

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
Salento Quindío, veintitrés de marzo 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 FANNY HERRERA MARIN y GUILLERMO MEJIA LOAIZA, mayores de edad, actuando a través de apoderado judicial, contra herederos de VICTOR MANUEL MARIN, y las demás personas desconocidas e indeterminadas que puedan tener algún derecho real principal en el bien objeto del proceso, ubicado en la carrera 5 N° 7-39 de esta municipalidad, con folio de matrícula inmobiliaria 280-161926, constante de 875 metros cuadrados aproximadamente.

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 FANNY HERRERA MARIN y GUILLERMO MEJIA LOAIZA han adquirido por el modo de prescripción, en los términos de la Ley 1561 del 2012, el dominio del lote de terreno mejorado con casa de habitación, ubicado en el área urbana del municipio de Salento, carrera 5 N° 7-39, distinguido con la ficha catastral 01-000000-0051-0002-0000000000 con matrícula inmobiliaria 280-161926; se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria, constante de 875 metros cuadrados aproximadamente.

HECHOS

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

Que el señor VICTOR MANUEL MARIN, fallecido, adquirió el bien objeto del proceso el 15 de abril de 1928 mediante la escritura pública 45 registrada el 07 de julio de 1928, quien al fallecer transmite el bien por herencia intestada a su única hija ROSA MARIN DE HERRERA, quien al fallecer deja por derecho propia el predio a la demandante FANNY HERRERA MARIN, quien entró en su posesión ejerciendo actos

de señor y dueño desde el mes de mayo de 1997, realizando el pago de los impuestos de valorización y predial, pago de los servicios públicos, el arrendamiento del inmueble, su mantenimiento como restablecimiento de las paredes, pintándolas, reforzando estructuralmente el inmueble, y solicitando el auxilio ante el FOREG a raíz del terremoto de 1999.

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 los demandantes es con sociedad patrimonial o de hecho vigente.

ACTUACIÓN PROCESAL

La Demanda en mención fue recibida del 13 de febrero del 2020 y por medio de auto del 14 de los mismos se ordenó el trámite regulado en la Ley 1561 del 2012, Proceso Especial de Titulación De La Posesión De Pequeña Entidad Económica, dejando sin efecto todo lo actuado, 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, la información administrada por la Agencia Nacional de Tierras que reemplazó al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), 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.

Recibida la información requerida a las autoridades correspondientes se calificó la demanda admitiéndose mediante auto del 10 de junio del 2021, ordenándose el trámite regulado en la Ley 1561 del 2012, disponiéndose la notificación a los herederos indeterminados del señor VICTOR MANUEL MARIN y de ROSA MARIN DE HERRERA, y las demás personas desconocidas e indeterminadas que puedan tener algún derecho real principal en el bien objeto del proceso, ordenando su emplazamiento, y a 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 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; no se ordenó oficiar a La Agencia Nacional de Tierras que reemplazó al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (INCODER), dado que de sus parte y los procesos de este tipo han manifestado que dentro de sus funciones no esta la administración de predios urbanos.

Mediante auto del 26 de agosto del 2021 se designó Curador Ad-Litem a los emplazados, quien se notificó de la demanda el 31 de enero del 2022.

