



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia, Quindío, ocho (08) de octubre de dos mil veinte (2020)

Sentencia No.	0183
INSTANCIA:	SEGUNDA
PROCEDENTE:	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SALENTO QUINDÍO
PROCESO:	VERBAL ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE FALSA TRADICIÓN
DEMANDANTE:	ANCIZAR OSPINA OSPINA
DEMANDADO:	ARGELIA, ILDA, CARLOS, IDALI OSPINA OSPINA Y OTROS – PERSONAS INDETERMIANDAS
RADICADO:	63-69-04-089-001-2016-00007-01

I. ASUNTO

Procede el Despacho a desatar la alzada formulada por el demandante en contra de la sentencia proferida el día tres (03) de agosto de dos mil veinte (2020), por el Juzgado Promiscuo Municipal de Salento Quindío dentro del proceso de la referencia, al no observar nulidad que afecte lo actuado y obrando conforme lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020 y el Acuerdo PCSJA20-11567 de 2020.

II. ANTECEDENTES

1. Hechos.

1.1 La parte demandante indica que:

- El bien inmueble objeto de litigio se encuentra ubicado en el municipio de Salento Quindío, en la Carrera 2 #5-49, cuyos linderos son: por el Norte, que es el frente con la Carrera 2; por el Oriente, con propiedad de Héctor Loiza y Luis Carlos González; por el Sur, con propiedad de Gloria Lida Briñez, y por el Occidente, con solar adjudicado al heredero Dario Ospina Ospina. El bien inmueble antes alinderado se encuentra registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Armenia; identificado con matrícula inmobiliaria N. 280-79497.
- Que el señor Ancizar Ospina Ospina, le fue adjudicada una cuota parte del inmueble descrito en el numeral anterior, en procesos de sucesión, a través de la sentencia de fecha 11 de septiembre de 1991 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Salento, siendo comunero de una cuota parte de este inmueble.
- Que el demandante se encuentra ejerciendo actos de señor y dueño sobre el bien inmueble mencionado desde el 3 de febrero de 1983.
- Los actos de señor y dueño que ha ejercido el demandante en su calidad de poseedor, han sido hasta la fecha de esta demanda los siguientes: pago de los impuestos del bien inmueble, mejoras sobre el bien inmueble, como cambio de algunas partes del piso, del techo, mejora de la cocina, pago de servicios públicos, actos que sólo realizaría el dueño o como en este caso el poseedor que se comporta como tal, por no reconocer dominio ajeno.
- Desde el 3 de febrero de 1983, el demandante ha sido reconocido como poseedor por los vecinos y amigos, ya que los actos de posesión los ha ejercido en forma pública, pacífica y quieta.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

• Los señores Argelia, Ilda Viviana y Carlos Ospina Ospina, mediante escritura pública N. 129 de 15 de enero de 1993 de la Notaria Tercera del Circulo de Armenia, transfirieron a título de venta a favor del demandante el derecho de dominio y posesión material que tenía sobre el bien de la presente demanda de matrícula inmobiliaria N. 280-79497.

2. Pretensiones.

Deprecó el demandante se realicen las siguientes declaraciones a su favor:

2.1. Se declare por vía de prescripción ordinaria que el señor Ancizar Ospina Ospina, mayor de edad, identificado con cédula N. 4.564.047, es propietario del bien inmueble ubicado en la Carrera 2 # 5-49 de municipio de Salento, con ocasión de la prescripción adquisitiva de dominio ejercida por más de veinte años por parte del demandante.

2.2. Como consecuencia de lo anterior solicita que se ordene la cancelación del registro de propiedad de los señores Argelia, Carlos, Idalid, Ilda Bibiana, Marina, Rubiela Ospina Ospina, anteriores propietarios del bien inmueble objeto del litigio, se orden la inscripción de la propiedad únicamente a favor del demandante.

3. Posición adoptada por la parte demandada.

La parte demandada a través de apoderado judicial, se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso las excepciones de fondo denominadas “DESCONOCIMIENTO DEL CARÁCTER DE POSEEDOR EN EL DEMANDANTE AL RECONOCER DOMINIO AJENO E INCURSIÓN DEL DEMANDANTE EN EL BIEN INMUEBLE POR CONSENTIMIENTO DE LA COMUNIDAD A PREVENCIÓN DE NO ESTABLECER MEJORAS Y NO CONTAR CON TIEMPO SUFICIENTE PARA PRESCRIBIR”.

