

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
Salento Quindío, siete de noviembre del año dos mil veintitrés.

Procede el Despacho en esta oportunidad a dictar sentencia que en derecho corresponda dentro del presente proceso ESPECIAL DE TITULACIÓN DE LA POSESIÓN, cuyo trámite establece la ley 1561 del 2012, promovido por ROSMIRA ATEHORTUA ARENAS, mayor de edad y vecina de Salento Quindío, actuando a través de apoderado judicial, contra la ASOCIACIÓN MUNICIPAL DE USUARIOS CAMPESINOS DE SALENTO "ANUC", representada legalmente por el señor JOSE NAUDIER ALZATE OCHOA, y las demás personas desconocidas e indeterminadas que puedan tener algún derecho real principal en el bien objeto del proceso, respecto del inmueble ubicado en la calle 6 N° 3-20 de esta municipalidad, con folio de matrícula inmobiliaria 280-125389.

A ello se procede toda vez que no se evidencian causales de nulidad que puedan invalidar lo actuado y deban decretarse.

PRETENSIONES

Se declare que ROSMIRA ATEHORTUA ARENAS ha adquirido por el modo de prescripción, en los términos de la Ley 1561 del 2012, el dominio del lote de terreno ubicado en el área urbana del municipio de Salento, calle 6 N° 3-20, distinguido con la ficha catastral 63-690-01-00040-0008-000 que hace parte de la matrícula inmobiliaria 280-125389, constante de 389,90 metros cuadrados, el cual hace parte de uno de mayor extensión ubicado en la calle 6 entre las carreras 3 y 4 con nomenclatura 3-50, 3-56 y 3-22; se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria; se condene en costas al demandado en caso de oposición.

HECHOS

Los contenidos en la demanda y que sirven de fundamento a las pretensiones antes referenciadas, son los siguientes.

Que la señora ROSMIRA ATEHORTUA ARENAS desde el 13 de enero del año 2004 inició la posesión del predio, fecha desde la cual ha pagado el impuesto predial del predio, lo ha utilizado y explotado como parqueadero al servicio del hostel denominado "Las Palmas" el cual es de su propiedad, igualmente prestando el servicio de parqueadero para particulares los fines de semana, área de terreno que es colindante con el predio donde funciona su hostel que funciona desde el 13 de enero del 2004. Lote de terreno sobre el cual ha realizado actos de señor y dueño tal como hacer mejoras rellenándolo para nivelarlo con la vía en el mes de marzo del 2011, el cerramiento del frente que da sobre la vía pública y la parte posterior, realizados en febrero del 2012, instalación parcial de cubierta al lote de terreno realizada en noviembre del 2016. Que la demandante no reconoce mejor derecho ejerciendo los actos posesorios de una manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Lote de terreno que figura a nombre de la demandada, la cual ha hecho ventas parciales del predio de mayor extensión, y la cual no ha ejercido acto alguno de propietario del bien desde el 13 de enero del 2004, y sobre el cual no ha cancelado el impuesto predial, ni le ha realizado mejoras, ni ha interpuesto acción judicial alguna a fin de recuperar el dominio del bien, siendo reconocida la demandante desde esa fecha como poseedora e incluso como propietaria por los vecinos del sector.

Señala cumplirse el término prescriptivo extraordinario de diez años consagrado en la Ley 1561 del 2012 y la ley 791 del 2002, al agotarse las exigencias axiológicas del CORPUS Y ANIMUS desde el 13 de enero del 2004, por lo que solicita la declaratoria de pertenencia a su favor.

En cumplimiento de la Ley 1561 del 2012 hace manifestación que el bien no se encuentra en las circunstancias de exclusión previstas en el artículo 6 de dicha norma, igualmente que la condición civil de la demandante es de soltera, sin sociedad conyugal o patrimonial o de hecho vigente.

ACTUACIÓN PROCESAL

La Demanda en mención fue recibida del 27 de mayo del 2022 y por medio de auto del 06 de junio del 2022 se ordenó el trámite regulado en la Ley 1561 del 2012, Proceso Especial de Titulación De La Posesión De Pequeña Entidad Económica, disponiendo recaudar información sobre el inmueble del Plan de

Ordenamiento Territorial (POT) del municipio, informe de inmuebles del Comité Local de Atención Integral a la Población Desplazada o en riesgo de desplazamiento, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente, la Fiscalía General de la Nación y el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la ley 1561 del 2012, y a efectos de constatar la información respecto de lo indicado en los numerales 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del artículo 6° de la citada ley, y al ser un predio urbano no se solicitó la información administrada por la Agencia Nacional de Tierras que reemplazó al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER).

Recibida la información requerida a las autoridades correspondientes se calificó la demanda admitiéndose mediante auto del 26 de septiembre del 2022, ordenándose el trámite regulado en la Ley 1561 del 2012, disponiéndose la notificación al señor JOSE NAUDIER ALZATE OCHOA, en su calidad de representante legal de la ASOCIACIÓN MUNICIPAL DE USUARIOS CAMPESINOS DE SALENTO "ANUC", y las demás personas desconocidas e indeterminadas que puedan tener algún derecho real principal en el bien objeto del proceso, ordenando el emplazamiento de las demás personas indeterminadas que pudieran tener interés en el proceso, igualmente la instalación de una valla en el predio donde figuren los datos del proceso, de la cual se debería aportar fotografías o mensajes de datos, también se dispuso informar de la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, a La Agencia Nacional de Tierras que reemplazó al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (INCODER), a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y a la Personería Municipal, para que, si lo consideran pertinente, hicieran las declaraciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones, se ordenó la inscripción de la demanda al predio contar con folio de matrícula inmobiliaria.

