

RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL

Nariño (Ant.), trece (13) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

Radicado	054834089001- 2019-00027-00
Proceso	PERTENENCIA
Demandante	JOSÉ DAVID GRANADA RAMOS
Demandados	HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMIANDOS DE FRANCISCO OROZCO OROZCO.
Providencia	Sentencia 005

Teniendo en cuenta lo ordenado por el Superior Jerárquico, procede el Despacho, nuevamente analizar de fondo el proceso declarativo de pertenencia adelantado por JOSÉ DAVID GRANADA RAMOS contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE FRANCISCO OROZCO OROZCO.

ANTECEDENTES

1.1 LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

1. Solicita la parte demandante que, mediante un proceso verbal, teniendo como demandados a los señores HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMIANDOS DE FRANCISCO OROZCO OROZCO se declare por este despacho judicial, mediante sentencia, que el señor JOSÉ DAVID GRANADA RAMOS ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble ubicado en la Carrera 10 # 9-190, calle Leticia del municipio de Nariño (A), con MI No. 028-24328 alinderado de la siguiente manera:

"Un solar, con casa de habitación, que consta de 7,20 metros de frente por 16.00 metros de centro alinderado así "De la casa de Femando

Pérez (Hoy propiedad del Municipio) midiendo 7,20 metros de frente, de aquí midiendo hacia el centro 16.00 metros; volteando por la parte de abajo se miden 7,20 metros lindando con el mismo Pérez (Hoy propiedad del Municipio), de aquí siguiendo hacia arriba a la calle primer lindero".

2. Que se ordene la cancelación del registro de propiedad del señor FRANCISCO OROZCO OROZCO, propietario del bien inmueble objeto del litigio y se ordene la inscripción de la propiedad del demandante, señor JOSE DAVID GRANADA RAMOS, en el certificado de tradición del correspondiente inmueble.
3. Que se condene en costas procesales a la parte demandada y a quien haga oposición.

1.2 HECHOS

La parte actora presenta los siguientes, como fundamento de sus pretensiones:

- 1.2.1 Que el inmueble sobre el cual recae esta demanda fue adquirido por el JOSE DAVID GRANADA RAMOS mediante contrato de compraventa del derecho de posesión y mejoras celebrado con la señora ESTRELLA OROZCO NARANJO por Escritura Pública 718 del 6 de febrero de 2019 y cuya entrega material del inmueble se efectuó previamente, el 23 de enero de 2019.
- 1.2.2 Que JOSÉ DAVID GRANADA conoce del inmueble entregado por la señora ESTRELLA OROZCO hace más de cuarenta (40) años, por haber sido vecino del inmueble. Y desde esta época a quien reconoció como dueña del inmueble fue a la misma señora, ESTRELLA OROZCO.
- 1.2.4 Que, la señora ESTRELLA OROZCO NARANJO entró en posesión pacífica del inmueble en el año 1971 aproximadamente, año para el cual empezó a laborar como docente en el municipio de Nariño,

residenciándose en el inmueble objeto de la demanda y de propiedad de su padre FRANCISCO OROZCO.

1.2.5 Que FRANCISCO OROZCO, para la época en que la Sra. ESTRELLA OROZCO entró en posesión del inmueble y hasta el día de su fallecimiento, se residió en la finca "San Antonio" ubicada en la vereda La Primavera del Municipio de Argelia, habiéndose desprendido de la posesión del inmueble ubicado en la carrera 10 # 9-190, de Nariño Antioquia, en favor de la señora ESTRELLA OROZCO.

1.2.6 Que el tres (03) de marzo de 1990 falleció el señor FRANCISCO OROZCO, fecha para la cual la señora ESTRELLA OROZCO NARANJO ya venía ejerciendo de forma pacífica, pública e ininterrumpida la posesión sobre el inmueble.

1.2.7 Que con posterioridad a la muerte del señor FRANCISCO OROZCO, la señora ESTRELLA OROZCO, continuó con la posesión del inmueble, sin que los herederos del causante intentaran acción alguna para recuperar el dominio del inmueble.

1.2.8 Que para la fecha en que la señora ESTRELLA OROZCO NARANJO entró en posesión del inmueble, en éste se encontraba una casa de habitación con paredes en material de tapia, pisos de tabla, techo en teja de barro y consistente en dos habitaciones, un baño y una cocina en condiciones precarias.

1.2.9 Que la señora ESTRELLA OROZCO, con verdadero "ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, empezó desde finales de los años 70 a construir una nueva edificación en el inmueble, cambiando en su totalidad la construcción existente. En la actualidad se encuentra en el inmueble una casa de habitación, con paredes en material, pisos en cerámica y cubierta de eternit, consistente en 3 habitaciones, sala, comedor, cocina, patio de ropas, un baño y un sótano.

- 1.3.1 Que desde los años 70 y hasta enero de 2019, el inmueble objeto de esta Demanda, fue la vivienda de la señora ESTRELLA OROZCO, sin que en todo este tiempo se hubiere ejercido acción por parte de algún tercero, alegando un mejor derecho sobre el inmueble.
- 1.3.2 Que en calidad de poseedora del inmueble, la señora ESTRELLA OROZCO, ejerció actos de señora y dueña hasta el 23 de enero de 2019, consistentes en asumir los gastos del impuesto predial, el costo de las mejoras implantadas en el inmueble y el pago de los servicios públicos.
- 1.3.3 Que la Unidad de servicios públicos del municipio reconoce como única titular de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo prestados en el inmueble a la señora ESTRELLA OROZCO NARANJO, de conformidad con las facturas que adjuntó a la demanda.
- 1.3.4 Que en el año 1991 la señora ESTRELLA OROZCO contrajo matrimonio con el señor HUMBERTO MARTÍNEZ, y en un acto de "señora y dueña" estableció su nuevo hogar en el mismo inmueble que venía poseyendo, sin reconocer dominio en los herederos del Sr. FRANCISCO OROZCO y sin que éstos presentaran alguna oposición.
- 1.3.5 Que en el año 1999, como afectación de la toma guerrillera al municipio, el inmueble se vio destruido en algunas partes de la edificación y en la totalidad de su techo, siendo la Sra. ESTRELLA OROZCO quien asumiere los costos totales de la restauración de la vivienda, sin participación alguna de los herederos de FRANCISCO OROZCO.
- 1.3.6 Que desde el 23 de enero de 2019, fecha en que la señora ESTRELLA OROZCO hizo entrega del inmueble, el señor JOSE DAVID GRANADA RAMOS ha venido ejerciendo la posesión sobre el inmueble.
- 1.3.7 Que el señor JOSE DAVID GRANADA RAMOS ha ejercido actos de señor y dueño sobre el inmueble, consistentes en: - El pago del impuesto predial del primer trimestre de 2019 - Mejoras realizadas

al sótano tendientes a hacerlo habitable. -Celebración de un contrato de arrendamiento sobre el primer piso del inmueble, en calidad de arrendador.

1.3.8 Que el inmueble ha sido poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida y explotado económicamente en su destinación de vivienda, desde el año 1971 aproximadamente por las siguientes personas, en sus calidades de señores y dueños: a) Por ESTRELLA OROZCO NARANJO desde 1971 hasta el 23 de enero de 2019 b) Por JOSE DAVID GRANADA RAMOS desde el 23 de enero de 2019 hasta el día de presentación de la demanda.

1.3.9 Que las posesiones ameritadas en el hecho anterior, sumadas entre sí, exceden los 10 años continuos e ininterrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria.

1.4.1 Que la posesión sobre el inmueble no ha sido interrumpida, ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercida de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por las personas señaladas, que han ejercido su señorío mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica del inmueble, consistente, entre otros hechos ostensibles, en la construcción de la vivienda, el pago de servicios públicos, el pago del impuesto predial y las mejoras implantadas en el inmueble.

1.4.2 Que tanto ESTRELLA OROZCO NARANJO, como JOSE DAVID GRANADA RAMOS han ejercido la posesión material y realizado la explotación económica del inmueble en los lapsos respectivos, en nombre propio con verdadero ánimo de señores y dueños y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas de sí mismos.

1.4.3 Que si se suma el tiempo de posesión de la persona que le antecedió en ella, el Sr JOSE DAVID GRANADA RAMOS actual poseedor material del inmueble tiene derecho a solicitar en su favor la declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria

adquisitiva del dominio sobre el inmueble ubicado en la Carrera 10 # 9- 190, Calle Leticia del municipio de Nariño Antioquia, cuya descripción y linderos se han dejado claramente determinados en hechos anteriores.

1.4.4 Que a la fecha le sobreviven a FRANCISCO OROZCO herederos determinados en primer orden, por derecho propio y derecho de representación, así: Derecho propio: ESTRELLA OROZCO NARANJO, OLIVA OROZCO NARANJO, LILIAN OROZCO DE GARCIA EFRAÍN OROZCO NARANJO, EGIDIO OROZCO NARANJO.

Derecho de representación: GLORIA INÉS PÉREZ OROZCO ARLEY DE JESÚS PÉREZ OROZCO, RUBI PÉREZ OROZCO, MARTA CECILIA PÉREZ OROZCO, FRANCISCO LUIS PÉREZ OROZCO y MARIA AUXILIADORA PÉREZ OROZCO, hijos de la Sra. ANA ALICIA OROZCO DE PEREZ, fallecida el 23 de septiembre de 2014.

CLAUDIA OROZCO SALAVARRIETA, LUZ DARI OROZCO SALAVARRIETA, JORGE WILLIAM OROZCO SALAVARRIETA, BIVIANA ANDREA OROZCO SALAVARRIETA, MARIA AUXILIADORA OROZCO SALAVARRIETA, MARLENDEYSIS OROZCO SALAVARRIETA y VVILMER ANTONIO OROZCO SALAVARRIETA, hijos del sr. JORGE ANTONIO OROZCO NARANJO, fallecido el 30 de agosto de 2005.

1.4.5 Que a la fecha han transcurrido veintinueve (29) años desde la apertura de la Sucesión del sr. FRANCISCO OROZCO, habiéndose configurado el tiempo de prescripción de la ACCIÓN DE PETICIÓN DE HERENCIA.

1.4.6 Que el 27 de abril de 1995, mediante Escritura Pública nro. 117 de la Notaría Única de Nariño, el señor EGIDIO OROZCO NARANJO transfirió a título universal y oneroso en favor de la señora ESTRELLA OROZCO, todos los derechos y acciones que en su calidad de heredero pudieren corresponderle en la sucesión de sus padres FRANCISCO OROZCO OROZCO y MARÍA NARANJO RUIZ, además de nunca haber ejercido actos propios de la posesión, sobre el inmueble objeto del litigio.

2. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue admitida a trámite mediante auto de fecha veinticuatro (24) de abril de 2019 corregido mediante auto 069 del dos (2) de mayo de 2019, como proceso verbal de mínima cuantía - pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio - bajo las reglas previstas en el artículo 375 del C. G. del P.; se ordenó el emplazamiento de las personas que puedan tener interés jurídico en oponerse a las pretensiones del actor; de igual manera, se dispuso realizar la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

Los demandados se notificaron personalmente de la siguiente manera: Gloria Inés, Ruby, Arley de Jesús, Francisco Javier, Martha Cecilia Pérez Orozco, Egidio Orozco Naranjo, el 09 de mayo de 2019 (sub-folio 106, 113-115, 123, 128, folio 1 del expediente digital); Lilian Orozco Naranjo, el 19 de mayo de 2019 (sub-folio 111 folio 1 del expediente digital); Efrain Orozco Naranjo, el 14 de mayo de 2019 (sub-folio 130 folio 1 del expediente digital); Estrella Orozco Naranjo, por conducta concluyente, el día 25 de septiembre de 2019 (sub-folio 301 folio 1 del expediente digital); y María Auxiliadora Pérez Orozco, por aviso (sub-folio 224 folio 1 del expediente digital).

Dentro del diligenciamiento se hizo presente, inicialmente en causa propia los señores Gloria Inés Pérez Orozco y Francisco Javier Pérez Orozco, quienes alegaron dentro del término de ley la "FALTA DE REQUISITOS", para la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio, en razón de que la señora Estrella reconoció derecho en algunos de sus familiares como lo son la madre de esta, su hermana, e incluso a la madre de los demandados; y, como coheredera no ejerció posesión personal del bien común de manera autónoma e independiente.

Como sustento a dicha oposición, alude que la señora Estrella Orozco carece de la condición de poseedora e imposibilita la sumatoria de posesiones; tampoco se demuestra la exclusión de los coherederos, la explotación económica del inmueble y las mejoras tendientes a la construcción de una casa.

Sin embargo, afirma que, la señora Estrella nunca ostentó la calidad de poseedora, pues ella siempre fue y será una coheredera al igual que ellos, y nunca mudó dicha posición a la de poseedora exclusiva; además de no ser cierto que esta entró en posesión pacífica del inmueble en el año 1971, toda vez que para esa fecha el inmueble lo habitaba su abuela María Naranjo Ruiz hasta su fallecimiento en 1988 y posterior a ello continuó viviendo en el su hermana María Auxiliadora Pérez Orozco, y su madre Ana Alicia Orozco de Pérez, que no vivía en la casa, pero visitaba de manera periódica a su hermana Estrella Orozco Naranjo, y a su hija y hermana María Auxiliadora Pérez Orozco, la que habitó en el inmueble hasta el año 2019.

Además, manifiesta que efectivamente el tres (03) de marzo de 1990 falleció el señor FRANCISCO OROZCO, sin que sea cierto que la señora ESTRELLA OROZCO NARANJO ejerciera la posesión sobre el inmueble y que fue por disposición del difunto padre que esta siguiera habitando el inmueble reconociendo el derecho a la esposa y nieta del señor FRANCISCO.

También asegura, que Estrella nunca ostentó la calidad de poseedora, ni realizó las mejoras, ya que estas fueron realizadas a través de una ayuda que dio el INURBE mediante agencias, por la destrucción que ocasionó la toma guerrillera, gestión que sí realizó la señora Estrella en nombre de todos los herederos.

Asevera, que Estrella usufructuaba el bien, ya que vivía en el, debiendo hacerse cargo del pago del impuesto predial y demás manutención, y, que mejoras alegadas y demostradas, son mejoras locativas, ello en contra prestación, al tratarse de una comunidad.

De igual forma, alude que es cierto que desde el 23 de enero de 2019, la señora Estrella Orozco hizo entrega del inmueble, el señor JOSE DAVID GRANADA RAMOS, pero no como suma de posesiones; toda vez que nunca desconoció el derecho de quienes lo tienen sobre el inmueble, aludiendo, que siempre hubo reconocimiento a los herederos y en especial a María Auxiliadora Pérez Orozco; y además nunca fue explotado económicamente, pues siempre fue utilizado como vivienda.

Posteriormente, a través de apoderado judicial, en ejercicio de su derecho a la defensa se hacen presente los señores Ruby, Arley de Jesús, Martha Cecilia Pérez Orozco, y, Egidio, Lilian y Efraín Orozco Naranjo, quienes alegaron dentro del término de ley la "FALTA DE REQUISITOS GENERALES QUE CONTEMPLAN LA POSESIÓN", en razón de que la señora Estrella Orozco, quien vendió la posesión exclusiva y mejoras del inmueble no contaba con el statu de poseedora debido a que esta compartió la tenencia de dicho inmueble con otros coherederos, a los cuales de manera directa les reconoció su derecho, como fue con su hermana Ana Alicia Orozco de Pérez, que visitaba diariamente a su hija María Auxiliadora Orozco en la propiedad, hasta el 23 de septiembre del 2014, y que al fallecer, su hija María Auxiliadora Orozco en su condición de heredera por representación de su madre, se quedó habitando el inmueble, donde la visitaban de manera permanente sus demás hermanos, quienes ostentaban la condición de coherederos.

Señala, que debido a las visitas cotidianas, los herederos no iniciaron acciones legales con el fin de recuperar la posesión del inmueble, lo que equivale que la posesión ejercida por la señora Estrella Orozco, fue de manera clandestina, y sin desconocer el derecho a los demás coherederos.

Asimismo, alega la denominada "AUSENCIA DE REQUISITOS ESPECÍFICOS", bajo el argumento que, los herederos son considerados partícipes de la comunidad hereditaria; al encontrarse que el heredero como sucesor a título universal, se convierte en cotitular del activo hereditario; por lo tanto, se está frente a una comunidad.

Igualmente, hace referencia a la usucapión entre comuneros, establecida en el artículo 2525 del código civil, aludiendo que la posesión de la señora Estrella no se dio, en tanto a que al inmueble estuvo ingresado la señora Ana Alicia Orozco de Pérez en su condición de heredera directa del señor Francisco Orozco y, posterior a su muerte en calidad de heredera por representación la señora María Auxiliadora Orozco conocida continuó interrumpiendo la posesión, además de sus hermanos también la visitaban de manera periódica hasta el mes de febrero de 2019;

concluyendo que la señora María Auxiliadora Orozco interrumpió la posesión para el resto de coherederos.

Respecto a la excepción de mérito "FALTA DE REQUISITO DE CARÁCTER OBJETIVO", bajo el argumento que, el artículo 375 numeral 3 del estatuto procesal, argumentando que si bien se hizo referencia a una explotación económica del bien inmueble, el demandante advirtió que la señora Estrella Orozco, siempre había utilizado el inmueble como casa de habitación, por lo que no se considera que esa situación constituya per se una explotación económica, sin que se haya aportado prueba sumaria de dicha explotación económica; indicando que este es requisito esencial para que un comunero pudiese adquirir por prescripción ante los demás.

Frente a la excepción, "NO CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA LEY 791 DE 2002" alegan, que carece de posesión legítima para pretender por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, ya que no se configuran los elementos estructurales de la acción incoada por el señor José David Granada Ramos; lo que impide la prosperidad de su pretensión referente a la suma de posesión, por lo que solo se podrá contar con la que ejerce el ejecutado desde el día 6 de febrero de 2019; sin que sea factible cumplir con el término establecido en el artículo 2 de la ley 791 de 2002.

De otro lado, actuando en causa propia también se hizo presente la señora Estrella María Orozco Naranjo, quien en su contestación da por ciertos todos y cada uno de los hechos de la demanda sin presentar oposición alguna a las pretensiones del demandante.

En vista que ninguna otra persona se hizo parte como interesada dentro del diligenciamiento, se procedió a nombrar curador ad litem, quien en el ejercicio a su derecho a la defensa, manifestando atenerse a lo probado y no expresar oposición al respecto. Sin embargo, debe dejarse por sentado que la contestación se efectuó de forma extemporánea.

Por auto de fecha 01 de marzo de 2022, se decretaron las pruebas documentales aportadas, señalando fecha y hora para la audiencia prevista en el artículo 372 y 373 del C. G. del P.

Por auto de fecha 26 de septiembre de 2022, dadas las circunstancias que rodearon el trámite como es la suspensión de términos por la pandemia covid-19 que conllevó a la emisión por parte del Consejo Superior de la Judicatura y sus Seccionales de acuerdos respecto de los términos, pero que en todo caso, se desarrolló la práctica de pruebas en diferentes momentos y a través de varios medios, con el fin de lograr llegar a la verdad, para cumplir con los deberes que se ostentan en el servicio de la administración de justicia y el cumplimiento de los términos procesales dejando por sentado que aquí se emitió prórroga por seis meses conforme lo indica el artículo 121 del C. G. del P.

Se profiere sentencia de fondo el 02 de octubre de 2023, accediendo a las pretensiones de la demanda, al encontrar configurados los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio.

A través de Sentencia de tutela emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Sonsón (A), del 29 de noviembre de 2023, se ordena revisar la decisión adoptada, a efectos de analizar la calidad de poseedora ejercida por la señora Estrella María Orozco Naranjo, en lo que refiere si ésta actuó como heredera o al contrario excluye de la posesión alegada a los demás herederos y reconociéndose como señor y dueño exclusivo del predio solicitado en usucapión, y que en tal sentido pueda sumarse su presunta posesión a la que a partir del 23 de enero de 2019 viene ejerciendo el señor JOSÉ DAVID GRANADA RAMOS quien demandó la pertenencia, acogiendo el PRECEDENTE reseñado, y en tal evento tomar la decisión pertinente.

En decisión a la impugnación alegada por el interesado el H. Tribunal Superior de Antioquia Sala Civil-Familia, mediante sentencia del 15 de diciembre de 2023, confirmó la decisión de tutela emitida en primera instancia y ordenó modificar en relación con la solicitud de remisión del proceso verbal a otro paradero judicial, la cual se declaró improcedente.