Agotada la ritualidad del proceso se fijó fecha y hora para la realización de la inspección judicial al predio, iniciándose el 04 de abril de 2022, pero por imprecisiones del área y terreno del predio se suspendió la diligencia y el proceso, reanudándose el 07 de julio del 2022 que se convocó nuevamente a la diligencia de inspección judicial para el día 11 de agosto del 2022, en la cual se contó 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, diligencia a la cual concurrió el señor GUSTAVO MARIN HURTADO, por intermedio de apoderado judicial, manifestando formular oposición a las pretensiones de la demanda, aportando los registros civiles de AUGUSTO HERRERA MARIN, DOLLY MARIN, ANCIZAR MARIN, ALEIDA OROZCO MARIN, CLAUDIA ANDREA MANRIQUE OROZCO, MAURICIO OROZCO OROZCO, GIOVANNY MARIN ECHEVERRY, SONIA MARIN ECHEVERRY, ADAN MARIN, BEATRIZ LORENA MARIN OROZCO, MARTHA LUCIA MARIN HURTADO, GLORIA LIDA MARIN HURTADO, OCTAVIO MARIN HURTADO, HERNAN MARIN HURTADO, HEDDY MARIN HURTADO, LUIS MARIA MARIN MARIN, VICTOR MANUEL MARIN, ENERIEL MARIN HURTADO y GUSTAVO MARIN, para demostrar su calidad de herederos de los señores VICTOR MARIN y JUANA MARIA MARIN, cuya sucesión se adelanta ante esté Despacho con radicación 2021-00076, solicita los testimonios de CLAUDIA ANDREA MANRIQUE OROZCO, BEATRIZ LORENA MANRIQUE OROZCO, GIOVANNY MARIN ECHEVERRY, SONIA MARIN ECHEVERRY, GUSTAVO MARIN HURTADO, ENERIEL MARIN HURTADO, RAUL URIEL SOLORZA CLAVIJO, LUIS EMILIO HERNAO RAMIREZ y ADIELA DÍAZ MARIN; el motivo de la oposición es que los hechos de la demanda no corresponden a la realidad, pues no es cierto que haya entrado en posesión del bien en 1997, dado que vivía allí con sus padres, hermanos y otros tíos, no es poseedora en nombre propio sino una tenedora en nombre de la sucesión y de los otros herederos de VICTOR o

VICTOR MANUEL MARIN, quien era casado con JUANA MARIA MARIN, que una vez los familiares se fueron de la vivienda fue arrendada por mutuo acuerdo de los herederos, quedando encargado inicialmente y desde el 2014 AUGUSTO HERRERA MARIN, uno de los hermanos de la demandante, quien falleció el 21 de febrero del 2018, quedando a partir de esa fecha encargada la demandante hasta la actualidad, sin ser cierto que ROSA MARIN DE HERRERA, madre de la actora, sea la única heredera del causante VICTOR o VICTOR MANUEL MARIN, quien dejó como herederos a sus hijos LUIS MARIA, ROSA, DABEIDA, EVA, ADAN, OCTAVIO y ANCIZAR, ni tampoco es la única heredera de su madre ROSA MARIN DE HERRERA, dado que existen sus otros hermanos LUCELLY, BETTY, JAIRO, AGUSTO y DIEGO; todos los herederos decidieron destinar el producto del arrendamiento del inmueble para su mantenimiento y conservación y el pago de los impuestos, lo que primero cumplió AUGUSTO y lo sucedió la demandante; entre los herederos en su momento habían decidido iniciar la sucesión pero por falta de recursos no pudieron iniciar su trámite; con fundamento en ello se oponen a las pretensiones de la demanda

Se decretan de la parte actora la prueba documental aportada con la demanda, aceptándose su renuncia al testimonio de la señora ADIELA DIAZ MARIN; de la parte opositora se decreta como prueba documental la aportada en su formulación de oposición, los testimonios de CLAUDIA ANDREA MANRIQUE OROZCO, BEATRIZ LORENA MANRIQUE OROZCO, GIOVANNY MARIN ECHEVERRY, SONIA MARIN ECHEVERRY, GUSTAVO MARIN HURTADO, ENERIEL MARIN HURTADO, RAUL URIEL SOLORZA CLAVIJO, LUIS EMILIO HENAO RAMIREZ y ADIELA DÍAZ MARIN; oficiosamente se decreta el interrogatorio de los demandantes y el opositor. Se suspenden las diligencias hasta el 20 de septiembre del 2022, decreto probatorio frente al cual no hay objeción de las partes, tan solo la parte actora señala que la oposición es formulada extemporáneamente, sin más argumentos.