Mediante auto del 02 de febrero del 2023 se designó Curadora Ad-Litem a los emplazados, quien se notificó de la demanda y dentro del término le dio contestación, señalando ser ciertos unos hechos, no constarle otros ateniéndose a lo que resulte probado dentro del proceso, y en cuanto a las pretensiones se atiende a lo probado dentro del proceso.

El señor JOSE NAUDIER ALZATE OCHOA se notificó de la demanda por intermedio de apoderado judicial y le dio contestación, señalando oponerse a las pretensiones, dado que la demandante ocupó dicho predio por autorización del señor

JUAN CARLOS BEDOYA MONTOYA, quien para esa época era el presidente de la Asociación, autorizándola para utilizar dicho predio para parqueadero para su hotel, pero con la contraprestación del pago del impuesto predial del predio, las mejoras realizadas fueron con la autorización del señor BEDOYA MONTOYA, sin que ello implicara u otorgara algún derecho de dominio sobre el predio, y el señor JOSE NAUDIER ALZATE OCHOA desde el año 2016 que fue elegido como representante de la Asociación ha iniciado las acciones tendientes para recuperar los bienes de la Asociación recolectando las pruebas necesarias para ello.

Agotada la ritualidad del proceso se fijó fecha y hora para la realización de la inspección judicial al predio, iniciándose el 09 de junio del presente año, contándose con la presencia de auxiliar de la justicia perito topógrafo, a efectos de identificar y ubicar el predio objeto del proceso; una vez en el lugar se procedió a ubicar e identificar el bien, se verificó la instalación, ubicación y contenido de la valla, se decretaron las pruebas de las partes, continuándose el 23 y 24 de agosto donde se escucharon varios de los testigos, continuándose el 12 de septiembre; se recibió el informe del perito topógrafo del cual se corrió traslado a las partes, sin hacersele observaciones, las partes presentaron sus alegatos de conclusión por escrito, la parte demandada guardó silencio.

De la parte demandante se escucharon los testimonios de JOSE ANTONIO GUTIERREZ MENDEZ y MARIA JANET ATEHORTUA, renunciando a los testimonios de CARLOS ALBERTO VILLARREAL ATEHORTUA y JAIDERSON HERNANDEZ MARTINEZ

De la parte demandada se escucharon los testimonios de JUAN CARLOS BEDOYA MONTOYA, renunciando a los testimonios de FELIX ANTONIO PACHON y JHON JAIRO ACOSTA ARBELAEZ, relacionados en la contestación de la demanda, y de los señores MARÍA ELSY OSORIO ARBELAEZ y GUSTAVO CHAVARRO CHAVEZ, quienes se presentaron en la diligencia de inspección judicial.

Oficiosamente se decretó el testimonio del señor VITELMO OROZCO.

En interrogatorio de parte rendido por ROSMIRA ATEHORTUA ARENAS señaló tener 78 años de edad, ser viuda, bachiller, reside hace más de 20 años en Salento, y desde 1990 reside en el mismo lugar donde funciona su hostel desde 1991, dedicada a la actividad económica del comercio. Indica que desde el 2004

empezó a apoderarse del predio arreglándolo y cercándolo, sin tener conocimiento de quien era su propietario y en el año 2007 la tesorería le dijo que era de la Asociación y desde ese año empezó a pagar el impuesto predial, en el año 2010 una inspectora le dijo que el predio era de la Cruz Roja, y hasta esa fecha estaba dispuesta a entregar el predio, señala que desde el 2014 o 2016 lo cerró y dijo que era de ella, en un principio lo limpiaba y le recogía las basuras que tiraba la gente dado que no estaba encerrado, por lo que lo cerró y siguió haciéndole mantenimiento, luego relleno la parte del frente para utilizarlo como parqueadero del hostel, y en el 2016 le hizo cerramiento en malla y le hizo una ramada para el parqueadero de los vehículos, nunca nadie le ha reclamado sobre el predio.

En interrogatorio de parte rendido por JOSÉ NAUDIER ALZATE OCHOA, de 62 años de edad, estudió hasta quinto de primaria, administrador de fincas, residente desde 1971 en Salento, y desde el 2016 es el representante legal de la Asociación de la que es afiliado desde el 2008, las anteriores juntas no habían podido acceder a los bienes dado que el señor JUAN CARLOS BEDOYA MONTOYA no los reconocía y se proclamaba como el representante legal; tiene conocimiento que el señor BEDOYA en el 2011 verbalmente acordó con la señora ROSMIRA para que usufructuara el predio con la contraprestación de pagar el impuesto predial; en el 2020 le preguntó al respecto a la señora ROSMIRA y ella le contestó que el predio era del municipio o de la Cruz Roja. El señor JUAN CARLOS BEDOYA MONTOYA igualmente había autorizado al señor VITELMO OROZCO en tener unos terneros en parte del predio desde el 2008, y a finales del 2016 o principio del 2017 la señora ROSMIRA cerró el predio impidiéndole continuar teniendo allí sus terneros, ella empezó a rellenar el predio, y para esa época estaba cerrado el frente con alambre de púas y un broche por donde se ingresaba, y según los asociados el relleno fue después del 2004 o 2008; en el 2014 se presentó una controversia entre la demandante y JUAN CARLOS BEDOYA por los terneros y el predio.