3. CONSIDERACIONES

DE LA PRESCRIPCIÓN. De conformidad con el artículo 2512 del Código Civil 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, concurriendo los demás requisitos legales.

Respecto a este modo de adquisición de dominio, se tiene que el mismo, puede ser de dos clases: Ordinaria y Extraordinaria. En ambas es común que debe recaer sobre bienes comerciales ajenos, posesión material sin interrupciones de parte del prescribiente por un período de tiempo. Se diferencian en que para que se dé la primera, el tiempo para adquirir el derecho es de 5 años, que exista justo título y buena fé, mientras que en la extraordinaria es de 10 años.

En el presente asunto, se ha invocado la prescripción extraordinaria; por el ejercicio de la posesión publica, pacífica e interrumpida a la vista de todo el mundo, desde el año 1988-1990.

Al respecto, se tiene que el artículo 764 del Código Civil, al referirse a las clases de posesión preceptúa:

"La posesión puede ser regular o irregular.

Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fé, aunque la buena fé no subsista después de adquirida la posesión.

Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fé, como viceversa, el poseedor de buena fé puede ser poseedor irregular.

Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.

La posesión de una cosa, a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título."

Como se ha visto, uno de los requisitos para adquirir por prescripción es la posesión que debe ejercer el prescribiente sobre el bien a usucapir;

misma que tiene inmersos sus elementos constitutivos, que no son otros que el corpus y animus, pero que, a su vez, deben ser libres de vicios y sin interrupciones, es decir, no debe presentar obstáculos naturales o civiles.

Frente a este aspecto, la H. Corte Suprema de Justicia ha dicho:

"...debe ser el reflejo inequívoco de un poderío efectivo sobre una cosa determinada que, por imperativo legal (C.C., Art. 762), tiene que ponerse de manifiesto en una actividad asidua, autónoma y prolongada que corresponda al ejercicio del derecho de propiedad pues dicha posesión, la que por ser en concepto de dueño es hábil para ganar el dominio por efecto de la prescripción es ante todo un hecho cuya existencia como fenómeno, no está por demás recordarlo una vez más, "...debe manifestarse también por una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestren su realización y el vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer, y así vemos que el artículo 981 del Código Civil estatuye, por vía de ejemplo, que la posesión del suelo deberá probarse con hechos positivos de aquellos que solo dá derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios y cerramientos, el cultivo de plantaciones y sementeras y otros de igual significación..." (G.J., tomos XLVI, pág. 716 y CXXXI, pág. 185". (CSJ. Cas. Civil Sent. Ene. 22/93, Exp. No. 3524.M.P. Esteban Jaramillo Schloss.)

De acuerdo con lo anterior, es claro entonces, que los elementos de la posesión y la vigencia del tiempo son los requisitos indispensables para la prosperidad de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, adicionados entre otros por la Jurisprudencia de nuestra alta corporación, así:

- 1.** *Que verse sobre una cosa prescriptible legalmente.*
- 2.** *Que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio una posesión pacífica, pública e ininterrumpida.*
- 3.** *Que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a 10 años.*

En el presente caso, se trae a discusión el espacio temporal que ha de mantenerse a quien pretende hacerse al dominio a través de la prescripción al invocarse por el demandante en el libelo inicial la suma o agregación de posesiones establecida en los artículos 778 y 2512 del Código Civil, postulado jurídico frente al cual la Corte Suprema de Justicia ha dicho: *"(...) Tratándose de la posesión derivada, los artículos 778 y 2.512 del Código Civil, confieren al sucesor, según convenga a sus intereses, la prerrogativa de iniciar una nueva posesión o el derecho de añadir a la suya la posición de sus antecesores, evento en el que se la apropia con sus calidades y vicios, por tratarse de una excepción a la regla general de la posesión originaria.*

La llamada suma de posesiones, tiene explicado la Sala, es una fórmula benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas, cuyo fin es lograr, entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva, permitiendo acumular al tiempo posesorio propio el de uno o varios poseedores anteriores, bajo concurrencia de las siguientes condiciones: a) Título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) Posesiones de antecesor y sucesor contiguas o ininterrumpidas; y c) Entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo.

Cuando se trata de sumar posesiones, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan simple como parece, sino que debe ser "contundente en punto de evidenciar tres cosas, a saber. Que aquellos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpidamente durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de causahabencia necesario, y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico (...)"¹

DE LA INTERVERSIÓN DEL TITULO

¹ CSJ. Sala Civil. Sentencia de 29 de julio de 2004.

La Corte Suprema de Justicia en Sentencia No. 025 de 24 de junio de 1997, precisó lo siguiente:

"...la trascendencia de la prueba sobre el momento en que sobrevino la mutación de la tenencia del heredero a posesión, respecto de bienes del caudal relicto, en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, en los siguientes términos: "...desde el momento en que al heredero le es deferida la herencia entra en posesión legal de ella, tal y como lo preceptúa el artículo 757 del Código Civil; posesión legal de la herencia, que, debido a establecimiento legal, se da de pleno derecho, aunque no concurren en el heredero ni el animus, ni el corpus. Sin embargo, se trata de una posesión legal que faculta al heredero no solo a tener o a pedir que se le entreguen los bienes de la herencia, sino también a entrar en posesión material de ellos, esto es, a ejercer su derecho hereditario materialmente sobre los bienes de la herencia, los cuales, por tanto, solamente son detentados con ánimo de heredero o simplemente como heredero".

"...si el heredero, alega haber ganado la propiedad por prescripción de un bien que corresponde a la masa sucesoral, debe probar que lo posee, en forma inequívoca, pública y pacíficamente, no como heredero y sucesor del difunto, sino que lo ha poseído para sí, como dueño único, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo como señor y dueño exclusivo actos de goce y transformación de la cosa. Pero como además del desconocimiento del derecho ajeno al poseer la cosa como dueño, vale decir, con exclusividad, es necesario que concorra otro elemento para usucapir, cual es el que se complete el mínimo de tiempo exigido, el que para el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria, es de 20 años. Por lo tanto, en este evento debe entonces el heredero que alegue la prescripción extraordinaria, acreditar primeramente el momento preciso en que pasó la interversión del título de heredero, esto es, el momento en que hubo el cambio de la posesión material que ostenta como sucesor o heredero, por la posesión material del propietario del bien; es decir, la época en que en forma inequívoca, pública y pacífica se manifiesta objetivamente el animus domini, que, junto con el corpus, lo colocaba como poseedor material común y, en consecuencia, con

posibilidad de adquirir la cosa por el modo de la prescripción, al cumplimiento del plazo legal de 20 años. De allí que el heredero que aduzca ser prescribiente del dominio de un bien herencial, tenga la carga de demostrar el momento de la interversión del título o mutación de la condición de heredero por la de poseedor común; cambio que, a su vez, resulta esencial, pues del momento de su ocurrencia empieza el conteo del tiempo requerido para que la posesión material común sea útil (inequívoca, pública y pacífica) para obtener el dominio de la cosa. Por lo tanto, hay que concluir que mientras se posea legal y materialmente un bien como heredero, el tiempo de esta posesión herencial no resulta apto para usucapir esa cosa singular del causante, pues en tal evento si bien se tiene el ánimo de heredero, se carece del ánimo de señor y dueño, y, por lo tanto, no se estructura la posesión material común, que, como se vio, es la que resulta útil para la usucapión ...".

La interversión del título del heredero en el de poseedor exclusivo, debe ser: "producto de reiterados actos posesorios del tipo de los que por vía de ejemplo indica el artículo 981 del Código Civil, exteriorizados con la inequívoca significación de que el comunero en trance de adquirir para sí por prescripción, los ejecutó con carácter exclusivamente propio y personal, desconociendo por añadidura el derecho a poseer del que también son titulares los demás copartícipes sobre el bien común, vale decir de conductas repetidas constantemente que por su contenido visible sirvan para poner en evidencia que aquello que pudo ser un estado inicial de coposesión derivado de la apertura de una sucesión, desapareció por entero y que uno de los herederos, desconociendo la indivisión, pasó a ser poseedor material exclusivo, desenlace éste último que expresándolo con ayuda de un conocido pasaje desde antiguo repetido muchas veces por la jurisprudencia francesa, necesita de prueba concluyente en orden a establecer la realización, por parte del que pretende adquirir a título privativo, de actos exteriores y contradictorios, agresivos y perseverantes que, por una manifestación inequívoca, pongan al copropietario en mora de defender su derecho, pues de otra suerte, debe reputarse que aquél representa a la comunidad y que goza en virtud de su título tanto para sí como para la comunidad"

(Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 16 de marzo de 1998, Exp. 4990).

Resulta indispensable aquí, determinar que se configuren todos los presupuestos de la usucapión, exigidos por la ley y que ya han sido precisados en acápites anteriores, para con ello colegir que existió suma de posesiones, y, por supuesto, resultaba imprescindible demostrar el momento preciso en que el título de heredera de la señora Estrella María se transformó en el de poseedora material del bien frente a los otros herederos; es decir, la época en que en forma inequívoca, pública y pacífica se manifestó objetivamente el animus domini, que, junto con el corpus, la colocaba como poseedora material común y, en consecuencia, con posibilidad de adquirir la cosa por el modo de la prescripción; y por lo tanto, a la sumatoria de la posesión del señor JOSÉ DAVID GRANADA RAMOS, es poseedor material de buena fe, con el también ejercicio convencido, positivo de actos de señor y dueño sobre el bien objeto de litigio, al cumplimiento del plazo legal de diez años por haber acudido a la prescripción extraordinaria de dominio, mismos que deben ser efectuados de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

En este asunto, lo primero afirmar es que el bien objeto de litigio, es susceptible de prescripción, teniendo en cuenta la certificación emanada de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Sonsón Antioquia, visible a folio 1, sub-folios 14 a 15 del expediente digital, que la naturaleza jurídica del bien objeto de litigio es privada, por cuanto, con tal certificación, no se deriva que el bien sea de aquellos de naturaleza imprescriptible, esto es, que corresponda a un bien de uso público o cuya titularidad sea de un ente de carácter público; como tampoco baldío, así como que esté sujeto a una anotación de imprescriptibilidad.