En la audiencia del 20 de septiembre del 2022 se escuchó en interrogatorio de parte a FANNY HERRERA MARIN, GUILLERMO MEJIA LOAIZA, el testimonio de GIOVANNY MARIN ECHEVERRY, SONIA MARIN ECHEVERRY, ENERIEL MARIN HURTADO, RAUL URIEL SOLORZA CLAVIJO y LUIS EMILIO HENAO RAMIREZ. En audiencia del 21 de los mismos se escuchó en interrogatorio de parte a GUSTAVO MARIN HURTADO, se dispuso la suspensión del proceso hasta tanto el perito presentara aclaración del informe; El 14 de octubre del 2022 se reanudó el proceso, siendo nuevamente suspendido desde el 21 de octubre del 2022 hasta el 14 de febrero del 2023, fecha en la cual fueron escuchadas las partes en sus alegaciones, ampliándose por única vez el término para resolver por tres meses.

En interrogatorio rendido por la señora FANNY HERRERA MARIN señala que siempre ha vivido en Pereira pero es quien ha estado pendiente del predio, el cual esta a nombre de su abuelo VICTOR MANUEL MARIN fallecido hace más de 60 años, después quedaron viviendo solos OCTAVIO HERRERA BUITRAGO y ROSA MARIN MARIN, sus padres que siempre ha tenido a su cargo, su padre falleció en 1987 y entonces se llevó a su mamá a vivir con ella a Pereira, su madre falleció en 1994; ella junto con su esposo y su hermano AUGUSTO HERRERA MARIN asumieron los gastos del predio después de la muerte de su padre, y al fallecer su hermano el 20 de febrero 2018 considera que es quien tiene la pertenencia; estima que el bien le pertenece por ser de sus padres, que nadie más se preocupó por el bien, ni sus tíos ni primos, solo GUSTAVO, que es hijo de LUIS MARIN, reclamó sobre la casa pero le dijeron que no tenía derecho porque estaban solicitando la pertenencia, sobre lo cual AUGUSTO consultó a un abogado sobre el tema; señala no haber tenido conocimiento de conversaciones de AUGUSTO sobre la administración del inmueble y con ella no han hablado sobre ese asunto; indica que el producido del bien lo destinaba a su mantenimiento; en el terremoto de 1999 ella y AUGUSTO hicieron la gestión para un subsidio, nadie más se hizo presente.

En interrogatorio rendido por el señor GUILLERMO MEJIA LOAIZA señala que la casa siempre la han manejado FANNY y AUGUSTO, y los tres acordaron de manejarla y tramitar la pertenencia; desde en vida de los abuelos le han realizado arreglos al bien, le remodelaron la cocina, baño y sanitario; la relación con los familiares de FANNY ha sido solo de saludo; señala no tener conocimiento que se hayan reunido o hablado con los demás familiares sobre el manejo de la casa.

En declaración de GIOVANNY MARIN ECHEVERRY señala ser primo de FANNY y GUSTAVO, que vivió mucho tiempo en esa casa con el papá ADAN MARIN y los hermanos hasta que fueron mayores de edad, de donde se fueron hace 26 años, quedando viviendo en el predio ROSA con el esposo OCTAVIO HERRERA, pero no sabe hasta cuándo vivieron allí, señala no recordar el nombre de sus abuelos ni el nombre de los padres de ROSA que es prima, siendo sus hijos JAIRO, LUCELLY y FANNY, siendo ella quien tiene alquilado el predio y con eso mantiene la casa, pero no sabe desde cuando la alquila ni quien se encarga del mantenimiento del bien, señala que FANNY es la dueña de la casa pero no sabe desde cuándo.

En testimonio de SONIA MARIN ECHEVERRY hija de ADAN MARIN, señala que el predio es de toda la familia y esta a nombre de los abuelos, es donde todos han vivido, ROSA MARIN vivió mucho tiempo ahí hasta que se fue para Pereira

donde murió en el 94 o 95, en acuerdo de todos los herederos quedó AUGUSTO HERRERA MARIN encargado de arrendar el predio, eso lo hablaron con GUSTAVO que era el que estaba más pendiente y los representaba a todos, y hablaron de tramitar la sucesión pero al fin no la hicieron, no sé si FANNY participó de esas conversaciones.