En declaración de la señora MARÍA JANETH ATEHORTUA, prueba de la parte demandante, de 51 años de edad, divorciada, estudió hasta quinto de primaria, comerciante de ropa, natural de Manizales, residente en la calle 6 N° 3-17 desde el 2004, sobrina de la demandante, el lote era un basurero y su tía empezó a hacerle arreglos y cerrarlo, allí entraban caballos, señala haberse ido a vivir a su casa desde mayo del 2004 y su tía entró una volqueta con tierra, y tenía varios trabajadores en el lote entre ellos al señor ANTONIO GUTIERREZ quien laboraba en el solar y no en el hotel; en el 2004 o 2005 le hizo un techo a un tramo del predio y luego otro tramo en el 2010; nadie le ha reclamado sobre el predio y sabe que su tía

es la dueña, nadie más ha usufructuado ese predio, señala haber pagado en una ocasión el predial del predio por petición de su tía; señala no tener muy presente las fechas pero solo sabe que su tía desde el 2004 es quien ha estado pendiente del lote; indica no tener conocimiento de las directivas de la Asociación, no tener conocimiento sobre la transacción entre el señor JUAN CARLOS BEDOYA MONTOYA y su tía con relación al predio; indica que su tía le había comentado que iba a rellenar el predio, pero no tiene presente fechas, que su tía no le dijo que era la dueña de predio sino que iba a arreglarlo.

En testimonio del señor JOSÉ ANTONIO GUTIERREZ MENDEZ, natural de Salento, de 57 años de edad, residente en la carrera 4 N°6-15, no sabe leer ni escribir, soltero, y desde 1997 labora con la demandante, y a partir del 2004 ha trabajado en el lote, y a finales de ese año se rellenó y en el 2012 sembraron árboles frutales a los que ya le recolectaron cosecha, y nadie ha dicho algo sobre las mejoras porque la demandante le ha dicho que el lote es de ella desde el 2004. El señor VITELMO OROZCO tuvo dos terneros en el predio por un día porque la señora ROSMIRA le dijo que los sacara porque el lote era de ella. Indica ser la persona que ha realizado el mantenimiento y mejoras en lote; el material de relleno era de tierra y escombros que estaban botando y la señora ROSMIRA hablaba con ellos, el triturado lo compró donde el hijo de ella hace unos dos años. Señala no poder memorizar todas las fechas, pero él ha ido a pagar el impuesto predial que ella le entrega los recibos y en la tesorería le preguntan el nombre y la cédula de ella; nuevamente indica que los árboles frutales los sembraron el 2018 pero no tiene claro la fecha; que desde el 2005 empezaron con lo del parqueadero para el servicio de los clientes del hotel y para el público, y él era quien lo administraba, iniciaron con 5 carros, con su producido cancelan los impuestos y el salario de él

En declaración del señor JUAN CARLOS BEDOYA MONTOYA, natural de Salento, 60 años de edad, casado, estudió hasta quinto de primaria, comerciante en alimentos, residente en la carrera 3 N° 8-28, señala haber ingresado a la Asociación desde 1996, siendo su representante hasta el 2016; el lote objeto del proceso se utilizaba para que los campesinos metieran sus animales, las sillas y la carga la llevaban a la casa principal, había un alambrado y un broche, en el 2008 autorizó para que allí botaran escombros de la reconstrucción después del terremoto de 1999, y quedó un área de 6 o 7 metros, en el 2010 o 2011 a petición de la señora ROSMIRA la autorizó para utilizarlo como parqueadero con la contraprestación del pago del impuesto predial, el señor VITELMO lo utilizaba desde 1996 hasta el 2014

02015, donde la señora ROSMIRA lo hizo desalojar por denuncia en la Inspección de Policía, lo hizo retirar porque decía que era la poseedora; señala haber hablado directamente con la señora ROSMIRA para la utilización del lote, incluso ella colaboraba con la Asociación para el arreglo de la casa principal; en el 2015 ella empezó a hacer una ramada y a cambiar de parqueadero del hotel a público, y por eso se originaron confrontaciones y en el 2016 al recamarle la entrega del lote le dijo que no lo entregaba, por eso él la insultó y la amenazó diciéndole que si no tumbaba esa ramada la quemaba; en el 2015 el topógrafo NAPOLEON hizo levantamiento topográfico con autorización de él y la junta directiva, para esa época aún estaba el broche.