Por su parte el curador Ad Litem de los herederos indeterminados de Carlos Ospina Ospina y demás personas indeterminadas no se opuso ni se allano a la demanda.

4. Sentencia de primera instancia

El funcionario de primera instancia negó las pretensiones de la demanda y dispuso que no se titula las cuotas partes del bien solicitadas por la parte demandante, y declaró que prosperan las excepciones formuladas por la parte pasiva.

5. Puntos de reparo y sustentación del recurso de apelación.

Señala el apelante los puntos de desacuerdo del funcionario de primera instancia soportado en que:

- Para el A quo, la afirmación del demandante de ser poseedor del bien objeto del proceso desde el año 1983, queda sin fundamento porque el 11 de septiembre de 1991 se dictó sentencia dentro del proceso de sucesión del señor MEDARDO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

ANTONIO OSPINA GIRALDO, padre del demandante y de los demandados opositores, donde se le adjudicó al señor ANCIZAR OSPINA una cuota parte del inmueble, deduciendo con ello que el demandante “reconoció a los demás herederos titulares de derechos sobre el bien”. Al respecto cabe mencionar que esta es una deducción o conjetura que no puede derivarse del proceso de sucesión, toda vez que ese hecho solo tiene capacidad para demostrar la ocurrencia del referido proceso sucesorio, necesario para establecer en contra de quien o quienes se debía dirigir la demanda como propietarios inscritos, mas no tiene ninguna entidad para demostrar el “reconocimiento” de una comunidad como erradamente lo entendió el juez de instancia, pues en el proceso no obra ninguna prueba que evidencie quien o quienes fueron los promotores de ese proceso sucesorio, o quien o quienes comparecieron al mismo a reclamar herencia.

- Mediante la escritura pública 129 del 15 de enero de 1993 de la Notaria 3 de Armenia, por la cual el demandante compró los derechos de cuota parte sobre este inmueble a sus hermanos ARGELIA, ILDA VIVIANA Y CARLOS OSPINA OSPINA, y a partir de ello el fallador concluyó que para esa época el demandante “... reconocía en sus demás hermanos la titularidad sobre cuotas partes del bien en común en proindiviso con él...” y en tal sentido” no ejercía la posesión del bien con ánimo de señor y dueño, sino como un comunero que reconocía plenamente a los demás comuneros titulares de derechos de dominio del bien, infiriéndose de ello que en realidad era un mero tenedor de las demás cuotas partes del inmueble. Frente a este argumento señala el apelante que en el campo de apreciación material y objetiva de los medios de convicción, no puede colegirse que el demandante era un mero tenedor de las demás cuotas partes del inmueble distintas a la suya, por el simple hecho de haber comprado las cuotas partes del inmueble de tres de sus hermanos, pues el acto jurídico de la compraventa tiene solo efecto inter partes, y en tal razón el yerro del operador judicial de primer grado consiste en otorgar una especie de efecto inter comunis a esa venta, beneficiando indebidamente a terceros que no hicieron parte de la misma, efecto que la legislación nacional no consagra para ese tipo de contratos.

- Arguye en sí que el Juez de primer grado no soportó la decisión en la totalidad de las declaraciones testimoniales, prueba necesaria para acreditar la posesión; además, indica que no está conforme con la valoración probatorio efectuada por el A quo.

III. CONSIDERACIONES

1. Competencia del funcionario de segunda instancia.

La relación jurídico-procesal se encuentra debidamente conformada por lo que se cumplen a cabalidad los supuestos exigidos para proferir sentencia de fondo de segunda instancia, como son: competencia del juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y la capacidad procesal.

De modo general, la competencia del Juez de Segunda instancia está demarcada por la inconformidad propuesta por el apelante, en cuanto a los extremos en que éste delinea



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

su protesta, tanto que si limita la crítica a algunas zonas del litigio, las demás estarían vedadas para el juzgador de segundo grado.

Al ser la parte demandante apelante único, la censura se debe debatir exclusivamente con énfasis en los puntos de discordia de la decisión de primera instancia y en lo desfavorable al apelante, lo que significa que la parte demandante por su silencio contra la decisión de primera instancia está conforme, salvo que en razón de la reforma fuere indispensable hacer modificaciones sobre puntos íntimamente relacionados con aquélla, según lo ha previsto el inciso 4° del artículo 328 del C.G.P.