En declaración de ENERIET MARIN HURTADO, hermana de GUSTAVO y prima de FANNY, señala que la vivienda es de los abuelos, y es donde vivieron todos, allí vivió también ROSA con la familia hasta que se fue para Pereira donde FANNY, entonces la casa fue arrendada por AUGUSTO hace aproximadamente 27 años, con quien se había acordado con ese dinero se pagaban los impuestos y el mantenimiento de la casa, con él habló GUSTAVO a nombre de todos, incluso hablaron de hacer la sucesión pero no se hizo, luego del fallecimiento de AUGUSTO en el 2018 quedó a cargo FANNY, no sabe si AUGUSTO le comentó a ella y el esposo de la sucesión; la casa siempre ha tenido el servicio de acueducto y energía eléctrica, el servicio del gas domiciliario se le puso con los dineros de los arriendos; ellos no han aportado para los arreglos del predio porque reciben los arriendos para el mantenimiento.

En declaración del doctor RAÚL URIEL SOLORZA CLAVIJO señala conocer a las partes porque han sido vecinos desde hace 60 años, ROSA se fue a vivir a Pereira y la casa fue arrendada, siendo los encargados AUGUSTO y FANNY, en el año 2010 lo buscaron OCTAVIO y AUGUSTO para realizar la sucesión, y en el año 2015 lo buscó HERNAN MARIN HURTADO con AUGUSTO, quedaron todos los descendientes para aportar los documentos pero al fin no se concretó, los MARIN HURTADO y ADAN MARIN estuvieron tratando de iniciar la sucesión.

En testimonio de LUIS EMILIO HENAO RAMIREZ, señala haber sido inquilino de dicha casa por cinco años, desde el 2013 al 2018 o 2020, se la arrendó AUGUSTO HERRERA como de él, cuando murió duró 3 meses sin que le reclamaran la plata; después de eso el arrendo lo siguió pagando ADIELA DIAZ MARIN, la señora de él pero con quien ya no tenía relación, ella habló con FANNY a quien no conoce; manifiesta que durante el tiempo que vivió en la casa tan solo le cambiaron la tubería de aguas negras.

En interrogatorio de parte rendido por GUSTAVO MARIN HURTADO señala que el predio es patrimonio de familia donde vivieron todos pero él no, su padre era LUIS MARIA MARIN MARIN, hijo de VICTOR MANUEL MARIN y JUANA MARIN;

en la casa vivió ROSA quien en 1995 se fue a vivir a Pereira donde FANNY, la casa la arrendaba AUGUSTO dado que ellos vivían ahí, eso fue por un acuerdo de toda la familia, y él era el vocero de los demás, por eso ellos dos mantenían en contacto y se llevaban muy bien, incluso con los hijos de él que viven en Bogotá cerca de su casa; después del terremoto hablaron para levantar la sucesión pero él vino varias veces pero no se encontraron, ya en el 2004 o 2005 hablaron con el doctor RAUL URIEL SOLORZA y con CARLOS PADILLA para que hicieran la sucesión, quedando de reunir los documentos de todos los herederos; con AUGUSTO habló incluso días antes de su muerte, las conversaciones eran telefónicas, y habían acordado que lo de los arriendos pagara los impuestos y el excedente para el mantenimiento de la casa, de eso nunca rindió cuentas pero les decía que le estaba invirtiendo a la casa, sobre eso nunca tuvieron controversias; indica que AUGUSTO era quien administraba la casa y era quien la arrendaba, era con él con quien se entendía, FANNY vivió todo el tiempo en Pereira, y GUILLERMO apareció tan solo ahora en lo de la valla; fue tan solo después de la muerte de AUGUSTO que FANNY tomo lo de la posesión, ella sabía del trámite de la sucesión porque AUGUSTO le decía que si estaba enterada, no sabe si los hermanos de FANNY saben que ella esta solicitando la posesión, pero todos si saben del trámite de la sucesión, incluso los hijos de AUGUSTO manifiestan que FANNY no les ha comentado nada del proceso. En lo del terremoto fue AUGUSTO quien tramitó lo del auxilio del FOREC, y con eso fue que se arregló los daños de la casa; considera que luego de la muerte de ROSA y al ser la última de ellos entonces todos los sobrinos y primos tienen derecho sobre la casa, y ella se apersonó tan solo después de la muerte de AUGUSTO y porque era la que estaba más cerca, AUGUSTO nunca dijo quererse quedar con la casa, incluso fue quien inicialmente llamó para levantar la sucesión.