En testimonio del señor VITELMO OROZCO, de 67 años de edad, natural de Salento, residente en la carrera 3 N° 6-25, estudio la primaria, labora en el campo, y conoce a la demandante por ser vecinos y colindantes, y al señor JOSE NAUDIER por ser del campo y pertenecer a la Asociación. Señala que su suegro fue fundador de la Asociación, y él siempre ha participado de las reuniones, en el lote ha tenido gallinas, un caballo, una vaca y terneros; en el 2017 lo entregó a la señora ROSMIRA porque ella le decía que eso era de ella, fue con un inspector; hace un año le sellaron una puerta que tenía de acceso al lote, lo entregó para no tener problemas con ella; ella en el 2011 llegó al predio porque hizo un acuerdo con JUAN CARLOS BEDOYA MONTOYA para que utilizara el relleno que él hizo con escombros, como parqueadero y que pagara un predial que se debía, pero que él seguía utilizando el resto del terreno; en el 2017 ella llevó dos volquetadas de tierra e hizo unos caballones para dañarle el potrero.

Del informe rendido por el perito topógrafo se corrió el respectivo traslado, sin ser cuestionado por las partes.

En los alegatos de conclusión el apoderado judicial de la parte demandante, en síntesis, señaló que la demandante ha probado cumplir con las exigencias de la Ley 1561 del 2012 para que le sea titulado el bien pretendido, sin ser ciertas las aseveraciones de la parte demandada en el sentido de ella haber ingresado al predio como mera tenedora, sino que lo hizo como poseedora de buena fe, de forma pacífica, publica e ininterrumpida, sin haber suscrito ningún contrato o acuerdo con el señor JUAN CARLOS BEDOYA MONTOYA, lo que quedó corroborado con los testimonios recaudados, ejerciendo actos de señor y dueño, y

que el testimonio del señor VITELMO OROZCO fue evasivo frente al supuesto acuerdo entre la demandante y el señor JUAN CARLOS BEDOYA MONTOYA.

La Curadora Ad-Litem señaló en sus alegaciones señala que la demandante demostró haber iniciado acciones tendientes a adquirir el dominio del predio desde el año 2004, realizando actos posesorios de una forma pública y pacífica, sin demostrarse por la parte demandada la existencia del alegado acuerdo entre la demandante y quien para la época fungía como representante legal de la Asociación, persona que aceptó tener problemas de drogadicción y mentales que demeritan sus aseveraciones, y el señor VITELMO OROZO fue un testigo evasivo que acudía a invocaciones divinas cuando se le conainterrogaba sobre sus aseveraciones; en su criterio la demandante cumplió con la carga probatoria para la prosperidad de sus pretensiones.

La parte demandada guardó silencio.

CONSIDERACIONES

En el caso sub iudice se dan los presupuestos procesales, así

DEMANDA EN FORMA: La que dio origen al proceso reúne los requisitos de ley, por lo tanto al ser calificada fue admitida en su oportunidad.

COMPETENCIA: La tiene el Despacho por expreso mandato del artículo 8 de la Ley 1561 de 2012 y artículo 18 del Código General del Proceso.

CAPACIDAD PARA SER PARTE Y CAPACIDAD PROCESAL: La tienen las partes por ser personas naturales, hábil y debidamente representadas.

Igualmente concurren los presupuestos de **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA Y DERECHO DE POSTULACIÓN**, pues la demandante es la persona que se reputa como poseedora del bien, y está representada por profesional del derecho, y la entidad demandada es la persona jurídica que aparece como titular del derecho de dominio sobre el bien, la que esta representada por su representante legal y asistido de profesional de derecho.

La ley 1561 del 2012, establece un procedimiento especial para la Titulación de la Posesión, cuyo objeto es reconocer y titular a la persona que ostenta la posesión material de un bien inmueble urbano o rural de pequeña entidad económica, bien urbano cuya avalúo catastral no sea superior a 250 salarios mínimos legales mensuales y una Unidad Agrícola Familiar en caso de ser rural, siempre y cuando no sea producto de violencia, usurpación, desplazamiento forzado, engaño o testaferrato y no haya sido adquirido como resultado de actividades ilícitas, ni recaiga sobre bienes de uso público o fiscales.

La precitada ley tiene como requisitos para la aplicación de dicho proceso, los siguientes:

1. Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, conforme a los artículos 63, 72, 102 y 332 de la Constitución Política y, en general, bienes cuya posesión, ocupación o transferencia, según el caso, estén prohibidas o restringidas por normas constitucionales o legales.

2. Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y por los términos establecidos en la presente ley.

3. Que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, o que no se encuentre incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997.

4. Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en las áreas o zonas que se señalan a continuación:

a) Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina " en cualquier momento. .

b) Zonas o áreas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2ª de 1959 y el Decreto 2372 de 2010 y demás normas que sustituyan o modifiquen.

c) Áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos.

d) Zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto se adelante un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano.

5. Que las construcciones no se encuentren, total o parcialmente, en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

6. Que el inmueble no se encuentre sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas o afrodescendientes u otras minorías étnicas, o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria y aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la Ley 160 de 1994 y las normas que la modifiquen o sustituyan.

7. Que el inmueble no se encuentre ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997, sus reglamentos y demás normas que la adicionen o modifiquen, o en similares zonas urbanas, salvo que el poseedor que acuda a este proceso se encuentre identificado dentro del informe de derechos sobre inmuebles y territorios a los que se refiere el Decreto 2007 de 2001.