Asimismo, en la inspección judicial al bien objeto de usucapión, esta Dependencia Judicial, cercioró que el bien identificado con M.I. No. 028-24328, se encuentra ubicado en zona urbana de esta municipalidad, en la Calle Leticia - Carrera 10 nro. 9- 190, y su extensión aproximada es de 7.20 metros de frente por 16.00 metros de centro; caracterizar la vivienda así:

"el ingreso se hace por un portón de aluminio, piso en cerámica por un pasillo angosto, con entrada al fondo por una puerta metálica; una sala, con pieza al interior, pisos en cerámica y paredes en adobe revocado, tejas en cinc y la habitación cielo raso en tablilla. En el hall se encuentra a mano izquierda otra habitación con techo en cinc y paredes de iguales características a la ya enunciada, a mano derecha una habitación en puertas de madera utilizada para pieza de los niños, baja una escala y se encuentra otra pieza a mano derecha con las mismas características, puerta de manera, a mano izquierda un sanitario con su respectiva poceta, paredes de adobe, una regadera con baldosín, al salir un lavamanos, espacio utilizado para comedor, mano izquierda cocina con enchape en regular estado, paredes con las mismas características, un patio de ropas con un lavadero en techo de Eternit, piso en granito pero en la entrada con baldosín con las mismas características de la vivienda. En la entrada se encuentran unas escaleras en cemento, construcción que dice el demandante se encuentra recién hecha, al fondo un lavadero en baldosa, paredes de igual forma, en el sótano adobe rústico, pisos en cerámica, el hall piso en cemento, baja las escalas y piso en cerámica, se encuentran dos habitaciones con adobe revocado, piso en cerámica, electricidad, para lo cual el demandante indica que los arreglos los ha efectuado hace poco tiempo y que de una de estas habitaciones un hermano suyo tiene las llaves para el ingreso a la misma, saliendo se encuentran unas escalas hechas en madera pero con acceso a un garaje. En la segunda planta se encuentra una losa de concreto, con cortina metálica dividida y en la parte de abajo un solar que se encuentra con materiales con desechos de construcción. Se observan sembrados; igualmente, se tiene acceso a un aparta-estudio que también se encuentra en la propiedad, con ingreso a través de una puerta metálica, con un lavadero, una habitación con piso en cerámica, un baño en baldosa, enchapado, una plancha con adobe rústico, se encuentra pintado, con puerta de acceso en madera a la primera pieza.

Asimismo, se constatan los linderos:

"De la casa de Fernando Pérez (Hoy propiedad del Municipio) midiendo 7,20 metros de frente, de aquí midiendo hacia el centro 16.00 metros; volteando por la parte de abajo se miden 720 metros lindando con el mismo Pérez (Hoy propiedad del Municipio), de aquí siguiendo hacia arriba a la calle primer lindero", procediendo a constatarlos con la respectiva actualización, se deja constancia que de frente a mano derecha linda con el colegio y el otro es el municipio, de frente la calle 10 y por detrás propiedad del municipio.

Por consiguiente, al tener exactitud frente a la calidad del bien a usucapir, como es que el mismo es prescriptible dada su identificación y naturaleza, se procede con el examen del segundo de los requisitos de la posesión, como es que dicha posesión se haya efectuado de manera material y bajo la convicción de ser dueño y señor del bien, de forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Siendo así las cosas y con relación a la necesidad de acreditar por el prescribiente los requisitos que se vienen analizando cuando de prescripción extraordinaria de dominio se trata, veamos si se reúnen a favor del demandante los anteriores presupuestos para despachar favorablemente las pretensiones de la demanda principal, en especial el relativo a la posesión, razón por la cual, en primer lugar, debemos ahondar si la Sra. ESTRELLA MARÍA OROZCO NARANJO ejerció posesión sobre el predio objeto de usucapión, en forma inequívoca, pública y pacíficamente, no como heredera y sucesora, sino que lo ha poseído para sí, como dueña única, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo como señora y dueña exclusiva, además de actos de goce y transformación de la cosa y así el tiempo en que lo hizo para sumárselo a la posesión del demandante JOSÉ DAVID GRANADA RAMOS.

De esta manera, el demandante apela a este instituto, peticionando que a la posesión que asegura venir ejerciendo sobre el predio urbano ubicado en la dirección carrera 10 nro. 9- 190, calle Leticia del municipio de Nariño Antioquia. Identificado con matrícula inmobiliaria 028-2432 desde 23 de enero del año 2019, se le incorpore la presunta posesión transferida por Estrella María Orozco Naranjo; toda vez que de acuerdo al contenido de la demanda ha ejercido actos de señor y dueño de forma pública,

ininterrumpida y sin violencia hasta la fecha, tales como la cancelación del impuesto predial, las mejoras realizadas a la propiedad y la explotación económica que ha hecho de la misma.

Como fundamento de sus aspiraciones arrió contrato de compraventa del derecho de posesión y mejoras celebrado con la señora ESTRELLA OROZCO NARANJO por Escritura Pública 718 del 6 de febrero de 2019 (fl sub-folios 11-13 folio 1 del expediente digital) piezas con las que puede tenerse como copado la existencia de este vínculo sustancial entre poseedores contiguos.

Al desfilarse en este Estrado Judicial en interrogatorio de parte el demandante **JOSÉ DAVID GRANADA RAMOS**, asevera que la señora Estrella ocupaba la vivienda desde muy joven, conociéndola desde hace más de 35 años, toda vez que ese era el camino para trasladarse a la vereda el Cóndor donde éste residía y que además él también tenía una pieza en la que pernoctaba ubicada al frente de la vivienda de Estrella; Asegura, que reconocía como dueña a Estrella y observaba que esta vivía con su esposo y su sobrina María Auxiliadora desde niña, aclarando que habitaba con María Auxiliadora debido a los escasos recursos económicos de su hermana y creía que al no tener hijos la dejó viviendo ahí; pero que nunca observó que habitara con otras personas diferentes a estas.

Relata, que hace alrededor de 4 años realizó un negocio con la señora Estrella para el mes de octubre, para lo cual firmaron un documento de compraventa del predio en la Notaría de Nariño por valor de \$ 38.000.000 y que a los 3 meses le entregaría el inmueble, es decir, en el enero del año siguiente y que así ocurrió; además realizaron una escritura en la Notaria 18 de Medellín de una posesión de 48 años; indica, que realizó el pago por instalamentos, así: \$ 12.000.000 cuando realizaron el documento en la Notaría de Nariño; \$ 20.000.000 cuando se hizo la escritura el 20 de enero en la Notaria 18; y, \$ 5.500.000 serían pagados una vez termine el presente proceso.

Expone, que desde el momento en que recibió le ha realizado varias mejoras al predio tales como: construcción de un apartamento en el sótano; terminación del garaje; levantamiento de columnas y plancha;

construcción de un apartamento en el medio; además, a la casa le reformó la luz, instaló la energía eléctrica a los apartamentos de abajo, organizó el baño de arriba, además, de pintura y renovación de la huerta haciendo sembrados de plátano; también asevera que explota económicamente el predio toda vez que tiene arrendados los apartamentos y el canon de arrendamiento es de \$ 300.000 y \$ 200.000 cada uno; asimismo, alquila los garajes a tres personas diferentes los cuales le cancelan la suma de \$ 80.000 cada uno; sin que tenga que entregarle el dinero a ninguna persona ya que con ese dinero se solventa y paga los gastos de la propiedad.

Cuenta que, no ha tenido inconvenientes con terceros porque solo le hicieron unos comentarios de parte de un sobrino de Estrella, pero no de manera formal; como tampoco con ninguna entidad estatal; asimismo, indica que es a él a quien reconocen como dueño los lindantes y la sociedad Nariñense.

Expone, que el impuesto predial lo cancelaba la señora Estrella hasta el día que le entregó a paz y salvo el predio y a partir de ahí ha sido él quien lo cancela, así como los servicios públicos tales como energía eléctrica y el agua, sin que ninguna persona le pida a ninguna persona para realizar el pago.

Aduce, que no tuvo ningún acercamiento con María Auxiliadora para realizar el negocio y que el dinero objeto de la compraventa se lo ha entregado a Estrella.

Anexa como documentos a la demanda, diligencia remate de marzo 13 de 1954; y documentos con fecha posterior al año 2019: escritura 718 de 06 de febrero de 2019; contrato de cesión de derecho de posesión; certificado de tradición y libertad y plano MI 028-24328; recibo 670729 de impuesto predial fechado enero a marzo/2019, recibo de servicios públicos 145879 de enero de 2019 a nombre de ESTRELLA MARIA OROZCO NARANJO; recibo servicio público de energía enero de 2019 contrato 7468543; contrato de arrendamiento de vivienda urbana fechado 26 de enero de 2019; recibo de caja de la mano de obra para realización de mejoras a la vivienda fechado 04 de marzo de 2019; Factura 1889 del

proveedor Depósito de materiales el buen precio del 22 de febrero de 2019.

Además, aporta las declaraciones extraproceso de los señores MAURICIO LEÓN SÁNCHEZ del 23 de febrero de 2019; LIDIER DE JESÚS OSORIO del 26 de febrero de 2019 y Alba Oliva Loaiza Orozco; además del registro de defunción del señor FRANCISCO OROZCO OROZCO fallecido el 05 de marzo de 1990 y registro civil de Estrella María Orozco Naranjo del 23 de mayo de 1942.

Ahora, como documentos que **dan cuenta de los de actos de goce** y transformación de la cosa, en este caso del inmueble objeto de litigio por parte de la señora ESTRELLA MARÍA OROZCO NARANJO, aporta los siguientes: recibos con fecha anterior al año 2019: Recibo 451560 de impuesto predial fechado de enero a marzo/2017, recibo 339513 de impuesto predial fechado 31 de marzo/2016, recibo de impuesto predial fechado 30 de marzo/2013; copia comprobantes de caja de impuesto predial fechados: 06 de febrero de 2000, 13 de enero de 1998, 17 de diciembre de 1994, 21 de diciembre de 1992, 23 de diciembre de 1990, 15 de diciembre de 1992, 01 de marzo de 1993, 17 de enero de 1994, algunos a nombre de Francisco Orozco y otros a nombre de ESTRELLA MARIA OROZCO NARANJO.