Del informe rendido por el perito topógrafo, donde señala haberse realizado los puntos geodésicos del lote de terreno con vivienda ubicada en la carrera 5 N° 7-39 de Salento, se realizó el levantamiento planimétrico, llevándose a cabo la obtención de datos en campo con receptor G.P.S. doble frecuencia estacionario HI TARGET MODELO V30 PLUS, P/N CH030101000114, evidenciándose durante el proceso que la posesión no esta siendo ejercida sobre la totalidad del predio descrito, sino que se encuentra afectado por el colindante de ficha catastral N° 636900100000000510003000000000, quien ha definido sus linderos afectando el predio de los demandantes, ocupando un área de 8,67 metros cuadrados, lo que genera una diferencia del área ocupada que corresponde a 321,33 metros cuadrados y el área que se encuentra en la información catastral y en los títulos del inmueble que corresponde a 330 metros cuadrados. De dicho experticio se corrió traslado a las

partes sin haberse presentado objeciones, quedando así debidamente identificado y ubicado el bien.

En los alegatos de conclusión el apoderado judicial de la parte demandante, en síntesis, señaló luego de la muerte de su progenitora la señora FANNY HERRERA MARIN quedó en la casa, quien gestionó ante el FOREC los auxilios para la reconstrucción, ella es quien ha pagado los impuestos, quien tenía interés con su hermano AUGUSTO de sumar tiempo para una pertenencia, pero él murió en el 2018, los demás familiares no se ocuparon o preocuparon del bien, al punto que GIOVANNY manifiesta que ella es la dueña de la casa, ella lo ha arrendado, le ha hecho mantenimiento y lo ha cuidado, sin ser cierto lo de la amañada administración a que hacen referencia los opositores.

El apoderado judicial del opositor, en síntesis, manifestó que en la demanda no se reconoce a los otros herederos, no se afirma en la demanda que AUGUSTO y FANNY hayan poseído conjuntamente el bien, pero si se probó que AUGUSTO estuvo al frente del bien hasta que falleció en el 2018, después de ahí siguió arrendando el bien FANNY sin haber ninguna prueba de los actos posesorios, sin haber cumplido con la carga de la prueba, por lo que solicita la nieguen las pretensiones.

El curador Ad-Litem 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 los demandantes son las personas que se reputan como poseedores de la totalidad del bien, y están representados por

profesional del derecho, y el opositor es una persona con vocación hereditaria respecto de quien aparece como titular del derecho de dominio sobre el bien.

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.

Establece el artículo 2512 del Código Civil que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones o derechos durante cierto lapso de tiempo; igualmente se señala en el artículo 2518 del citado que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano, y en el artículo 2520 del Código invocado se consagra que la omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna, llamándose actos de mera facultad a los que cada cual puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad de consentimiento de otro.

El Código General del Proceso señala en su artículo 167 que corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas pretenden, y en el Artículo 1757 del Código Civil que incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o aquella.

Se señala en la demanda que la señora FANNY HERRERA MARIN dese el mes de mayo de 1997 inició a realizar actos de señor y dueño sobre el predio ubicado en la carrera N° 7-39 de esta localidad, predio adquirido por VICTOR MANUEL MARIN, quien al fallecer dejó el bien por derecho de herencia a su única hija, ROSA MARIN DE HERRERA, madre de la demandante, quien desde la muerte de su madre inició los actos posesorios sobre el inmueble, cancelando los impuestos, los servicios públicos, dándolo en arrendamiento, realizándole las obras de mantenimiento, y haber solicitado el auxilio ante el FOREC por el terremoto de 1999; pero en interrogatorio de parte ya señala que los actos posesorios los realizó en conjunto con su hermano AUGUSTO, y desde su fallecimiento en el 2018 continuó ella sola con los actos posesorios.

