

RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

Nariño (Ant.), veintidós (22) 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 007 - Revisión

MOTIVO DE LA DECISIÓN

Teniendo en cuenta que el pasado 13 de febrero de 2024 este despacho judicial profirió Sentencia 005 con el fin de dar cumplimiento a lo ordenado por el Superior Jerárquico, procediendo nuevamente analizar de fondo el proceso declarativo de pertenencia adelantado por JOSÉ DAVID GRANADA RAMOS contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE FRANCISCO OROZCO OROZCO; sin que para esa Agencia Judicial se haya satisfecho a cabalidad lo ordenado en sede constitucional en sentencia del 29 de noviembre de 2023, por lo que mediante Interlocutorio 066 del 15 de febrero de 2024, el Juzgado Civil del Circuito de Sonsón-Antioquia, resolvió la apertura formal de incidente de desacato en contra de esta Juzgadora.

Aduce el Juzgado fallador en sede de tutela, que le asiste razón al accionante al encontrar que este despacho incurrió en lo que se enuncia como DEFECTO MATERIAL O SUSTANTIVO, estimando que se aplicó en forma indebida las normas sustanciales al caso y dejó de lado la valoración de las pruebas, en la Sentencia proferida por este despacho el 02 de octubre de 2023.

Enfatiza, que al entrar a examinar las pruebas aportadas y practicadas en su conjunto dentro del proceso objeto de tutela, se observó que no se cumple con uno de los presupuestos requeridos para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva de dominio, que no es otro que el de la posesión material en cabeza de José David Granada Ramos, sin que se desconociera que la señora Estrella María Orozco Naranjo, como hecho de disposición del bien objeto de litigio, declaró ser poseedora por mas de 40 años al momento de suscribir mediante escritura pública de compraventa, realizada el 06 de febrero de 2019 a favor de José David Granada y disponiendo igualmente la entrega material del bien para el día 23 de enero de 2019.

Arguye, que debe tenerse en cuenta que la señora Estrella María Orozco, confiesa en su interrogatorio de parte dentro del trámite de pertenencia, la calidad de heredera y de los hermanos y sobrinos, cuando se refiere a la llamada que realizó a su “sobrina” con el fin de decirle de la necesidad de una firma para ver si hacía una venta o una sucesión, lo que para la falladora evidencia un reconocimiento de derecho o dominio ajeno.

No obstante, se indica que las partes y testigos, admitieron que la señora Estrella María vivió en el inmueble hasta el año 2019, pagó los servicios y impuesto predial del bien, sin que obrara prueba diferente al acto de venta de la posesión, es decir, del momento exacto, preciso o definitivo, en el cual la señora Estrella desconoció con antelación en forma frontal y abierta a los demás herederos los derechos sobre el inmueble objeto de prescripción adquisitiva de dominio.

Así las cosas, pone de presente lo preceptuado por la jurisprudencia y la doctrina respecto a que la posesión “legal del heredero”, ya que esta no sirve para adquirir el dominio por la vía de la prescripción, ya que de alegarse haberse ganado por esta vía, debe probarse su posesión de forma inequívoca, pública y pacíficamente; teniendo la carga de demostrar el momento de la INTERVERSIÓN del título o mutación de la condición de heredero por la de poseedor común.

Por lo anterior, se declaró la procedencia del amparo constitucional y se ordenó a este despacho que se revisara de nuevo y en forma rigurosa la

prueba recaudada en su conjunto y en forma específica la calidad de poseedor a título de heredera ejercida por la señora Estrella María Orozco Naranjo, a fin de determinar la calidad de poseedora común, desconociendo a los demás herederos y reconociéndose como señor y dueño exclusivo del predio solicitado en usucapión, a fin de sumarse la presunta posesión a la que a partir del 23 de enero de 2019 venía ejerciendo el señor José David Granada Ramos, quien demandó la pertenencia, acogiendo el precedente reseñado.