De igual manera, anexa los siguientes recibos a nombre de la señora Estrella María Orozco Naranjo (también se nombra en algunos recibos como Stella Orozco): Recibos de servicios públicos 12260037 de 01 de enero de 1997; 87609 de febrero de 2017; 96659 de septiembre de 2017; 138914 de octubre de 2018; 140465 de noviembre de 2018; 135751 de agosto de 2018; 142001 de diciembre de 2018. Recibos de energía eléctrica contrato 746543 de diciembre de 2018; mayo, abril, julio de 2017 y julio de 1998. Factura 1889 del proveedor Depósito de materiales el buen precio del 27 de julio de 1998 y del 25 de julio de 2018. Copia orden de baja elementos de consumo nro. 1368356 de materiales del Municipio de Nariño Antioquia del 23 de febrero de 2001; facturas del proveedor Depósito de Materiales Hernán Loaiza de noviembre de 1987, del 03 de octubre de 1987, del 20 de noviembre de 1987, del 19 de octubre de 1987 y del 02 de enero de 1987; facturas de la Cooperativa

Cafetera Provisión Agrícola del 28 de mayo de 1987, del 12 de mayo de 1987, del 09 de enero de 1988; facturas del Depósito de materiales Arcadio Vélez Botero del 15 de junio de 1987, del 10 de enero de 1988 y del 16 de diciembre de 1987; factura de Leonardo Cardona pago de materiales fechada 15 de marzo de 1987; facturas de la Agencia de materiales de construcción La Miranda del 11 de octubre de 1987, del 13 de agosto de 1979 y julio de 1987; facturas de Materiales El Carretón S.A.S del 30 de junio de 2018 de la Ceja Antioquia; Facturas Alirio Grajales del 03 de marzo de 2001, 21 de febrero de 2001 y 17 de enero de 2001; facturas de Hilda Pérez de abril de 1987; factura 0043 Materiales Medina de octubre de 1987; factura 4529 Reinol Arcila Posada del 20 de mayo de 1988.

Actos, que de entrada demuestran la posesión material del bien con M.I. No. 028-24328, ya que tanto JOSÉ DAVID GRANADA como ESTRELLA MARÍA OROZCO por su propia cuenta, decidieron hacerle mejoras a la vivienda, (véase como la señora Estrella es quien aparece como compradora de materiales de construcción en la mayoría de facturas y en los recibos que dan cuenta del pago de servicios públicos de energía y agua, además del impuesto predial, recibos además que datan desde el año 1979, 1987, 1988, 1990 en adelante, hasta el mes de enero del año 2019), de forma pacífica, ya que no entraron con clandestinidad, violencia ni con mala fé y nunca la señora Estrella había salido de ella hasta el mes de enero del año 2019, momento en el que hizo entrega al señor JOSÉ DAVID (ininterrumpida).

Veamos entonces, que la señora **ESTRELLA MARÍA OROZCO NARANJO**, una vez rinde su interrogatorio, al preguntarle en el cuestionario efectuado, .- cómo adquirió la casa?, .- cómo llega a la casa?, .- qué le hizo pensar que podía vender esa casa?, .- el padre y madre aún viven y si no es así en qué año murieron?, .- una vez ellos mueren, usted se queda en la casa o quienes se quedan en ella?, .- en que año llegó a vivir en esa casa?, .- alguien la obligó hacer el negocio?, .- Sabe si iniciaron algún proceso de sucesión?, .- recuerda en qué año empezó hacer arreglos a la casa?, .- para hacer esos arreglos usted contó con autorización de los hermanos o sobrinos de los hermanos fallecidos?, .- frente a las ventas que le hizo al señor José David ¿pidió autorización o

contó con permiso, con aval de los hermanos o sobrinos de ellos hermanos que estaban ya fallecidos?, .- hasta qué año vivió ahí?, .- usted durante el tiempo que vivió que dice que aproximadamente recuerda si desde la edad de 12 años hasta el último día hasta el año 2019, usted le pagó algún canon de arrendamiento o algún porcentaje económico a alguno de sus familiares bien sea hermanos o sobrinos?, .- en la actualidad a quién se conoce como dueño o poseedor?, .- el impuesto predial quién lo pagaba?, .- alguno de sus hermanos y sobrinos, para el año en que fallece el padre en 1990, hasta enero del año 2023 fecha usted vivió ahí, le llegaron ayudar para el pago de servicios públicos o del impuesto predial, .- en algún momento usted les exigió a ellos que pagaran a sus hermanos o sobrinos?, .- qué le hizo usted a la casa, .- en algún momento para el mes de enero de 2019, usted obtuvo algún reclamo por parte de los hermanos o sobrinos o le llegaron a decir que se saliera de esa casa porque no era suya sino de alguno de ellos?, .- ante qué entidades hizo créditos y cuánto fue el monto por los cuales lo realizó?, .- hizo un recuento de familiares; de esas personas que nombró llegaron a ir a esa casa, ingresaban a ella, ¿en qué época y cómo lo hacían?, contesta:

"La casa la hizo ella prácticamente sola, porque nadie se arrimó a decirle tenga este bulto de cemento o le ayudara con un trabajador, por lo tanto, creyó que le pertenecía porque nadie se opuso a que le hiciera algo a la casa, porque eso le perteneciera a alguien más, entonces estaba convencida de que eso era de ella...(Interversión del título). Llegó a vivir a esa casa porque *ahí se levanté y vivió muchos años. Sus padres fallecieron, su madre el 15 de julio de 1998 y su padre en 1990. Cuando falleció la mamá, ella quedó en la casa y su padre para que se estuviera ahí quieta en la casa, él se fue para la finca. que también convivió con ella Alba Oliva Loaiza Orozco; también indica que quedó con la mamá y su sobrina María Auxiliadora Pérez Orozco y esta última quedaría ahí porque su hermana no tenía las capacidades para mantenerla; vivió con ella muchos años, aproximadamente 50 años por ese motivo; no recuerda en qué año llegó a vivir ella allí (Estrella) porque ahí se levantó porque tendría por doce años; nadie la obligó a realizar el negocio con José David, lo pensó ella misma ...(Interversión del título)* y optó en poner en negocio eso. No sabía si iniciaron proceso de sucesión. Ninguno de ellos lo hizo, todos disimulados porque ella le metía

arreglos y viéndose en la casa llena de defectos le hizo arreglos **para estar ella bien** y tener a la mamá cómoda hasta que muriera. Una casa que no era habitable ya que tenía muchos defectos; **recuerda que empezó arreglar la casa desde el año 1971-1972** pero que bien concentrada hizo arreglos en 2018 y 201, arreglando paredes, piso, losa; **no contó con autorización de los hermanos o sobrinos de los hermanos fallecidos**, nadie decía que arreglara que estaba feo, que entraba agua ni nada, entonces comenzó a arreglarlo y nadie le dijo que no lo hiciera por lo tanto lo siguió arreglando...(Intervención del título). No contó con autorización o permiso para la venta de la casa, de ninguno, pues el día que estaba tan enferma llamó a una... **para que colocara unas firmas para levantar o hacer una sucesión** y fue y le dijo a la otra y la otra la llamó fue a regañarla, entonces yo vi que no tenía con quien dejar la casa ni quien la arreglara, por eso dije yo, yo me voy a morir, muerta de todas maneras todo mundo queda peleando por esto, **entonces voy hacer esto con tal de salvar mi vida** ...(Intervención del título), porque estaba más muerta que viva. Me dijo que iba a dejar la gente sin herencia y le dije que yo llamé para hacer alguna cosa por yo me voy a morir y que entonces tenía que abrir para donde el médico. Vivió en la casa hasta el 23 de enero de 2019 que se fue par Medellín para la clínica; **siempre vivió ahí, hasta el día de la negociación que lo hizo un día antes de irse para Medellín; no pagaba arrendamiento a nadie**, ...(Intervención del título) porque yo quedé en la casa y que prácticamente la hice, cómo les iba a pagar arriendo?; **en la actualidad conoce que fue la dueña** ...(Intervención del título) en este momento a José David Granada que es el que está ahí; ella pagaba impuesto predial; nadie desde que fallece el padre en 1990, hasta enero del año 2023 fecha usted vivió ahí, le llegaron ayudar para el pago de servicios públicos o del impuesto predial y no le exigió a ellos que pagaran ni a sus hermanos o sobrinos... **(Abandono del predio)**; como mejoras a la casa, organizó las piezas, estaba en teja de barro y le colocó Eternit, pisos en madera y le coloco cemento, paredes de bareque y tenía ladrillo macizo y todo lo otro lo hizo; tenía sala, comedor, cocina y baño en forma vulnerables y lo organizó; le colocó mamparas para el lado de la huerta, puertas; nadie llegó a decir algo o a reclamarle por estar en esa casa o porque no fuera suya sino de alguno de ellos. Hizo créditos ante Bancolombia y BBVA e indica que se lo metió a esa casa; que algunos

de sus hermanos tales como Efraín iba de vez en cuando, Alicia iba cada ocho días por mercado y ella le daba plata, y esta falleció el 23 de septiembre de 2014 y cuando ya no podía bajar por su enfermedad, ella subía y le llevaba cositas y se tomaba un algo con ella; los hermanos iban de visita y volvían y salían.

Es preciso esclarecer frente a la pregunta elevada por el apoderado de los demandados, consistente en: .- le manifestó al despacho que antes de hacer la venta, a usted la llamó la señora Gloria y esta a la señora Martha y que antes los había llamado a ellos para decirles que iba a vender la casa; por lo tanto, se solicita aclaración, contesta así: ... *No, llamó ese día a Gloria **para decirle que necesitaba unas firmas, porque iba hacer una venta** o una sucesión y ella avisó a Martha y esta la llamó furiosa.* Y a la pregunta: .- Usted la llamó para decirle que si podían hacer la sucesión? Contesta: **No. Le dije que necesitaba unas firmas. El abogado le insiste que para una sucesión (coloca la palabra en boca de la interrogada),** y esta *le contesta que sí.* Frente a las preguntas: .- alguien diferente a ella manejaba llaves para entrada o salida de la casa? .- Usted en algún momento que estaba pagando los servicios públicos y que le ayudaran con algo? .- quién utilizaba los servicios públicos que facturaban, porque estaba haciendo uso de la casa? y, .- quién disponía de esa casa? Contesta: *nadie diferente a ella manejaba las llaves; pagaba todo lo referente a servicios públicos y no les manifestó nunca nada; ella era quien disponía de la casa.*

Frente a los demás interrogados:

Notemos que el señor **EFRAIN OROZCO GRANADA** cuenta que considera que tiene derecho sobre el bien, **pero no ha iniciado ninguna acción para acceder a su derecho como lo es la sucesión;** que su madre una vez fallecido su padre quedó con su hermana Estrella y esta nunca ha pagado ningún rubro por estar ahí y tampoco lo hace el señor José David que en la actualidad vive allá; alude, **que no le reclamó a su hermana Estrella su derecho y que tampoco le ha hecho mejoras a la vivienda, como tampoco él y sus hermanos han pagado los servicios públicos ni impuesto predial,** cuestión que sí ha hecho José David Granada pero que no le ha reclamado por estar allá.