8. Que no esté destinado a actividades ilícitas.

Establecido como esta que el bien objeto del proceso no se encuentra en ninguna de las circunstancias descritas, tenemos que se hace necesario analizar si se cumple con los términos para la declaratoria de prescripción del derecho que ostentan por ley los titulares del derecho de dominio sobre el bien.

Se señala en el artículo 762 del Código Civil que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él; el poseedor se reputa dueño mientras otra persona no justifique serlo; en el artículo 775 del mismo se indica que la tenencia es la que se ejerce sobre una cosa en lugar o a nombre del dueño, y en el artículo 777 del citado señala que el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión.

Afirma la actora ejercer actos de posesión sobre el bien pretendido, realizando actos de señor y dueño desde el 13 de enero del 2004, fecha en que empezó a hacerle aseo y mantenimiento al predio, dado que era utilizado por las personas para arrojar basuras al no tener cerramiento, por lo que igualmente ingresaban los animales que deambulaban por las calles, siendo una situación que ponía en riesgo su propiedad al colindar con dicho lote; ha pagado los impuestos, servicios públicos, le ha realizado mejoras tales como el relleno en su parte frontal, explotarlo como parqueadero inicialmente de su hostel y luego como público, le ha realizado construcciones para el parqueo de vehículos y le ha sembrado árboles frutales, sin reconocer a ninguna otra persona con mejor derecho sobre el predio. Actos posesorios que ha realizado de una manera pública, pacífica y de forma continua, sin recibir oposición por persona alguna frente a dichos actos posesorio, siendo reconocida por la comunidad como la propietaria del predio.

Pretensión frente a la cual se opone la parte demandada, señalando que la demandante llegó al predio por un acuerdo verbal con el señor JUAN CARLOS BEDOYA, quien para esa época ejercía la representación legal de la Asociación, bajo la contraprestación del pago predial de la totalidad del bien, siendo a partir del año 2016 que ella empezó a desconocer a la Asociación como propietaria del lote, lo que originó una confrontación con el señor BEDOYA MONTOYA al punto que éste realizó amenazas en su contra.

Sustenta la demandante sus pretensiones, entre otros, con las declaraciones de su sobrina, señora MARIA JANET ATEHORTUA, quien señala que su tía desde el año 2004 ejerce actos posesorios sobre el predio, que le ha realizado mantenimiento, cerramiento y cancelando el impuesto predial, sin recibir oposición por parte de persona alguna, siendo ella la propietaria del predio. Igualmente con la declaración del señor JOSE ANTONIO GUTIERREZ MENDEZ, quien señala laborar

desde 1997 con la demandante, y desde el año 2004 ser quien a su nombre le ha realizado mantenimiento y mejoras al predio, constarle que ella es quien paga el impuesto predial porque en ocasiones ella lo ha enviado a realizar el correspondiente pago, sin conocer a otra persona como propietaria del bien, indica que el señor VITELMO OROZCO tuvo dos terneros en el predio por un solo día.

Afirmaciones que son contradichas por la parte demandada, donde el señor JUAN CARLOS BEDOYA MONTOYA, quien reconoce haber tenido un episodio de alteración de su estado mental para el año 2016-2017, y afirma haber sido el representante legal de la Asociación hasta el año 2016, y en el año 2008 autorizó que se depositaran en el predio escombros de la reconstrucción por el terremoto de 1999, rellenando un área de 6 o 7 metros del predio en su parte delantera, y en el 2010 o 2011 autorizó verbalmente a la señora ROSMIRA para que utilizara esa parte del terreno que fue objeto de relleno con escombros para ser usado como parqueadero de los clientes del hotel de su propiedad, en el resto del terreno estaba autorizado el señor VITELMO OROZCO para tener ganado; afirmaciones que tienen coincidencia con lo afirmado por el señor OROZCO quien afirma que el lote lo utilizaba para tener gallinas, terneros, una vaca, un caballo, lo cual hizo hasta el año 2017, dado que la demandante le reclamaba el terreno presentándose con un inspector, y hace un año le cerraron la puerta que utilizaba para ingresar a esa área del terreno.

Dos versiones de los hechos que son totalmente contradictorias, pero la parte actora presenta una serie de contradicciones que le restan crédito a sus afirmaciones, pues mírese que dentro del texto de la demanda se afirma que desde el 13 de enero del 2004 inició a ejercer la posesión del predio, pero ella a rendir el interrogatorio de parte señala que desde esa fecha empezó a recoger basuras del predio, a cercarlo por el lado del hotel dado que le generaba situaciones de inseguridad, no solo por el ingreso de animales que deambulaban en la calle, sino también por el ingreso de personas a ese lugar, que dado el abandono del lote, pues nadie le hacía mantenimiento, decidió en el 2007 proceder a pagarle el impuesto predial, sin tener claridad de quien era el titular del bien, siendo contundente en señalar que hasta el 2010 estaba dispuesta a entregarlo a su propietario, y ya en el 2014 o 2016 lo cerró y se dijo que era de ella.