Por su lado, el H. Tribunal Superior de Antioquia, Sala Civil – Familia, mediante Sentencia 304 del 15 de segunda instancia, confirmó el fallo impugnado por la parte accionante manteniendo lo decidido en sede de primera instancia y en su defecto declaró improcedente la solicitud de remisión a otro paradero judicial por no observar el presupuesto de subsidiariedad.

Por lo anterior, y al insistirse por parte del Juzgado de Tutela que no se ha cumplido con lo ordenado y requiriendo que debe volverse a analizar de fondo la situación teniendo en cuenta los lineamientos que se estipularon en la sentencia de tutela del 29 de noviembre de 2023, para fallar a favor del accionante, este despacho tendrá que dejar sin efectos la Sentencia 005 proferida el 13 de febrero de 2024 y en su defecto examinar las pruebas aportadas y practicadas en su conjunto dentro del proceso objeto de tutela, debiendo observarse si se cumplen o no con todos los presupuestos requeridos para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva de dominio, en tratándose de la posesión material en cabeza de José David Granada Ramos. Veamos,

1. 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 INDETERMINADOS 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: 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

1.2.1 Que el inmueble sobre el cual recae esta demanda fue.

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); Efraín 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 profirió sentencia de fondo el 02 de octubre de 2023, decisión controvertida a través de acción de tutela, y en la que se declaró la procedencia del amparo constitucional ordenando a este despacho que se revisara de nuevo y en forma rigurosa la prueba recaudada en su conjunto y en forma específica la calidad de poseedor a título de heredera ejercida por la señora Estrella María Orozco Naranjo, a fin de determinar la calidad de poseedora común, desconociendo a los demás herederos y reconociéndose como señor y dueño exclusivo del predio solicitado en usucapión, a fin de sumarse la presunta posesión a la que a partir del 23 de enero de 2019 venía ejerciendo el señor José David Granada Ramos quien demandó la pertenencia, acogiendo el precedente de la H. Corte Suprema de Justicia.

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.

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

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

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

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 acápite 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 torno al primer requisito indispensable para la prosperidad de la acción incoada, es afirmar que el bien el inmueble objeto de litigio, es susceptible de prescripción, teniendo en cuenta la certificación emanada de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Sonsón Antioquia; que su naturaleza jurídica 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; igualmente, se realizó por parte de este despacho inspección judicial al bien objeto de usucapión y se identificaron su ubicación y linderos, dependencias, estado, características y se constató la instalación de la valla.

Ahora bien, frente al segundo y tercer requisito de la posesión, esta debe haberse efectuado de manera material y bajo la convicción de ser dueño y señor del bien, de forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Entonces, atendiendo a los hechos expuestos en el libelo demandatorio, tenemos que la causa eficiente para impetrar que se declare que el inmueble relacionado en ese escrito le pertenecen en dominio pleno y absoluto al demandante, tiene su origen en los actos de posesión que éste manifiesta haber ejercido sobre el bien objeto del petitum, los que sumados a los de la señora ESTRELLA MARÍA OROZCO NARANJO, arrojarán más de 10 años, manifestación que hace al momento de presentación de la demanda, correspondiendo a este despacho verificar si efectivamente el demandante y quien enajenó su supuesta posesión han ostentado la posesión por un tiempo no inferior a diez (10) años, en forma exclusiva, pública, tranquila, pacífica e ininterrumpida.

En ese orden de ideas, era necesario que previamente en el expediente se encontrara acreditado y que la parte actora demostrara con todo su vigor: **i.)** que efectivamente la posesión del bien no la ostentaban como herederos, y que en algún momento se rebelaron en contra del señorío que habrían podido tener en tal calidad y **ii.)** que desde ese entonces, empezaron a poseer el predio en forma exclusiva y excluyente por el término requerido, pues al solicitarse la usucapión de un bien que corresponde a la masa sucesoral por parte de un heredero, se presume que lo posee en nombre de la sucesión y por tanto si el heredero pretende ganar el dominio para sí, debe probar que lo posee, en forma inequívoca, pública y pacíficamente, no como sucesor del difunto, sino como dueño único, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo como señor exclusivo y con ánimo de propietario de la cosa.