El señor **EGIDIO OROZCO GRANADA**, afirma que después de que fallecieron sus padres, este visitaba a su hermana Estrella en la casa que es era una herencia y que esta vivía con su sobrina María auxiliadora, siendo Estrella quien dispone de la casa ya que cuando viaja deja al cuidado a su sobrino Francisco Javier; manifiesta que **Estrella no le pagaba a sus hermanos por el hecho de vivir allí** y que habitó la casa hasta que vendió a José David; también indicó que él no paga impuesto predial de esa vivienda porque no tiene dinero y que ha sido Estrella la que ha disfrutado de la herencia pero él nunca le ha reclamado; que tampoco ha reclamado a José David porque solo lo increpó para decirle que no le firmaba escrituras, ni ha interpuesto ninguna queja ante autoridad pública; sostiene que Estrella le prestó \$ 200.000 para pagar una deuda y que él le firmó un documento que no sabía de qué trataba.

La señora **MARÍA OLIVA OROZCO NARANJO** también afirma conoce el predio objeto de litigio y que sus padres María Naranjo y Francisco Orozco vivieron con Estrella y que esta cuidó de su madre hasta que falleció, teniendo Estrella 14 años de edad; **reconoce como dueña de la casa a su hermana Estrella que entre otras cosas estaba en muy mal estado cuando sus padres fallecieron**, procediendo a levantar la casa refiriéndose a mejorarla, respecto a los corredores, piso, puertas, encielado; aduce, que ella no tiene derecho sobre la casa y **es Estrella la que lo tiene por lo actos que ha hecho para merecerlo; con contundencia afirma que los hermanos no ayudaban a Estrella y que ella frecuentaban porque al contrario era Estrella la que les prestaba auxilio a ellos**; además de tener conocimiento que esta era quien veía por su sobrina María Auxiliadora que por su condición nunca aportó en la casa; asevera, que entre su padre, Estrella y ella, le regalaron a su tía Ana Alicia una casa en el barrio Villanueva y esta solo iba de visita a casa de Estrella.

La señora **LILIA OROZCO NARANJO**, expresa que conoció el predio en 1969 en el que vivía por temporadas durante sus licencias de maternidad y no volvió a visitar a su hermana porque esta vendió la casa hace 4 años, **sin que ella le hubiera reclamado al respecto**; que ese predio es de los herederos pero **no realizaron ninguna reclamación ni recurrido a ninguna otra instancia para hacerlo**; ratifica que Estrella se quedó

viviendo en esa casa porque eran de sus padres y todos iban allá; pero que Estrella es quien paga los servicios públicos y el impuesto predial porque ella no tenía dinero para hacerlo; respecto a las mejoras realizadas menciona que estas las realizó el INURBE a raíz de la toma guerrillera y no vio que se le hayan más mejoras a la casa; caracteriza la vivienda indicando que es de material y techo de teja y que el INURBE le hizo la puerta metálica, piso de baldosín y ventanas con reja, un baño y de 5 a 6 habitaciones y la cocina; frente a la venta realizada por Estrella María a José David, indica, que realizó ningún reclamo ni conoce si sus hermanos o sobrinos lo han hecho; refirió, que **Estrella nunca le pidió que le ayudara a pagar los servicios públicos como coherederos ni a sus hermanos y que su hermana Alicia** vivía en otro barrio y bajaba a darle vuelta a su madre y a su hija María Auxiliadora.

Los hermanos **GLORIA INÉS, RUBY y FRANCISCO JAVIER PÉREZ OROZCO** coinciden en aseverar que conocen el predio hace más de 60 años, porque su tía vivía ahí con su abuela y su hermana María Auxiliadora, la que se quedó al cuidado de su tía Estrella; además indicaron que reconocen como dueños a los herederos, **pero que nunca le reclamaron a Estrella ni tampoco lo hizo su madre Ana Alicia**; señalan que no pagaban servicios públicos ni el impuesto predial de la vivienda; y, que no le dan vuelta a la casa desde el año 2019, año en que Estrella salió de ahí. Afirman, que su tía nunca les pagó arrendamiento de la casa; expresan que Estrella no hizo mantenimiento a la casa, pero el INURBE le dio para hacerle arreglos y no le daban ningún rubro a su tía para el mantenimiento de la casa por que ella vivía ahí y disfrutaba de ella.

También expresaron que **sus abuelos fallecieron en 1988 y 1990 y que Estrella su tía siguió viviendo en la casa de los abuelos con María Auxiliadora su hermana por ser discapacitada; fueron enfáticos en afirmar que necesitaban autorización de su tía Estrella para ver a su hermana María Auxiliadora y que era Estrella la que disponía de la casa y que ellos no tenían llaves de la casa** y que algunas veces Francisco Javier cuidaba la casa cuando Estrella viajaba y se las devolvía cuando su tía regresaba.

Expresan, que los únicos que le reclamaron a Estrella por la venta de la casa fueron Martha Cecilia y Francisco Javier, pero no lo pusieron en conocimiento de ninguna autoridad, ni tampoco reclamaron al señor José David.

La señora **MARTHA CECILIA PÉREZ OROZCO**, también manifestó conocer el predio desde hacía 58 años, reconociendo como dueños a sus abuelos y cuando ellos fallecen quedan habitando la casa su madre Ana Alicia, Angelica, Estrella y María Auxiliadora su hermana y actualmente reconoce a los herederos y que Estrella no disponía de la casa porque se trataba de una heredera más; expresa, que su madre Ana Alicia tenía llaves de esa casa y entraba allí a cualquier hora.

Informa, que su madre llegó a un acuerdo con Estrella, para que pagara servicios públicos e impuesto y no pagara ningún arriendo por vivir en la casa; además también manifiesta que no llegó a pedirle a su tía que le pagara el derecho ni arrendamiento y que su tía no hizo arreglos a la casa porque fue el INURBE el que los hizo después de la toma guerrillera de 1999.

Cuenta, que le reclamó al señor José David antes de que él comprara porque ella iba a instaurar una sucesión, lo que efectivamente hizo ante el Juzgado y además fue con el señor Egidio a la Inspección de Policía buscando el derechos de su madre Ana Alicia; también deja por sentado que su madre compró una casa en el barrio Villanueva y que falleció en 2014, **indicando que su madre no inició sucesión** y que ella llamó a su tía para que le vendiera el derecho; afirma, que su hermana Gloria quedó las llaves de la mamá y **Estrella luego cambio las cerraduras para que no ingresara**; además, **su hermano Francisco Javier iba a ingresar después de la muerte de su madre Ana Alicia y no pudo porque Estrella ya se había ido del inmueble.**

Por su lado, la testigo **ALBA OLIVA LOAIZA OROZCO**, expone que conoce el predio objeto de litigio desde niña, toda vez que habitó allí con su abuela María Naranjo, María Auxiliadora y con su tía Estrella María, con la que vivió mientras hacía sus estudios de secundaria y posteriormente cuando se encontraba empleada al servicio del Municipio de Nariño entre

los años 1991 y 1996, **debiendo su madre contar con la autorización de su tía Estrella para su estadía allí, porque era quien tenía la voz y mando en la casa**, ya que era la encargada de sufragar los gastos de alimentación, servicios públicos e impuesto predial.

A su vez, expone que cuando llegó a hospedarse la vivienda solo contaba con 2 piezas y la cocina en situación precaria (paredes eran de bareque y los pisos de la cocina en tabla); asimismo, su **tía Estrella reconstruyó la vivienda realizando 2 piezas, subió paredes y compró mucho cemento y baldosa; también, realizó otra edificación con 4 piezas, 2 baños, cocina, quedando la casa con 6 piezas con baño y taza sanitaria, pasillo, patios e hizo columnas hacia arriba para una futura construcción**; indica, que las puertas en el segundo piso eran en material fino y la entrada del portón lo hizo en aluminio y piso de baldosa; expresa, que para el año 2018-2019 comenzaron a cambiar la baldosa por un baldosín grande quedando material para la construcción de 2 piezas más.

Aduce, que su **tía Estrella construyó con sus propios ahorros y todos los invirtió ahí**; aclara que a raíz de la toma guerrillera se averiaron unas paredes de la casa y su tía no recibió esos dineros producto del subsidio del estado, sino que lo que le llegó fue **a través del municipio que le organizó las paredes averiadas, pero que fue ella quien mejoró lo que ya había construido**.

Afirma, **que nunca nadie le dijo a su tía que desocupara el predio y que fue ella quien voluntariamente se fue de él**; además manifiesta, que sus tíos y familiares solo iban a visitar y saludar a Estrella **y no hubo manifestación de sus tíos y primos en cuanto a que la casa fuera de ellos**; tampoco aportaron dinero para la construcción que hizo su tía en ese predio.

Comenta, que es ella quien le cuidaba la casa cuando su tía viajaba y le dejaba las llaves.

Quiere decir lo anterior, que la señora ESTRELLA MARÍA OROZCO NARANJO en el interrogatorio rendido en este estrado, el día 18 de enero

de 2023, cuando ella manifiesta que **"mi mamá falleció el 15 de julio de 1988 y mi papá falleció en 1990", "quedé también con mi papá y luego para poder mi papá dejarme en la casa, mi papá se fue para la finca", "empecé arreglar desde el año 1971-1972", "siempre viví ahí, hasta el día de la negociación que hice un día antes de irme para Medellín", "no pagaba arrendamiento a nadie, porque yo quedé en la casa y prácticamente la hice, cómo les iba a pagar arriendo?"**, significa que en ese momento cuando, decide sentirse posesionada de la casa, es decir, cuando fallece su madre y su padre se va para la finca, es que bajo esta circunstancia a partir de ahí se da el cambio de heredera a poseedora, motivo por el cual decidió enajenar su derecho de posesión por su propia cuenta. Es lo que la jurisprudencia ha dado a conocer como la interversión del título.