Es decir que la actora solo hasta el 2016, cuando encerró el predio, fue que se sintió como la dueña del predio objeto del proceso, lo que es contradictorio

con sus testigos de cargo, donde su sobrina señala que ella desde el 2004 es la dueña del lote y se encarga de su mantenimiento, su empleado afirma que desde ese año ella es la dueña del bien siendo quien le hace mantenimiento y le realiza las mejoras, por lo pero ambos señalan no tener presente fechas, siendo la misma demandante quien afirma que para esa época las actividades de limpieza y arreglo de cercos era por una situación de seguridad para su hotel, y es ella misma quien señala que tan solo hasta que le realizó el cerramiento que se sintió su dueña, es decir que tan solo en el año 2016 que existe en ella el animus, la intención de adquirir el bien por el paso del tiempo, implicando que lo plasmado en la demanda, ni lo afirmado por sus testigos, no corresponde a lo por ella sentido.

Mientras, en criterio del Despacho, las afirmaciones de los testigos de la parte demandada son coincidentes en señalar que hasta el año 2016 se ejercía por parte de la Asociación los actos propios del titular del bien, pues se indica que hasta esa fecha uno de sus asociados hacía uso de parte del predio, lo que terminó por los actos de la demandante donde se consideraba la dueña del bien, es decir que en ese punto son concordantes con las afirmaciones de la demandante, o sea que desde el 2017 es que ella empieza a desconocerle algún derecho a la Asociación sobre esa franja de terreno.

Para el Despacho el testimonio rendido por el señor VITELMO OROZCO le merece plena veracidad, pues no se puede dejar de lado que es una prueba decretada de oficio, quien es claro y consistente en señalar que utilizaba parte de predio para tener sus animales, siendo autorizado verbalmente por quien para ese momento era el presentante legal de la Asociación, y a partir que se le autorizó a la señora ROSMIRA usufructuar la parte rellenada del lote, él continuó utilizando la parte restante del predio, la que correspondía a la parte inclinada del lote, para tener allí especialmente sus terneros, lo que terminó en el año 2017 dada las reclamaciones hechas por ella y para no tener conflictos; afirmaciones que son coincidentes con lo relatado por el señor JUAN CARLOS BEDOYA MONTOYA, cuyas aseveraciones no pierden valor probatorio a pesar de haber tenido un episodio de alteración mental, pues dicha situación se presentó posterior a que la señora ROSMIRA decidió ejercer actos posesorios sobre el bien sin reconocer mejor derecho, es decir a partir del año del 2017, y al momento de rendir la declaración gozaba de plena lucidez sin evidenciarse alteración mental alguna, o distorsión de la realidad frente a lo relacionado con la administración y representación de la Asociación, y el hecho que dentro de su representación de la Asociación no se

ajustara a las técnicas de la administración de entidades, ello no demerita o desvirtúa de por sí que sus afirmaciones no corresponden a la realidad, máxime que no obra prueba que una forma clara la deje sin valor probatorio.

Es la misma demandante quien no tiene claridad sobre la fecha que decidió mutar su condición de simple tenedora del predio a ser su poseedora, sin reconocer mejor derecho a persona alguna, pues en la demanda señala hacerlos desde el 13 de enero del 2004, pero al rendir el interrogatorio de parte entra en contradicción frente a esa afirmación, pues es ella misma que afirma que hasta el año 2010 estaba dispuesta a hacerle entrega del bien a su propietario, teniendo según ella dudas si correspondía a la Asociación, al Municipio o a la Cruz Roja, a pesar que dentro de los recibos de pago del impuesto predial claramente se indica como titular del bien a la ASOCIACIÓN MUNICIPAL DE USUARIOS CAMPESINOS DE SALENTO, teniendo la formación académica básica para comprender que esa era la información que se desprendía de la información plasmada en los mencionados recibos, lo que no estaba en capacidad de identificar el señor JOSE ANTONIO GUTIERREZ MENDEZ, su empleado que en ocasiones por su orden realizó el pago del impuesto predial, pues como él lo señaló es una persona que no sabe leer ni escribir. Quedando sus afirmaciones en clara tela de juicio con su manifestación que una vez realizó el cerramiento en el 2014 o 2016 es que se consideró la propietaria del bien, lo que tiene correspondencia con lo afirmado por el señor VITELMO OROZCO en el sentido que en el 2017 le entregó el predio para evitar problemas dada su petición con el acompañamiento del Inspector de Policía, lo que igual tiene concordancia con lo aseverado por el señor JUAN CARLOS BEDOYA MONTOYA en el sentido de ser ello una de las razones para haberla agredido para que devolviera el predio, tal como anteladamente se ha analizado.

No basta ejercer actos propios de señor y dueño de un bien, tal como el usar la cosa, pagar los servicios públicos, realizar mejoras, pagar los impuestos, para que se configure la posesión, extintiva o adquisitiva de derechos, en este caso del dominio, pues dichos actos también pueden ser ejecutados por el mero tenedor.