Afirmaciones que son controvertidas por el señor GUSTAVO MARIN HURTADO, primo de la demandante, quien señala que no es cierto que su prima haya realizado los relatados actos posesorios, pues el predio ha sido un bien familiar, donde residieron sus abuelos con los hijos, luego de su fallecimiento continuaron sus hijos con sus descendientes residiendo en el bien, siendo la última en residir en el bien la señora ROSA MARIN DE HERRERA, madre de la demandante, y como ella en el año 1995 se fue a vivir a Pereira donde la demandante, entonces todos los familiares acordaron nombrarlo a él como vocero y autorizaron que el bien fuera dado en arrendamiento, delegando en el señor AUGUSTO HERRERA MARIN que se encargara de la administración del bien, destinando el producto del arrendamiento para el pago de los impuestos y arreglos del bien, lo que efectivamente se realizó hasta el 2018 cuando éste falleció, persona con la cual mantenían permanente comunicación, sin hacer ninguna manifestación o actuación tendiente al apoderamiento del predio, fue después de su fallecimiento que la señora FANNY asumió el arrendamiento del bien en reemplazo de AUGUSTO.

Las afirmaciones y pretensiones de la parte demandante se quedan en sus meras aseveraciones, pues no aportan ninguna prueba que respalde sus afirmaciones de ejecución de actos de señor y dueño del predio sin reconocer mejor derecho, pues la única prueba distinta a recibos de pago de impuestos corresponde a una declaración extraproceso ante notario rendida por la señora ADIELA DIAZ MARIN, rendida el 17 de octubre del 2018, donde indica que hacía tres años residía en el predio el cual le arrendado por la señora FANNY, a quien conoce hace cinco años como poseedora del bien, para luego afirmar contradictoriamente que ella le arrendó el bien desde el 01 de noviembre del 2014. Pero dicha declaración extraproceso no fue objeto de ratificación, renunciándose por la parte actora a la recepción de su testimonio, al desconocer su lugar de ubicación, a pesar de no haberlo solicitado como prueba dentro del texto de la demanda, implicando que es una prueba que no tiene ningún valor probatorio a las luces del inciso tercero del artículo 188 en concordancia del artículo 222 del Código General del Proceso.

Sumado a lo anterior se tiene que el testimonio rendido por el señor LUIS EMILIO HENAO RAMIREZ deja sin piso alguno las afirmaciones extraproceso rendidas por la señora ADIELA DIAZ MARIN, quien era su pareja hasta el año 2018, pues señala que el señor AUGUSTO HERRERA MARIN le arrendó el predio como si fuera de él desde el año 2013, siendo quien recibía los cánones de arrendamiento, bien donde residió hasta el año 2018, y durante tres meses después de la muerte de su arrendador, nadie le cobró los arrendamientos, y después de eso se separó de su

pareja quien siguió viviendo el en bien arreglando las condiciones del arrendamiento con la señora FANNY; desvirtuándose así que durante ese lapso de tiempo la demandante ejerciera actos de señor y dueño sobre el predio, siendo coincidente con la afirmación del opositor en el sentido que era el señor AUGUSTO quien estaba encargado de la administración del bien, estando autorizado para arrendarlo y con dicho fruto cancelar los impuestos del bien.

De las pruebas testimoniales solicitadas por el opositor tan solo el señor GIOVANNY MARIN ECHEVERRY señala que la señora FANNY HERRERA MARIN es la propietaria del bien, pero sin saber desde cuándo, siendo ella quien lo da en arrendamiento y el producto lo destina al arreglo de la casa, pero indica desconocer desde cuándo lo alquila; igualmente no sabe hasta cuando residió en el predio ROSA con el esposo OCTAVIO HERRERA, implicando que su testimonio no es coherente y no genera poder alguno de convicción sobre, implicando que su fuerza probatoria no genera convencimiento a éste operador judicial sobre que sus afirmaciones tienen plena correspondencia con la realidad.