Asimismo, en su mayoría los hermanos y sobrinos de la señora ESTRELLA MARÍA, reconocen que esta, ha estado al frente de la casa, le invirtió su dinero, la visitaban a ella y a su sobrina pero ello, no puede confundirse con que por ese motivo estaban reclamando algún derecho, pues es claro que, ésta actuó por sus propios medios de convicción, tantos psicológicos como económicos, y lo que les ha transmitido es su sentimiento de hermandad y ayuda a algunos de sus familiares, pero es esta quien disponía del inmueble.

Además, es claro y evidente, que no existen medios de prueba de que su familia haya efectuado acto alguno, para hacer efectivo el derecho que tienen sobre la casa, razón por la cual, se puede concluir, que lo que existe es una errada interpretación de lo narrado y/o respondido por la señora ESTRELLA, máxime cuando ésta fue enfática en aseverar textualmente (**minuto 42'** de la audiencia del 18 de enero de 2023) **"El día que estaba tan enferma llamó a una para que colocara unas firmas para levantar o hacer una sucesión y fue y le dijo a la otra y la otra la llamó fue a regañarla, entonces yo vi que no tenía con quien dejar la casa ni quien la arreglara, por eso dije yo, yo me voy a morir, muerta de todas maneras todo mundo queda peleando por esto, entonces voy hacer esto con tal de salvar mi vida, porque estaba más muerta que viva"**.

Igualmente, a la pregunta elevada por el abogado en la misma diligencia: *¿le manifestó al despacho que antes de hacer la venta, a usted la llamó la señora Gloria y esta a la señora Martha y que antes los había llamado a ellos para decirles que iba a vender la casa; por lo tanto, se solicita aclaración;* para lo cual la interrogada respondió (1h 23' 36'') **No**. *Llamé ese día a Gloria **para decirle que necesitaba unas firmas**, porque iba hacer una venta o una sucesión y ella avisó a Martha y esta la llamó furiosa.* El abogado de la parte demandada es insistente y a la pregunta: *¿Usted la llamó para decirle que si podían hacer la sucesión?, responde (1h24'):* **No**. *Le dije **que necesitaba unas firmas**. El abogado le insiste y con sus palabras le dice "para una sucesión" (coloca palabras en boca de la interrogada), y esta en su confusión le contesta: sí.* Nótese como nunca se hace referencia a qué tipo de sucesión se refiere, ni a qué causante, ni quiénes serían los interesados; por el contrario, libre y espontáneamente la señora ESTRELLA OROZCO narró cómo y de qué manera tomó posesión del bien inmueble y con esa convicción libremente lo enajenó.

Ahora bien, estudiado lo anterior, puede refutarse que se configura el elemento del animus ¿cuándo el actor en su interrogatorio manifiesta reconocerse como una persona que tiene la casa, pero no como dueña de la casa?

Al respecto, se tiene el animus se entiende como aquella relación de poder psicológica que se tiene sobre el bien o la cosa e implícito la intención de voluntad de tenerla, dicho en otras palabras, es la convicción de actuar de forma permanente como propietario de la cosa y disponer de ella.

Fíjese entonces, como los demandados y testigos arrimados al proceso de pertenencia 2019-00027-00 instaurado por JOSÉ DAVID GRANADA RAMOS, de manera enfática narraron que la señora Estrella siempre habitó la vivienda junto a sus padres y después de que estos fallecieran, su madre en 1988 y su padre en 1990, continuó habitando y fue la que estuvo al frente del bien a usucapir; velando por su sobrina María Auxiliadora pero por su condición especial, Estrella su tía, se convirtió en su protectora a falta de recursos económicos de su madre Ana Alicia, a la que visitaban sus tíos y hermanos en su mayoría de manera esporádica.

Ahora bien, al trasladarnos a la prueba documental, también da cuenta que desde el año 1979, 1987, 1988, 1990 y en adelante, la señora ESTRELLA MARÍA OROZCO NARANJO compró materiales, pagó impuestos y servicios públicos; asimismo, para los fines de sumatoria de posesión se tiene que la escritura pública No. 718 del 06 de febrero de 2019, de la Notaria 18 del Circuito de Medellín, la señora ESTRELLA MARÍA OROZCO NARANJO cedió el 100% del título de posesión que tenía y ejercía al señor JOSÉ DAVID GRANADA RAMOS, consignando en el artículo séptimo de la misma escritura que la cedente le había hecho entrega con antelación a la realización de dicho acto del inmueble objeto de cesión; asimismo, en el párrafo de ese artículo séptimo se dejó consignada la suma de posesiones que de manera pacífica, pública e ininterrumpida ejercía la señora ESTRELLA MARÍA OROZCO NARANJO a la posesión continuaba ejerciendo el señor JOSÉ DAVID GRANADA RAMOS.

Razón por la cual, en una línea de tiempo y en una suma aritmética, se deduce que para la fecha de la presentación de la demanda e incluso para el día de hoy, se cumple con los 10 años que exige el legislador para el ejercicio de la posesión, quedó probado, máxime cuando el demandante, expuso bajo la gravedad de juramento las circunstancias de tiempo, modo y lugar en la que entro en posesión, que no son otras que, al momento en que efectuó la negociación con la señora ESTRELLA MARÍA, con quien convino la suma de posesiones, cuestión que ha continuado ejerciendo de manera pacífica, pública e ininterrumpida, realizando los pagos de servicios públicos, impuesto predial, realizando arreglos a la vivienda, sin contar con la autorización de sus hermanos y sobrinos, sin que esta tuviera que pagar arrendamiento para hacer uso del bien, lo que nunca le fue exigido por parte de estos; asunto que los mismos demandados Efraín, Egidio, Lilia, Martha Cecilia, María Oliva, Gloria Inés, Ruby, Francisco Javier, Estrella, corroboraron en sus interrogatorios, sin que estos ejercieran en ningún momento actos de señores y dueños del predio, quedando igualmente probado que tampoco se iniciaron acciones legales a fin de recuperar la posesión del inmueble, toda vez que solo hasta conocer de la venta realizada por Estrella, su hermano Egidio Orozco Naranjo interpuso una querrela ante la Inspección de Policía y Tránsito del Municipio de Nariño Antioquia el día 24 de abril de 2019, querrela de la

que solo se aportó el acta inicio de la actuación sin que existe ninguna decisión de tipo administrativo a tenerse en cuenta y que pueda tomarse como interrupción de la posesión en cabeza del señor José David Granada Ramos.

Como aspecto importante aquí, y a efectos de analizar la interrupción de la acción de posesión que está inmersa dentro de la acción adquisitiva de dominio se tiene que el argumento aludido por la demandada MARTHA CECILIA PÉREZ OROZCO en representación de ANA ALICIA OROZCO NARANJO o uno de los argumentos es que estos desde el año 2019 empezaron a reclamar a través de un proceso sucesorio, sin que se haya solicitado prueba trasladada de los diligenciamientos llevados a cabo en el proceso liquidatorio de sucesión y que se radica bajo el numero 2019-00010, y, que efectivamente reposa en este despacho judicial, sin trámite en la actualidad, es decir, sin que se haya citado a audiencia de inventarios y avalúos o la existencia de una sentencia aprobatoria de partición; es decir, que este despacho no valorará ninguna prueba consistente allí ya que no se solicitó como prueba dentro de los presentes diligenciamientos.

Ahora, respecto a la compraventa de los derechos herenciales en cabeza del señor EGIDIO OROZCO y que la parte demandada alude como indicio para desvirtuar la calidad de poseedora de la señora ESTRELLA MARÍA, debe tenerse en cuenta que el mismo Egidio en su interrogatorio manifestó enfáticamente que no le vendió a su hermana ningún derecho y que por el contrario ésta le prestaba dinero, cierto es que este sí vendió a través de la escritura número 117 ante la Notaría Única del Círculo de Nariño-Antioquia, los derechos herenciales pero que a título universal le pudiera corresponder, sin que se haya identificado el inmueble en litigio, pues existían otros bienes en la masa sucesoral, los que fueron mencionados por los mismos interrogados.

Por tanto, bajo estas consideraciones, no puede tenerse que por el sólo hecho, de que EGIDIO OROZCO NARNAJO vendiera sus derechos herenciales pueda colegirse la aceptación de coheredera de la señora ESTRELLA OROZCO NARANJO, además porque desde el año 1995 fecha en la que se realizó la venta, prosiguió realizando actos de señora y dueña sin que sus familiares le hayan reclamado mejor derecho.

Ahora bien, existiendo otros medios elevar sus reclamaciones, como son las autoridades administrativas y de control de Inspección y Personería Municipal de esta localidad, tampoco existe documento que acredite, querella o proceso policivo alguno instaurado por éstos para lograr obtener la restitución del bien por parte de los aquí demandados, siendo esta también una carga procesal que el legislador le impone a cada interesado.

Así pues, con la prueba relacionada, analizada en su conjunto y bajo los parámetros de la sana crítica, queda muy en claro que el demandante, si se encuentra inmerso en la configuración de los elementos exigidos para la prosperidad de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, pues al contrario de lo que aducen los demandados, el predio alegado en usucapión como ya se había dicho, está plenamente determinada, identificado de forma precisa, no sólo en la demanda, sino en a lo largo del proceso, en especial en la inspección judicial, que configura el corpus, ya que se tiene que se efectuó una suma de posesiones, pues se escuchó las circunstancias de tiempo modo lugar, en las que Estrella María Orozco Naranjo y José David Granada estos llegaron al predio, la primera en el momento en que se despoja de su posesión *iure-hereditario* con prescindencia de todo derecho de los demás herederos y el segundo con base en la escritura que trae o arrima a la demanda, es son elementos de prueba más para demostrar que existió una negociación, título idóneo que sirve de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; se demostró la posesión de antecesor y sucesor contiguas o ininterrumpidas; así como que la entrega del bien, se realizó al señor José David Granada dentro del término, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo.

Ahora, nótese que tampoco es de recibo el argumento de los pasivos, relativo a que la señora ESTRELLA OROZCO no ejercía la explotación económica del inmueble, toda vez que la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, se ha ocupado de determinar el alcance de los elementos que configuran el animus y corpus para que exista la posesión material del bien, y en este sentido el corpus, constituido por aquellos actos materiales, que ejecuta el poseedor, como

su explotación económica y las mejoras efectuadas al mismo, tales como los que se encuentran señalados a modo de ejemplo en el Artículo 981 del Código Civil, esto es, corte de maderas, construcción de edificios, cerramientos, cultivos, plantaciones y otros de igual significación; por lo tanto, se colige que las diversas mejoras realizadas por la señora Estrella, al momento de construir otras locaciones en el propio predio, así como la explotación del bien sirviéndose de éste como techo y satisfacer su necesidad de vivienda también, se traducen en la explotación económica del bien para su propio pecunio; explotación económica que siguió realizando el sucesor de la posesión José David Granada, con las pruebas aquí recaudadas, documentales y testimoniales.