Para que se estructure la posesión extintiva y adquisitiva de derechos es necesario establecer plena y claramente el tener la cosa con ánimo de señor y dueño y sin reconocer mejor derecho, es decir, sin reconocer a otra u otras personas como titulares del derecho de dominio sobre el bien. Implica que no basta ejercer esos actos propios del titular del bien, sino que debe realizarlos con el ánimo de

señor y dueño y sin reconocer a ninguna otra persona como dueño, y en este caso podemos decir que los actos propios del titular del bien ejercidos por la señora ROSMIRA ATEHORTUA ARENAS sobre el inmueble objeto del proceso, tales como pagar los impuestos y realizar mejoras, no son suficientes para determinar el momento en que empezó a realizar los actos de señor y dueño, haciéndose imperioso establecer desde cuándo dejó de realizar esos actos propios de tenedora del bien, para ejecutarlos ya con el elemento subjetivo de la posesión, de realizarlos como señora y dueña sin reconocer mejor derecho, es decir que se debe establecer desde qué momento dejó de reconocer a otra persona como propietaria del bien, siendo carga probatoria de la parte demandante demostrar desde cuándo se dio la INTERVERSIÓN del título, o sea el momento desde el cual cambió su condición de tenedora a poseedor del bien, a fin de sacar adelante su pretensión.

Al respecto se pronunció la Corte Suprema de Justicia-Sala de Casación Civil, donde indicó que en este tipo de procesos es carga del demandante demostrar que cambió la calidad de tenedor a poseedor a fin de sacar adelante sus pretensiones, así lo señaló en la Sentencia del 19 de marzo del 2020, dentro del expediente 110013103013200800226602, siendo Magistrado Ponente el doctor OCTAVIO TEJEIRO, donde entre otros señaló:

“ En un proceso declarativo de prescripción adquisitiva, para que la sentencia sea favorable a las pretensiones es necesario que el accionante demuestre que cambió su calidad de tenedor a poseedor. Por otro lado, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia indicó que **las sentencias proferidas en el marco de estos procesos tienen efectos de cosa juzgada y erga omnes**, en virtud del emplazamiento que se realiza a las personas que crean tener derechos sobre el bien y su representación a través del curador *ad litem*. Así mismo, el alto tribunal señaló que en caso de presentarse la acción antes de cumplirse el término de posesión exigido por la ley nada impide que el poseedor acuda en el futuro a la administración de justicia para que se le reconozca el derecho.

.....”

No estando establecido de forma clara desde cuándo se presenta la INTERVERSIÓN del título de tenedor a poseedor del bien por parte de la demandante, no es posible declarar que ha acontecido la prescripción extintiva de dominio para el demandado y en consecuencia ha operado la prescripción adquisitiva de dominio a favor de la demandante, implicando con ello que lo procedente es la prosperidad de las oposiciones a las pretensiones formuladas, pues se tiene que del mismo interrogatorio de parte absuelto por la demandante igualmente no se puede establecer ese momento en el tiempo en que empezó a desconocerle el derecho que inicialmente reconocía a cualquiera de las entidades que le fueron informadas como titulares del bien, la Asociación, el Municipio o la Cruz Roja, siendo una persona que no tiene claro desde que fecha inició a ejercer la

invocada posesión, sí siendo clara en señalar que cuando hizo el cerramiento en el 2014 o 2016 fue que decidió que el predio sería de su propiedad.

Se reitera que estas situaciones no permiten establecer con claridad el momento determinado desde que operó la figura de la INTERVERSIÓN DEL TÍTULO, quedando incólumes los principios que el simple paso del tiempo no muta la tenencia de la cosa en posesión, y que realizar actos propios de señor y dueño por sí solos no prescriben el derecho del titular del bien, pues el mero tenedor puede realizar actos propios de señor y dueño sin pretender serlo, por lo cual no operan los efectos y derechos que generan la posesión ni la prescripción extintiva y adquisitiva de derechos; término prescriptivo que se señala debe ser de diez años, es decir el término de la prescripción extraordinaria, por no ejercer la posesión con justo título.

Asumiéndose el año del 2016 como fecha en que de su parte se opera la Interversión del Título, implica que a la fecha no se agota la totalidad del término prescriptivo para que opere a su favor la prescripción adquisitiva de dominio.

Con relación a los actos externos de la interversión del título la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia de Casación Civil de 19 de noviembre de 2001, expediente N° 6406, entre otros señaló:

"Por lo mismo, es que no se evidencia la mutación de la posesión mancomunada en posesión material exclusiva y excluyente, que asimismo debió manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de los titulares del dominio, y acreditarse plenamente por quien se dice es la poseedora con las características antes anotadas, tanto en lo relativo al momento en que operó esta transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho de los propietarios demandados".

Sobre el mismo punto se tiene que la sala civil familia del tribunal superior de éste distrito judicial, en sentencia del 26 de junio del 2015, dentro del proceso N° 63001-3103-002-2010-00333-01, siendo magistrado ponente el doctor LUIS FERNANDO SALAZAR LONGAS, entre otros señaló:

"Además, si quien reclama la declaración de pertenencia es un comunero, deberá demostrar el momento en el que empezó a detentar el inmueble en forma exclusiva, así como los hechos que revelen sin equívoco que ejecuta actos de señor y dueño a título individual, sin que tenga que ver su calidad de comunero y coposeedor, desvirtuando la última en los demás coparticipes (Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia, sentencias de 16 de marzo de 1998 y 22 de julio de 2010; Magistrados Ponentes, Nicolás Bechara y Arturo Solarte Rodríguez, respectivamente).

