de intervención urbanística Municipal, u otro manuscrito que dé cuenta de ello, como mínimo material fotográfico.

Igualmente se relacionaron los contratos de arrendamiento, de los cuales simplemente aducen han existido, pero haciendo las confrontaciones del caso verificamos que poseen los vicios que se han estatuido en apartes anteriores.

La señora Henao Velásquez, en su interrogatorio reitera la compra que realizo en el año 2004 de los locales comerciales, el pago de impuestos para poder hacer dicha compra, por valor de \$(7.000.000), además de los subsiguientes, aunado al desconocimiento de poseedor alguno hasta que fue requerida por la Inspección de Policía del Momento. Igualmente, el convencimiento pleno, refrendado por su vendedor sobre la calidad de arrendatarios que tenían los hoy reclamantes y no de

poseedores y/o dueños. En se orden, se puede probar lo establecido frente a los pagos por concepto de impuestos, su titularidad de dominio inscrito, y el hecho de que fue privada de la posibilidad de gozar el predio que había comprado. Valga anotar, no hay soporte alguno que concuerde con esa privación, solo de pagos de impuestos y derecho de propiedad.

Aunque no son parte fundamental para la decisión, como quiera que se busca la prescripción extraordinaria de dominio, si es importante hablar un poco del negocio que dio causa a la presunta compra en cabeza de los demandantes. En ello, se habla de unos cheques, los cuales no son conocidos por el despacho, nunca fueron aportados, igual, de unos cobros hechos por medio de apoderado, existen documentos que así lo establecen, pero que ante la falta de los títulos valores en entredicho esta su valor probatorio. Situación contraria, cuando se recibe el interrogatorio de parte de la demandada, y el testimonio del señor Luis Fernando Restrepo, personas que afirman que los locales nunca fueron vendidos, que únicamente se habían dejado en arrendamiento y se habían adueñado de aquellos. Se pregona entonces poco creíble para el despacho tal contrato de compraventa, mas, cuando no aparecen los dineros con que supuestamente se pagó, y si el decir del propietario inscrito para ese instante, quien habla de un contrato de arrendamiento y una venta, pero de muebles, enceres y mercancías.

En la inspección Judicial se tomaron tres testimonios, a los señores Nahúm Hernández Arias, Glenys del Carmen Padilla Salas, del primer local comercial, y a María Esther Rodríguez Marín del contiguo. Los dos primeros dicen que les arrendo Guillermo Madrid, que tienen allí un restaurante, que llevan 7 meses aproximados, no conocen los propietarios, y que han realizado mejoras de cielo falso, y el inquilino anterior, hizo pisos, techos y Pintura, que ellos cancelaron de su bolsillo. El administrador les dijo que si querían descontaba (\$50.000) pesos del arriendo. La otra arrendataria, expresa que pagan un canon de (\$400.000), que había estado allí hace un tiempo, y que ahora lleva 3 meses, que hay unas mejoras, que fue ella quien las pago y ascienden a (\$700.000), que el administrador le ha mencionado que le puede pagar al día que ella salga del local o se lleve los elementos. Se puede desprender de allí, la calidad que tiene el señor Guillermo Madrid, pero en este preciso momento procesal e histórico, destacar que si bien lo reconocen como tal, no hay demás actos

posesorios, si se tienen presente que las mejoras de que se habla en los testimonios han sido asumidas por los arrendatarios, incluso pagando unas antiguas de otro inquilino. Solo aparece el ánimo verbal del señor Madrid en sufragar esos dineros, y unos arreglos en madera para que no se caiga el techo del primer local comercial.

Frente a los testimonios dentro del proceso, se iniciaron en sede de audiencia de instrucción y juzgamiento, fechada 24/03/2021. La parte demandante presento a los señores Fabiola Montoya Loaiza, Guillermo Madrid, quien argumenta que laboro con la demandante desde el año 1996 hasta el año 2000, le ayudaba en un negocio que esta tenía "ricositas", y además vivía allí, que era un problema de unos locales, que no sabe cómo los consiguieron, o a quien le compraron, que tenía entendido que eran de la señora Madrid Carmona, que recibía un sueldo, no sabe si los locales tuvieron otros dueños. Aunado a ello, manifiesta que le comentaron que eso era de la señora demandante, y ahora que era de la demandada, pero de ahí para allá no sabe nada; conoce a Luis Fernando Restrepo hace 15 años, tenía una tienda en los locales donde era ricositas. De tales extractos testimoniales, ante un examen crítico del Juzgado, comparado con las demás pruebas podría decirse que siguen confluyendo incoherencias insalvables, la señora demandante aclaro en su interrogatorio de parte que se había desplazado en 1995, que se había ido del pueblo, pero la señora Fabiola establece que inicio a trabajar con ella en 1996 y hasta el año 2000 en el mismo establecimiento de comercio, de otro lado, la testigo Montoya Loaiza pregona que el señor Luis Fernando Restrepo tuvo un negocio antes de que existiera ricositas, y que lo conoce hace 15 años, situación difícilmente creíble a ojos de lo probado en la carpeta inicial y los tiempos pretendidos por los demandantes para lograr la usucapión, por la figura de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. No alcanza a entender entonces, como se ha explicado, el porqué de tantas contradicciones entre testimonios, interrogatorios y material documental, que lo único que hace es declinar la posibilidad que pueda o no sacar adelante las pretensiones de la demanda.