Así las cosas, si observamos en el curso del proceso al día de hoy el demandante sigue ejerciendo dicha posesión, los demandados no tienen disposición del inmueble.

Nótese, que los declarantes y los demandados en interrogatorio, coinciden en aceptar que tanto Estrella María como José David han tenido la disposición del bien, al no entrar sin autorización de éstos, además, que en el caso de ALBA OLIVA LOIAZA OROZCO, reconoce como dueña a su tía Estrella María, desde que ella era pequeña y habitó en la misma casa por autorización de su tía del año 1991 a 1996, lo que nos permite dilucidar que no sólo como ya se ha dicho, se configura la posesión por el tiempo mínimo determinado por el legislador para esta clase de prescripción, sino que además, ha sido de forma, pública y pacífica, ya que no existe prueba que demuestre conflicto con terceros, por la posesión alegada aquí.

Ahora, a efectos de analizar las excepciones alegadas por los pasivos de forma puntual, denominadas "FALTA DE LOS REQUISITOS GENERALES QUE CONTEMPLAN LA POSESIÓN", "AUSENCIA DE REQUISITOS ESPECÍFICOS" y "FALTA DE REQUISITO DE CARÁCTER OBJETIVO" y "NO CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA LEY 791 DE DE 2002", las cuales se fundan, en que la señora Estrella Orozco, compartió la tenencia de dicho inmueble con otros coherederos; así como que los herederos son considerados partícipes de la comunidad hereditaria, en tanto la señora Ana Alicia Orozco de Pérez siempre estuvo

ingresando al inmueble en su condición de heredera directa del señor Francisco Orozco, y que posterior a su muerte, y en calidad de heredera por representación la señora María Auxiliadora Orozco, interrumpiendo la posesión para el resto de los coherederos; la falta de explotación económica del bien y la no configuración de los requisitos, concretamente el tiempo necesario para usucapir por parte del demandante.

Ha de negarse la prosperidad de tales excepciones, toda vez que ha de tenerse incluso como una aceptación expresa por parte de los oponentes, que tanto el demandante como su antecesora, sí disponían del predio alegado en pertenencia y que los demandados nunca dispusieron de él, pues probado quedó que no compartieron la tenencia ni cuidaron el bien alegado en usucapión; encontrando que, a viva voz manifestaron los demandados que ellos entraban a la casa de visita o esporádicamente, pero nunca se probó que dispusieran del inmueble; respecto a la explotación económica del inmueble, la señora Estrella demostró que explotó el bien para su propio beneficio reconstruyendo y mejorando la vivienda, además de la que actualmente ha realizado el señor José David, que tratándose de suma de posesiones deben tenerse en cuenta, todo ello corroborado en la Inspección Judicial realizada por el despacho, en la que atendió al despacho uno de los arrendatarios; con todo lo anterior se configuró y probó la suma de posesiones y la interversión del título o mutación de la condición de heredera por la de poseedor común de Estrella María Orozco Naranjo; aunado a lo anterior, queda plenamente satisfecho con la entrega del bien en tiempo oportuno al señor José David Granada Ramos.

Así las cosas, tenemos que se demostró la naturaleza prescriptible del inmueble, la posesión en cabeza del demandante, y el factor temporal, pues dicha posesión supera los 10 años exigidos por la ley. En efecto, la parte actora acreditó la realización de actos significativos de dominio, durante un tiempo superior a 30 años aproximados, en forma pacífica, no violenta y continua, amén de exclusiva y excluyente, y el inmueble que se pretende usucapir se halla afecto a la órbita de la propiedad privada, valga decir no es de uso público, por tratarse de prescripción extraordinaria.

Se debe tener en cuenta además que dentro del proceso no obra prueba alguna que demuestre que el bien que se pretende usucapir se encuentre en zona de alto riesgo, que haga parte de reserva forestal alguna.

Ahora, en punto a resolver la tacha propuesta contra la testigo ALBA OLIVA LOAIZA OROZCO propuesta por el apoderado de los demandados, en audiencia realizada el 15 de junio de 2023, con el argumento de: 1) tiene un grado de consanguinidad con una persona que hace parte de proceso y 2) se está adelantando un proceso de pertenencia con las mismas características de un bien inmueble donde habita la señora LOAIZA OROZCO, indicando en principio que se encontraba radicado en este despacho y posteriormente manifestó que en el municipio de Argelia Antioquia, sin que se aportara ningún otro dato relevante.

Tiene este despacho que el artículo 211 del C.G.P., norma aplicable en el presente asunto, dispone que:

"Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencia, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales y otras causas.

La tacha deberá formularse con expresión de las razones en que se funda. El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo a las circunstancias de cada caso"

Sobre el tema, la Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia CSJ SC, 31 ago. 2010, rad. 2001-00224-01, señaló:

(...) la Corte ha sostenido que no puede considerarse que un testigo, ligado por vínculos de consanguinidad con una de las partes, 'va a faltar deliberadamente a la verdad para favorecer a su pariente. Esa declaración si bien debe ser valorada con mayor rigor, dentro de las normas de la sana crítica, puede merecer plena credibilidad y con tanta mayor razón si los hechos que relata están respaldados con otras pruebas o al menos con indicios que la hacen

verosímil'; que si las personas allegadas a un litigante pueden tener interés en favorecerlo con sus dichos, no puede olvidarse que 'suelen presentarse a menudo conflictos judiciales en los que sus hechos determinantes apenas si son conocidos por las personas vinculadas con los querellantes y por eso son solamente ellos los que naturalmente se encuentran en capacidad de transmitirlos a los administradores de justicia' (...).

Ahora bien, en relación con el testimonio de la señora ALBA OLIVA LOAIZA OROZCO, no le asiste razón al apoderado toda vez que su relato sí puede ser tenido en cuenta para fundar la decisión con la que, finalmente, se resuelve la controversia jurídica aquí planteada, porque, en asuntos como el presente, son los familiares quienes aportan mayores elementos de convicción a esta juzgadora, debido a la cercanía que, se presume, existe con las partes, y porque, en términos generales, los hechos sobre los cuales versó su declaración, resultaron corroborados con las exposiciones de los interrogados, lo cual no es óbice, para no analizarse con mayor severidad.

De otro lado, frente al segundo de los argumentos, el apoderado no hizo claridad frente a los datos del proceso de pertenencia que dice estar radiado en otro despacho judicial y que versa sobre un inmueble diferente al que es objeto de debate, sin que esa situación sea obstáculo para que la testigo LOAIZA OROZCO sea traída a este estrado judicial, máxime en tratándose de un inmueble diferente al que es objeto de litigio.

En este caso, es claro que la testigo tiene un grado de parentesco con los demandados, sin embargo, sus dichos no se observan contrarios a la verdad, pues relata con sinceridad y espontaneidad lo que apreció en el tiempo en que convivió en casa de su familiar y no se observa que estuviera diciendo aspectos con ánimo a favorecer o afectar a las partes, sino que relata lo que pudo percibir. Por lo tanto, la tacha propuesta no prospera, al no observarse desviación de lo declarado.

4. CONCLUSIÓN

En el presente caso, se observa que el señor JOSÉ DAVID GRANADA RAMOS ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble descrito en la demanda, con ajuste a la extensión y linderos verificados en la diligencia de inspección judicial, acogién dose de esta manera los alegatos de la parte demandante y prosperando de esta forma sus pretensiones, lo que habrá de declararse en esta sentencia.

Se condenará en costas y perjuicios a la parte demandada, a favor de la parte demandante. FIJAR las agencias en derecho en la suma de \$1.200.000, equivalentes al 5% de las pretensiones, tal y como lo indica el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 emitido por el Consejo Superior de la Judicatura.

DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto brevemente, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE NARIÑO ANTIOQUIA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. – Declarar no probadas las excepciones alegadas por la parte pasiva denominadas: "FALTA DE LOS REQUISITOS GENERALES QUE CONTEMPLAN LA POSESIÓN", "AUSENCIA DE REQUISITOS ESPECÍFICOS" y "FALTA DE REQUISITO DE CARÁCTER OBJETIVO" y "NO CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA LEY 791 DE DE 2002"

SEGUNDO. - Declarar que **JOSÉ DAVID GRANADA RAMOS**, identificado con cédula de ciudadanía número 3.536.945, ha adquirido por prescripción adquisitiva de carácter extraordinaria de dominio de un bien inmueble origen del presente proceso, ubicado la Carrera 10 # 9-190, calle Leticia del municipio de Nariño (A), con M.I No. 028-24328, con un área aproximada de 7,20 metros de frente por 16,00 metros de centro. Alinderado así: *"De la casa de Femando Pérez (Hoy propiedad del*

Municipio) midiendo 7,20 metros de frente, de aquí midiendo hacia el centro 16.00 metros; volteando por la parte de abajo se miden 7,20 metros lindando con el mismo Pérez (Hoy propiedad del Municipio), de aquí siguiendo hacia arriba a la calle primer lindero".

TERCERO. – Como consecuencia de lo anterior, ordenar la inscripción de la correspondiente acta, una vez quede en firme la sentencia, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón Antioquia. Expídanse las copias del caso.

CUARTO. – Expedir copias auténticas del acta correspondiente, para su registro y/o protocolización a la parte interesada.

QUINTO. - **CANCELAR** la inscripción de la demanda en el folio de matrícula No.028-24328 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sonsón-Antioquia, ordenando librar el oficio respectivo.

SEXTO. - **CONDENAR** en costas a la parte vencida, las cuales serán liquidadas por secretaria, como agencias en derecho la suma \$1.200.000 equivalentes al 5% de las pretensiones, tal y como lo indica el Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 emitido por el Consejo Superior de la Judicatura.

SÉPTIMO. - En firme esta decisión archívese el expediente, dejando las anotaciones de rigor.

COPIESE, Y NOTIFIQUESE.


ANDREA ISABEL RAMIREZ BARBOSA
Jueza

CERTIFICO. - Que el auto anterior fue notificado en **ESTADO No. 007** fijados hoy **14 de febrero de 2024**, en la secretaría del Juzgado a las 8:00 a.m.



SOL ANGELA OSORIORONDÓN

Secretaria