Todos los demás declarantes de la parte opositora, que corresponden a familiares de las partes, son coincidentes, consistentes e insistentes en aseverar que entre todos los familiares del señor VICTOR MANUEL MARIN acordaron que fuese el señor AUGUSTO HERRERA MARIN quien se encargara de la administración del bien que consideran de propiedad familiar, siendo su vocero el señor GUSTAVO MARIN HURTADO, quien estaba en comunicación frecuente con el señor AUGUSTO, incluso todos los familiares lo habían autorizado para realizar la sucesión de su familiar.

Dentro del desarrollo del proceso no hay prueba alguna que de forma contundente desvirtúe o reste valor probatorio a las afirmaciones del opositor y demás declarantes, exceptuando al señor GIOVANNY MARIN ECHEVERRY, en el sentido que dado que la casa había sido la morada de casi todos los miembros de la familia entonces acordaron encargar al señor AUGUSTO HERRERA MARIN de la administración del bien desde el año de 1994, época en la que la señora ROSA MARIN DE HERRERA decidió dejar de vivir en ella para trasladarse a la ciudad de Pereira a residir donde su hija FANNY; administración del predio que ejerció el señor AUGUSTO hasta su muerte en el año 2018, disponiendo de los cánones de arrendamiento del predio para su mantenimiento y pago de los impuestos.

Con las pruebas recaudadas a instancia del opositor se desvirtúa la afirmación de la señora FANNY HERRERA MARIN, en el sentido que su progenitora

era la única heredera del señor VICTOR MANUEL MARIN, pues quedó establecido que éste procreó también a LUIS MARIA, DABEIBA, EVA, ADAN, OCTAVIO y ANCIZAR; situación que pone más en tela de juicio las afirmaciones y pretensiones de la parte demandante, diluyéndose el elemento subjetivo requerido para los actos posesorios, tal como es el ánimo de señor y dueño sin reconocer mejor derecho.

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 FANNY HERRERA MARIN y GUILLERMO MEJIA LOAIZA sobre el inmueble objeto del proceso, tales como pagar los servicios públicos, pagar los impuestos y realizar mejoras, son ejecutados al parecer por un acuerdo entre todos los familiares para que por parte del señor AUGUSTO HERRERA MARIN se ejerciera la administración del bien, siendo sucedido después de muerte por parte de los demandantes, en cumplimiento de ese acuerdo de todos los familiares con vocación hereditaria respecto del causante VICTOR MANUEL MARIN.

Establecido que el señor AUGUSTO HERRERA MARIN ingresó al bien como su tenedor o administrador por acuerdo con los demás familiares con vocación hereditaria, se hace imperioso y necesario establecer desde cuándo los demandantes al asumir la posición del difunto administrador, dejaron de realizar esos actos propios del titular del bien reconociendo a los demás herederos como tal, para ejecutarlos ya con el elemento subjetivo de la posesión, de realizarlos como señor y dueño sin reconocer mejor derecho, es decir que se debe establecer desde qué momento dejaron de reconocer a sus familiares como herederos con derechos 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 tenedor 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.

En este caso se tiene que el actor señala que los actos de poseedor los ejerce desde el mes de mayo de 1997, pero como ya se analizó esa afirmación carece de respaldo probatorio y correspondencia con la realidad, ello deducido de sus propias actuaciones y afirmaciones, siendo cierto procesalmente que para esa época era el señor AUGUSTO HERRERA MARIN quien ejercía la tenencia del bien hasta el 2018, fecha de su fallecimiento, y por acuerdo con todos los demás familiares con vocación hereditaria, y de las afirmaciones de la parte demandante, y de las pruebas aportadas no hay lugar a establecer desde cuándo los señores FANNY HERRERA MARIN y GUILLERMO MEJIA LOAIZA iniciaron a desconocer a sus familiares con vocación hereditaria frente al causante VICTOR MANUEL MARIN, pues no obra dentro del proceso un respaldo probatorio frente a los hechos y pretensiones de la demanda que desvirtúen las afirmaciones del opositor y sus testigos, y las afirmaciones de la parte actora y los documentos aportados no tienen la entidad probatoria suficiente para llevar al Despacho al convencimiento que sus aseveraciones corresponderán a la realidad, mientras que la parte opositora fue acuciosa en presentar prolifera prueba para respaldar las razones de su oposición a las pretensiones de la demanda, dejando en tela de juicio los actos de señor y dueño alegados, y la época desde la que se inició su ejecución.