Para tal efecto, es necesario acudir a los medios probatorios traídos al debate, de los cuales se advierte desde ya, que el demandante no ha ejercido la posesión que expone por el tiempo requerido, pues obra en el plenario pruebas que no permiten verificar que efectivamente se haya ostentado la posesión alegada por el término de 10 años de forma exclusiva y excluyente, como pasa a verse.

Nótese que el demandante manifestó en su demanda que entró en posesión del inmueble objeto de usucapión en el año de 2019 cuando adquirió mediante contrato de compraventa el 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, pretendiendo completar el tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria, mediante la suma de posesiones con la mencionada señora OROZCO NARANJO, quien al parecer permaneció en el inmueble desde hacía 40 años.

Así las cosas, sería viable entrar a estudiar si en el presente asunto se cumplen a cabalidad los requisitos para que proceda la sumatoria de posesiones, sin embargo, al verificar en primer lugar la posesión del demandante que pretende ser sumada con la presuntamente ostentada por ESTRELLA MARÍA OROZCO OROZCO, se denota de esta última la

calidad de heredera del señor FRANCISCO OROZCO OROZCO (Q.E.P.D.), quien es el titular del derecho de dominio inscrito en el certificado de tradición del inmueble objeto del presente proceso, razón por la cual, 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.

Ahora, se tiene que el señor GRANADA RAMOS afirmó desde la demanda y en las audiencias practicadas en el trascurso del proceso, 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.

Expuso, que desde el momento en que recibió le había 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 aseveró 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, alquiló 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.

Contó que, no había 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 reconocían como dueño los lindantes y la sociedad Nariñense.

Adujo, 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; adicionalmente, indicó que continuó en el inmueble pagando impuestos, daños, reparaciones entre otros, y haciéndose cargo de la conservación del bien.

El medio probatorio a que más acude el usucapiente para efectos de demostrar la posesión material que se alega no es otro que su declaración, por ser el más eficaz e idóneo para darle convicción al juzgador acerca de los hechos materiales o positivos ejecutados por aquél, así como con qué intención realiza todos esos actos; recordemos que en este caso, el demandante tenía una carga probatoria más rigurosa, pues debía desvirtuar la presunción de que la señora Estrella María poseía como heredera para acreditar de forma clara e inequívoca el momento a partir del cual se revela contra su calidad de heredera y comienza a efectuar actos de señora y dueña, para poder acreditar que mutó su calidad de poseedora de la herencia, calidad que ostentó por imperio de la ley a partir del fallecimiento de sus progenitores (año 1988 y 1990), a la calidad de poseedora con ánimo de señora y dueña del bien objeto de usucapión.

De los documentos aportados en el escrito de la demanda, se evidenció que en efecto, quien aparece como propietario del bien inmueble objeto del presente proceso es el señor FRANCISCO OROZCO OROZCO fallecido en el año 1990, siendo este el difunto padre de los demandados en el presente proceso incluyendo a la señora Estrella María Orozco Naranjo.

Por lo tanto, para que se diera la suma de posesiones como pretende el demandante, la señora ESTRELLA MARÍA OROZCO NARANJO tenía que acreditar, con suficiencia, que su posesión no era la de sucesora como hija del difunto propietario, sino la de quien se reconoce como única dueña, desconociendo dominio ajeno, como lo exige la Jurisprudencia de la Corte

Suprema de Justicia (Sentencia No. 025 de 24 de junio de 1997 y Sentencia de 21 de febrero de 2011, Exp. 2001-00263).