Incluso, es de observar que no obstante la diferencia existente entre "tenencia" y "posesión", y la clara disposición del artículo 777 del Código Civil en el que se dice que "el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión", puede ocurrir que cambie el designio del tenedor, transmutando dicha calidad en la de poseedor, por la interversión del título, colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, mutación que en todos los escenarios debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular, y acreditarse plenamente por quien se dice "poseedor", tanto en lo

relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario (puede consultarse la sentencia de 13 de abril de 2009, Exp. 2003-00200-01).”

No se comparte por el Despacho los alegatos de conclusión presentados por la parte demandante y por la Curadora Ad-Litem, pues como se ha señalado no es acorde con la verdad procesal que se haya establecido claramente que la demandante es la poseedora del bien con ánimo de señor y dueño sin reconocer mejor derecho, desde el 13 de enero del 2004, pues como se ha analizado anteladamente los testigos de cargo no generan una certeza sobre esa afirmación; implicando como se ha dicho que el paso del tiempo no es suficiente para mutar la condición de tenedor a poseedor, máxime si el que se reputa poseedor no realiza actos que trasciendan al mundo externo que indiquen inequívocamente que esa persona se considera el dueño del bien y no reconoce a otra persona como tal, o que de realizarlos lo haga con la convicción de no reconocer a otra persona mejor derecho sobre el bien que pretende su posesión.

Frente a la tacha de testigos se tiene que en este caso los testimonios recaudados de la familiar y empleado de la demandante, de quienes no se evidencia un claro ánimo de tergiversar la realidad, sino que desde su punto de vista le dan una valoración distinta a lo por ellos percibido, que su valoración se ha realizado confrontándolas con las otras pruebas aportadas, aplicándose las reglas de la sana crítica en su apreciación, llevando al Despacho al convencimiento de lo analizado.

Es por estas razones que no se accederá a las pretensiones de la demandante, es decir no se titulará a su favor la posesión alegada como ejercida respecto del bien en cabeza de la entidad demandada, en consecuencia se le condenará en costas a favor de la demandada, fijándose las agencias en derecho en la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente; a la Curadora Ad-Litem se le fijarán como gastos de la curaduría la suma equivalente al 50% de un salario mínimo legal mensual vigente a cargo de la parte demandante, se dispondrá levantar la medida de inscripción de la demanda decretada.

CUMPLIMIENTO DE TÉRMINOS

Se considera que dentro del presente proceso se ha cumplido con los términos establecidos en el artículo 23 de la Ley 1561 del 2012, tomando en cuenta que dicho término se comienza a contabilizar a partir desde el momento que fue integrado el contradictorio con el nombramiento de la Curadora Ad-Litem, teniéndose

en cuenta las suspensiones realizadas, estando esta decisión proferida dentro de dicho término.

En mérito de lo expuesto EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SALENTO QUINDIO administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley

FALLA:

PRIMERO: Dentro del presente proceso ESPECIAL DE TITULACIÓN DE LA POSESIÓN, promovido por ROSMIRA ATEHORTUA ARENAS, mayor de edad y vecina de Salento Quindío, actuando a través de apoderado judicial, contra la ASOCIACIÓN MUNICIPAL DE USUARIOS CAMPESINOS DE SALENTO "ANUC", representada legalmente por el señor JOSE NAUDIER ALZATE OCHOA, y las demás personas desconocidas e indeterminadas que puedan tener algún derecho real principal en el bien objeto del proceso, respecto del predio ubicado en la calle 6 N° 3-20 del área urbana de Salento, distinguido con la ficha catastral 63-690-01-000040-0008-000, el cual hace parte del bien con folio de matrícula inmobiliaria 280-125389, no se acceden a las pretensiones de la demanda, por lo disertado.

SEGUNDO: Acorde con lo anterior no se titula a la señora ROSMIRA ATEHORTUA ARENAS la cuota parte del predio ubicado en la calle 6 N° 3-20 del área urbana de Salento, distinguido con la ficha catastral 63-690-01-000040-0008-000, el cual hace parte del bien con folio de matrícula inmobiliaria 280-125389, cuyo titular es la ASOCIACIÓN MUNICIPAL DE USUARIOS CAMPESINOS DE SALENTO "ANUC", por lo analizado.

TERCERO: Como consecuencia de lo analizado se declara que prosperan las oposiciones formuladas por la parte demandada.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandante en favor de la parte demandada, fijándose las agencias en derecho en la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente, valor que será incluido por la secretaria al momento de liquidarse las costas, por lo señalado.

QUINTO: Contra la presente decisión procede el recurso de apelación, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la ley 1561 del 2012.

SEXTO: Se ordena levantar la medida de inscripción de la demanda decretada.

SÉPTIMO: A la Curadora Ad-Litem se le fijan como gastos de la curaduría la suma equivalente al 50% de un salario mínimo legal mensual vigente, a cargo de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to read 'MG' followed by a long horizontal flourish.

MILLER GAITAN MARTÍNEZ
Juez