Continua el testigo Guillermo Madrid Carmona, dice que es administrador de los locales, llego en el año 19991 y su hermana Lucelly Madrid laboraba en el Banco Agrario, habla del negocio causal respecto de los locales, no sabe de valores en la compra, no sabe en qué fecha entro en posesión la parte demandante,

dice que su hermana hace las mejoras y vive en Medellín hace 25 años más o menos, que en los locales ha habido vivienda, bodega y demás; ella se fue por ahí en 1998 desplazada, adquirieron los locales en 1995, los impuestos no se han estado pagando, no llega la cuenta. Vislumbrada la declaración del testigo, se podría llegar a concluir que no hay conocimiento pleno del negocio, los valores y los pagos de los locales en disputa, hay discrepancias en los tiempos respecto de la posesión, son totalmente disimiles, no se adecuan a lo escuchado en el interrogatorio de parte y lo plasmado en la demanda principal. Valga la redundancia, es incoherente el testimonio, se aleja de lo preceptuado por la apoderada judicial y lo asegurado por la parte accionante, hay claridad que se desempeñaba como administrador, así como que no se paga impuestos porque no llega la factura, hay discrepancias en lo que alude a las mejoras, según él, las hace su hermana, pero en otros testimonios e interrogatorios siempre es él. Es poco creíble que, una persona que se encuentra como administrador y/o representante, de hecho, no hay documento que lo acredite, no se acuerde o tenga conocimiento fidedigno de las situaciones por las cuales se le han interrogado.

Luego se escuchó al señor Jaime Londoño, quien solo da cuenta de los tramites llevados a cabo por su hermano, el abogado Oscar Londoño, y que se enmarca en el cobro judicial al señor Luis Eduardo Gil Guisao, distinguió en el año que llegó Mutatá a los demandantes, incluso teniendo relación comercial con ellos por lo menos 10 años. De los locales solo sabe que hubo una demanda contra Luis Gil, allá funcionaba un negocio ricasitas, pero de ahí para allá no sabe más. No sabe cuándo inicio a funcionar ricasitas, no recuerda, y afirma que los cheques los pago Luis Gil pero no sabe de qué eran.

De la parte demandada, comienza el señor Luis Fernando Restrepo Trujillo, contando que él le vendió a Lucely Henao los locales, que al señor Marsiglia simplemente le negocio los muebles y enceres, además del surtido de abarrotes alquilándole el local comercial. Con ocasión a esa venta recibió los mencionados cheques posfechados, que le cumplieron con los pagos, que él se fue en 1989. Que, una vez vendió a la demandada pagaron todos los impuestos y pusieron al día los locales, hasta donde él se dio cuenta, los demandantes se encontraban usurpando los locales, pero que se encontraba por fuera del municipio desde el año 1989 desplazado. Se resalta de

este testimonio, en sana crítica probatoria, el saber que la venta realizada se acoge a los lineamientos legales, que al señor Marsiglia solo se le vendieron muebles, enceres y mercancías, que estos se pagaron con los cheques siempre aducidos, y que se dio cuenta presuntamente de que existió una usurpación en lo que tiene que ver con los locales objeto de proceso. Las pretensiones de la demanda hablan claramente de una posesión probada, y lo que se desprende en esta prueba directamente es que hay un conocimiento probable de que esto sucedió, no una situación concreta, es más, los límites temporales no saltan a la luz, y siempre dejan dudas más que alguna certeza que vaya en pro de los intereses de los actores. De otro lado, se refrenda el hecho de los pagos de impuestos Municipales, ello para poder realizar los trámites escriturales y de registro, es tanto, que en su testimonio quien fuera propietario exalta que se debía mucho impuesto.