No estando establecido desde cuándo se presenta la INTERVERSIÓN del título de tenedor a poseedor del bien por parte de los demandantes, no siendo posible establecer si la parte actora cumple con el término de prescripción para adquirir la titularidad de la totalidad del bien, sin poderse establecer si por más de diez años ha ejercido la posesión de la totalidad del inmueble, o cinco años en caso de ser una prescripción ordinaria, no es posible declarar que ha acontecido la prescripción extintiva de dominio para los demandados y en consecuencia ha operado la

prescripción adquisitiva de dominio a favor de los demandantes, implicando con ello que lo procedente es la prosperidad de las oposiciones formuladas, pues se tiene que del mismo interrogatorio de parte absuelto por los demandantes igualmente no se puede establecer ese momento en el tiempo en que empezaron a desconocerle el derecho que sus familiares con vocación hereditaria tenían sobre el bien,

Esa falta de respaldo probatorio de los hechos y pretensiones de la demanda 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 señala debe ser de diez años, es decir el término de la prescripción extraordinaria, por no ejercer la posesión con justo título.

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 copartícipes (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, pues como se ha señalado no es acorde con la verdad procesal que se haya establecido claramente que los demandantes sean los poseedores del bien con ánimo de señor y dueño sin reconocer mejor derecho, pues como se ha analizado anteladamente dichas situaciones no tienen un respaldo probatorio, y como se ha señalado el paso del tiempo no es suficiente para mutar la condición de tenedor a poseedor,

Es por estas razones que no se accederá a las pretensiones de los demandantes, es decir no se titulará a su favor la posesión alegada como ejercida respecto del predio sobre el cual tienen vocación hereditaria los demás familiares del causante VICTOR MANUEL MARIN, en consecuencia se les condenará en costas a favor del opositor, fijándose las agencias en derecho en la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente; al Curador Ad-Litem se le fijarán como gastos de la curaduría la suma equivalente al cincuenta por ciento de un salario mínimo legal mensual vigente, a cargo de la parte demandante, se dispondrá levantar la medida de inscripción de la demanda decretada, prosperando la oposición formulada y acogiéndose las alegaciones y peticiones de la parte demandada.

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, teniendo en cuenta las suspensiones del proceso y la prórroga por tres meses del término para dictar sentencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 121 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto EL JUZGADO PROMISCOO 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 por FANNY HERRERA MARIN y GUILLERMO MEJIA LOAIZA, mayores de edad, actuando a través de apoderado judicial, contra herederos de VICTOR MANUEL MARIN, y las demás personas desconocidas e indeterminadas que puedan tener algún derecho real principal en el bien objeto del proceso, ubicado en

la carrera 5 N° 7-39 de esta municipalidad, con folio de matrícula inmobiliaria 280-161926, no se acceden a las pretensiones de la demanda, por lo disertado.

SEGUNDO: Acorde con lo anterior no se titula a los señores FANNY HERRERA MARIN y GUILLERMO MEJIA LOAIZA, mayores de edad, el bien objeto del proceso, ubicado en la carrera 5 N° 7-39 de esta municipalidad, con folio de matrícula inmobiliaria 280-161926, el cual figura a nombre de VICTOR MANUEL MARIN, por lo analizado.

TERCERO: Como consecuencia de lo analizado se declara que prospera la oposición formulada por el señor GUSTAVO MARIN HURTADO, por lo disertado.

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: Al Curador Ad-Litem se le fijan como gastos de la curaduría la suma equivalente al cincuenta por ciento de un salario mínimo legal mensual vigente, a cargo de la parte demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


MILLER GAITÁN MARTÍNEZ
Juez

2

3