En este orden de ideas, al realizar nuevamente un estudio de fondo y concienzudo del asunto, de cara al material probatorio aportado, sin que verdaderamente exista claridad sobre la calidad en que la señora Estrella María Orozco Naranjo quien enajenó al demandante, ejerció la posesión, si como heredera o como señora y dueña, ello por cuanto en el mismo interrogatorio rendido por la señora Orozco Naranjo, aquella deja entrever que ni siquiera ella tiene claridad sobre la calidad en la que ha venido ejerciendo posesión, pues en varias de sus afirmaciones efectivamente indicó: *"el día que estaba tan enferma llamé 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"... Llegué a vivir a esa casa porque ahí me levanté y viví muchos años. Mis padres fallecieron, mi madre el 15 de julio de 1998 y mi padre en 1990. Cuando falleció mi 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; quedé con mi mamá y mi sobrina María Auxiliadora Pérez Orozco y esta última quedaría ahí porque su hermana no tenía las capacidades para mantenerla; viví 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 hay doce años.*

Frente a los demás interrogados, notemos que el demandado señor EFRAIN OROZCO GRANADA contó 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.

Asimismo, el demandado 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.

Por su parte, la demandada 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 la 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.

Consecuentemente, la demandada 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.

Por su parte la demandada 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; indicando que es ella quien le cuidaba la casa cuando su tía viajaba y le dejaba las llaves.

Quiere decir lo anterior, que a pesar de que 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, cuestión que deja entrever que ésta actuó por sus propios medios de convicción, tantos psicológicos como económicos, además de transmitir su sentimiento de hermandad y ayuda a algunos de sus familiares, pero,

que por supuesto, resultaba imprescindible demostrar era el momento preciso en que su título de heredera 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 que su posesión se le sumara a la del demandante, para que este pudiera adquirir la cosa por el modo de la prescripción, al cumplimiento del plazo legal de diez años por haber acudido a la prescripción extraordinaria de dominio.

Significa lo expuesto, que el demandante no solo tenía que probar que ejercía sobre el bien actos de dominio, sino que era indispensable demostrar que los actos de la señora Estrella no eran realizados como heredera, para lo cual se requería la interversión del título por medio de la cual diera a conocer su calidad de poseedora material.

Esto, por supuesto, exige concretar actos claramente demostrativos e inequívocos que revistan de absoluta certeza que quien posee no lo hace en forma excluyente respecto de sus otros herederos, así como determinar, se insiste en ello por su particular importancia, en qué específico momento y a partir de qué conducta ocurrió esa interversión del título originario de poseedora como heredera de su padre por parte de Estrella María por el de única poseedora exclusiva y excluyente.

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.

Sobre el particular nótese como, desde el libelo inicial, se presentaron como actos indicativos de la posesión alegada la detentación material del bien por parte de Estrella María Orozco, a partir de que su padre (y

propietario inscrito del predio de marras) falleciera, la edificación de varias mejoras y la manifestación de pago de servicios públicos y de impuesto prediales.

De ahí que pueda concluirse que tanto el libelo inicial, cuanto los medios de convicción recaudados, en realidad no existe prueba alguna en orden a edificar ese acto de rebeldía, puntual y determinado en el tiempo, que muestre en forma inequívoca la interversión del título de la heredera a poseedora por cuenta propia, como tantas veces lo ha enunciado la H. Corte Suprema de Justicia

Y es que, bien vistas las cosas, no es poco frecuente que el heredero, que detenta materialmente un inmueble de los que conforman el acervo sucesoral de su causante, continúe habitando allí, máxime cuando sus coherederos tienen ya sus propias viviendas en lugares distintos como pasa en este asunto, así como tampoco llama a asombro que esta heredera efectúe algunas mejoras, realice el pago de los servicios públicos o de impuestos municipales, sin que ello, per se, implique rebeldía de algún tipo frente a la condición de herederos de sus coasignatarios, en eventos como el presente, se requiere que quien enajena una posesión demuestre fehacientemente que su posesión se convirtió en excluyente de la que le corresponde a los demás herederos, o dicho en otras palabras, se exige en este particular caso, un laborío que, a las claras, erradicara por completo cualquier vacilación, duda, o ambigüedad, las cuales resultan en sí mismas incompatibles con el fenómeno posesorio.