El señor José Joaquín Usuga Montoya, sostiene la historia primaria inicial de los locales, la venta realizada por su padre al padre del señor Restrepo Trujillo, el hecho de que laboro con tal familia por mucho tiempo, que el local era uno y fue dividido en esa época, su destinación era para un bar y casa de habitación; y que regreso en el año 1989 y ya estaban otras personas, para el caso los demandantes Gil Guisao y su esposa, señor Lucelly Madrid. Acorde a lo dicho, se puede percibir la situación del local desde sus inicios en cuanto a su venta, las modificaciones realizadas al mismo, cuando se dio la división material, y que esta fue realizada por el comprador, padre de Luis Fernando Restrepo Trujillo, la forma como se dividió y por qué se hizo, no como lo exaltan los demandantes cuando hablan de la mejora que elaboraron para adecuar su vivienda y el establecimiento de comercio. Aunado a ello, argumenta que cuando volvió a su tierra natal en el local se encontraban otras personas, específicamente los pretendientes de la usucapión, y que eso fue en el año 1998, razón está en favor de la parte demandante.

El peritaje llevado a cabo por la profesional María Teresa Trujillo Restrepo, se adujo en debida forma y en tiempos estipulados, y hace un claro estudio de las condiciones propias del predio, donde verifica sus características, su ubicación, la normatividad urbanística que lo cobija, su uso de suelo, además de su avalúo Comercial. A efecto, se podría decir que cumplió su cometido de identificación plena y mismidad con el que hace parte de la pretensión en la demanda principal.

5. ALEGATOS DE CONCLUSION:

Los alegatos de conclusión, iniciaron con la apoderada demandante, quien manifiesta que se han cumplido con los requisitos necesarios para acceder a las pretensiones. Ello se ha dado mediante los elementos aportados y la práctica probatoria en el curso del proceso. Llena los requisitos para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, y explica de forma concisa y clara los mismos.

La parte demandada, someramente se soporta en el negocio causal, dice que no se probó, que los tienen por motivo de violencia, y que se dio todo por el desplazamiento suyo con ocasión al asesinato de sus familiares en el municipio. Soporta su alegato en la violencia surtida por los accionantes, que no han dejado que su legítima propietaria acceda a los locales. De otra parte, se acentúa en los pagos de impuestos hechos por la demandada y no por la parte en contraposición, denotando que la accionada es reconocida como propietaria.

Respecto de los alegatos, prueba allegada y recaudada en audiencias, como se ha venido decantando en las conclusiones que de ellas se extraen, solo resta verificar si se ha cumplido con los requisitos que enmarca la Acción de pertenencia, para el caso la extraordinaria de dominio.

a. Prescriptibilidad del bien

El inmueble pretendido es susceptible de adquirirse por prescripción, al estar sometido al dominio privado y por no hallarse fuera del comercio en los términos de los artículos 2518 y 2519 del C. Civil.

b. Término y forma de la posesión

Analizada la prueba documental y testimonial, haciendo especial énfasis en los contratos de arrendamiento, los diferentes recibos de impuestos, y demás documentos; sumado a los interrogatorios de parte y los testimonios de ambas partes, al despacho, como se abordó en el desarrollo probatorio, le asaltan demasiadas dudas los términos, tiempos, y forma de la posesión presuntamente llevada cabo por los demandantes. En lo dirigido a los contratos de arrendamiento, para este servidor, no pueden tomarse como prueba fidedigna en aras de lograr el cometido

procesal, ello por cuanto ofrecen las incompatibilidades que ya en su momento se mencionaron, y no dan claras certezas en su legalidad, contenido y rayan incluso con su idoneidad absoluta como base probatoria comprados con lo que en la demanda y sus hechos se refiere. Igualmente los interrogatorios de parte: allí podemos observar el decir de los demandantes referido únicamente al año en que recibieron los locales, el negocio causal no probado, y saltando a la vista, la carencia de actos posesorios, iniciando por el no pago de impuestos, las no probaturas en cuanto a mejoras, y, confrontado con la demanda principal, con el debido respeto, no se observan los lineamientos que el instituto de la posesión como derecho real requiere, esto es, el ANIMUS y el CORPUS propiamente dicho. No es dable pregonar el factor subjetivo, el ánimo de poseer como señor y dueño, cuando no se despliegan los actos jurídicos personales de la forma adecuada y con el interés debido. Para esta judicatura, en gracia de discusión ha faltado, además de prueba suficiente, actividad que logre persuadir al fallador con convicción de causa. En cuanto a lo objetivo, el artículo Art. 981 del Código Civil, también es claro respecto de los actos posesorios que lo soportan, y que inequívocamente se erigen sobre la base del poder físico sobre la cosa, situaciones ambas que no se han probado de forma completa.

La prueba testimonial no es coincidente, si se mira lo que denota el negocio causal, hace de inmediato desprender indicios en las posibles falacias emanadas de las parte demandante; pretenden darle valor a una compraventa, que, según el propietario inscrito para la época si existió, pero no sobre el predio sino sobre los enceres y mercancías que este contenía. Muy importante sobre la parte indiciaria que acentúa el artículo 280 del C.G.P., el hecho de que los interesados no se preocuparon por llevar a testimoniar al señor Ricardo Marsiglia Julio, a quien el Juzgado debió llamar de forma oficiosa, y con muchas evasivas no se pudo concretar testimonialmente. Sin embargo, regresando a los testimonios, se esclarece que no concuerdan, los límites de tiempo aducidos no se concatenan; los actos posesorios mucho menos, siendo dubitativos e incoherentes sobre tales aspectos básicos para que prospere la pretensión.