No obstante, en el presente asunto, mediante las pruebas recaudadas se evidenció que el demandante no demostró en qué momento exacto la señora Estrella María mutó su condición de heredera a la de poseedora que implique la existencia de ánimo de propietaria o poseedora sobre el bien, pues además de que el mismo en la demanda expresamente manifiesta que Estrella empezó a poseer el bien al fallecimiento de su padre FRANCISCO OROZCO ORZCO, demostrando su calidad de heredera y la de sus hermanos con los diferentes registros civiles allegados; sin que tampoco los otros testimonios recaudados brindaran mayor información acerca de la posesión del aquí demandante ni de la enajenante desconociendo su calidad de heredera, pues tan solo fueron

enfático en mencionar que: *"Estrella vivía con María Auxiliadora su sobrina, a la que criaron los padres de Estrella y cuando estos fallecieron continuó Estrella y la señora Alicia iba a darle vuelta a su hija"*.

Entonces, se deduce incuestionablemente que la señora ESTRELLA MARÍA OROZCO NARANJO no logró demostrar que se reveló abiertamente como única poseedora dejando a un lado su calidad de heredera, es decir, no demostró inequívocamente que renegando de forma explícita su condición de heredera, se transformó en poseedora en nombre y beneficio propio, por lo que al no demostrarse la interversión del título y teniendo en cuenta que la usucapión no es solicitada para la sucesión, sino para el demandante en suma de posesiones desconociendo su calidad de herederos, tales pretensiones están llamadas al fracaso, pues además debía verificarse el término de 10 años necesario para adquirir por prescripción extraordinaria el bien pretendido, que en éste caso empezaría a contar desde el momento de la interversión del título, pues el tiempo de la posesión como heredero no resulta apto para usucapir, término éste que a todas luces no se encuentra verificado al no probarse tal mutación.

Igualmente, es procedente señalar que no es necesario adentrarnos en el estudio de la procedencia de la suma de posesiones que solicitó el demandante para cumplir con el segundo y tercer requisitos necesarios para la prosperidad de la acción, pues lo primero que debe verificarse para proceder a analizar la sumatoria de posesiones, es la posesión de quien enajenó y que pretenden la suma, posesión que en éste evento no se verificó de la forma solicitada, es decir, dejando a una lado la posesión como heredera de Estrella María Orozco Naranjo.

Por todo lo anteriormente expuesto, y revisada y examinada en su conjunto las decisiones adoptadas mediante Sentencia 039 del 02 de octubre de 2023 y Sentencia 005 del 13 de febrero de 2024, acogándose esta Juzgadora en todo caso al PRECEDENTE reseñado, se procederá a denegar las pretensiones de la demanda, ante el incumplimiento de los requisitos legales y jurisprudenciales para la declaratoria de prescripción extraordinaria de dominio, decisión que de manera automática deja sin efectos las consecuencias accesorias de la determinación.

Se condenará en costas y perjuicios a la parte demandante, a favor de la parte demandada. 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. – NEGAR la totalidad de las pretensiones presentadas en la demanda.

SEGUNDO. – Dejar sin efectos la Sentencia 039 del 02 de octubre de 2023 y la Sentencia 005 del 13 de febrero de 2024, en cumplimiento a la Sentencia de Tutela 039 del 29 de noviembre de 2023 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Sonsón-Antioquia; decisión que de manera automática deja sin efectos las consecuencias accesorias de la determinaciones en ellas consignadas. Líbrense los oficios pertinentes con destino a la Oficina de Instrumentos Públicos de Sonsón-Antioquia.

TERCERO. - **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.

CUARTO. - **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.

QUINTO. - 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. 009** fijados hoy **23 de febrero de 2024**, en la secretaría del Juzgado a las 8:00 a.m.


SOL ANGELA OSORIORONDÓN
Secretaria