Para finiquitar este ítem, cree la Jurisdicción que falto actividad probatoria, actos de partes que llevaran al convencimiento ordenado de lo que se pretendía. Está bien que el Juez tenga obligaciones en la fase probatoria, pero aquellas no pueden ser

de carácter absoluto y único. Hay unas reglas fundamentales: cada parte debe acreditar los hechos que invoca, tanto los que son base de la demanda como los que sustentan las excepciones, con el propósito de alcanzar el derecho que pretende.... artículo 167 del Código General del Proceso (CGP) “incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”

No se puede negar que hubo actos y extractos probatorios encaminados a colmar los requisitos reclamados, pero aquellos fueron insuficientes, incoherentes, contradictorios, en detrimento de la pretensión.

c. Identidad del inmueble pretendido

De acuerdo con la diligencia de inspección judicial practicada y la prueba pericial, quedó acreditado que existe armonía del bien descrito en la demanda con el inspeccionado. Los linderos de tales predios fueron confrontados, encontrando el Despacho que se trata del mismo.

En relación a las excepciones de fondo propuestas por la parte demandada, es menester relatar que no han sido motivadas de forma ecuánime, se circunscribió el profesional solo a una mención corta y un poco mezquina, con el respeto debido, pero de igual forma habrá pronunciamiento al respecto.

La falta de causa para demandar; en el caso concreto, no fue encaminada de la forma adecuada, se lanzó en ristre la demandada en probar la mala fe, en probar la violencia que existió en la época en el municipio, y no básicamente si existía o no una legitimación del demandante sobre el tópico demandatorio. En ese sentido, ante la falta de motivación exceptiva y la legitimación acentuada a folios, la misma no tendrá aplicabilidad alguna.

La compensación; de la misma manera, sin motivación suficiente, no habrá de llevarse a cuentas del proceso, como quiera que las condenas dinerarias se darán en cuanto a costos procesales y agencias en derecho y no otra distinta no pedida.

La mala fe; tampoco tiene cabida dentro de la acción posesoria extraordinaria. Ya se ha explicado a saciedad que en ella no hay

necesidad de título alguno, y mucho menos probaturas en cuanto a la buena fe, esta se presume.

Inexistencia de la obligación; no hay cargas prestacionales u obligaciones causadas entre las partes, sería irresponsable tal pronunciamiento. Solo, en el evento de una sentencia favorable tendría órdenes u obligaciones respecto del bien en disputa, de lo contrario, ante la no demanda de reconvención, sencillamente las cosas siguen en su estado inicial.

Se confunde la demandada, en cabeza del profesional del derecho, cuando pregona su excepción en línea con los “presupuestos” legales y su inexistencia, y en la motivación que ofrece se resguarda en los requisitos mínimos para deprecar la prescripción. Sea lo primero apuntar al trato que ha de dársele a la excepción, no desde la órbita de la forma o validez del proceso, sino desde los requisitos mínimos reclamados.

Bajo esa óptica, como se ha venido diciendo, los actos posesorios no han sido suficientes, o no han sido probados, los tiempos no son concordantes, existen incoherencias en la prueba testimonial, en la documental, y para el servidor no es claro lo que se pretendió probar en sede de la demanda y sus pretensiones.

Así pues, al no colmarse los elementos constitutivos de la posesión extraordinaria de dominio en el proceso de marras por insuficiencia en los requisitos mínimos, o por lo menos en sus probaturas, habrán de denegarse las pretensiones de la demanda tal como fueron propuestas y dar por probada la excepción denominada INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS LEGALES, en favor de la parte demandada.

En razón y mérito de todo lo expuesto, el JUZGADO PROMISCO MU-
MUNICIPAL DE MUTATA, administrando justicia en nombre de la
República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

1. Declarar la probada la excepción denominada INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS LEGALES, con todo lo que ella contiene respecto los requisitos exigidos legalmente. lo anterior, conforme las motivaciones precedentes.

2. Se condena en costas a la parte demandante, por valor de dos millones de pesos.
3. Contra el presente proceden los recursos de ley, conforme el artículo 322, numeral 1, inciso 2 del C.G.P.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



JUAN FERNANDO ECHAVARRIA LOPERA

Juez

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE
MUTATÀ - ANTIOQUIA**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. **063** fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy **11** de **OCTUBRE** de 2021, a las 8 A.M.



La Secretaria