2. Decisiones parciales sobre la validez y eficacia del proceso.

No se observa ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado. Los requisitos que emanan de la ley como necesarios para la correcta y válida formación de la relación jurídico-procesal, que se traducen en los denominados presupuestos procesales, se satisfacen plenamente en este evento, por lo que inane resulta hacer un énfasis o pronunciamiento sobre los mismos.

3. El problema jurídico.

¿Se reúnen los requisitos del proceso verbal especial contenidos en la Ley 1561 de 2012?

¿Se logró demostrar quiénes son los titulares del derecho real de dominio del bien inmueble?

4. Argumentos normativos, jurisprudenciales y doctrinarios de la decisión.

Según la Ley 1561 de 2012 quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como:

- La enajenación de cosa ajena,
- Transferencia de derecho incompleto,
- Transferencia de derecho sin antecedente propio.

Podrá sanearlo, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en dicha ley. El Artículo 4 Ley 1561 de 2012 preceptúa que:

“Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv).

En el evento en que el bien objeto del proceso no cuente con avalúo catastral, se tendrá en cuenta su valor comercial, el cual será indicado por el demandante en la demanda y no deberá ser superior a doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smmlv).



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

PARÁGRAFO. La declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de la vivienda de interés social se regirán por las normas sustanciales para la prescripción establecidas en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.”

Al respecto la Corte Suprema De Justicia Sala de casación civil Magistrado Ponente Luis Armando Tolosa Villabona SC10882-2015 - Radicación N° 23001-31-03-001-2008-00292-01. (Aprobado en Sala de dos de junio de dos mil quince). Bogotá, D. C., dieciocho (18) de agosto de dos mil quince (2015) dijo que:

“Se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio.”

El Numeral 2º del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012. Requisitos para la aplicación del proceso verbal especial de que trata esta ley que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Por su parte, el Artículo 762 Código Civil establece 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.

Igualmente, la norma en su artículo 2527 hace una clasificación de la prescripción, en ORDINARIA, que es aquella que supone una posesión regular con fundamento en un justo título y buena fe, por un término de 5 años conforme la Ley 791 de 2002 y en EXTRAORDINARIA, donde sólo se requiere haber detentado materialmente el bien por un periodo de 10 años. Ambas formas de prescribir requieren una posesión ejercida de manera quieta, pacífica e ininterrumpida.

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas que se encuentran en el comercio por haberlas poseído con las condiciones legales (Arts. 2512 y 2518 del C. C.); el Código Civil la clasifica en ordinaria y extraordinaria (Art. 2527); la segunda, que es la alegada en este asunto, requiere el actor para su prosperidad demostrar los siguientes requisitos:

- a.- Que la cosa sea determinada: y que no exista duda sobre su identificación.
- b. Posesión material en el actor, de manera pública, pacífica e ininterrumpida: sin reconocer dominio ajeno, así mismo, que se haya beneficiado de ella y ejecutado actos de los que únicamente confiere derecho de propiedad, tales como: cerramientos,



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

construcciones o reparaciones locativas por su propia cuenta y riesgo, sin requerir para ello la autorización de otro.

La posesión está definida en la codificación civil, artículo 762, como la detentación física de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, ya sea directamente o con mediación de otra persona. De manera que para predicar posesión sobre un bien deben confluir los dos elementos ya conocidos como *corpus* y *animus domini*, el primero es la materialización de actos realizados por una persona sobre un bien y, el segundo, el realizarlos con la intención de ser dueño.

c. Posesión que debe ser ejercida en el tiempo requerido en la ley. El demandante escoge el término que más le convenga, con la advertencia que el periodo de la nueva ley sólo será aplicable a partir de su vigencia. Por la ley anterior, para adquirir por prescripción extraordinaria se requieren 20 años de posesión conforme el artículo 2532 del Código Civil. De conformidad con la ley 791 del 2002 se rebajó a diez años el término de prescripción extraordinaria (art.6).

d. Que la cosa o derecho sobre el que recaiga la posesión sea susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción: bienes a los que hace alusión el artículo 2518 del Código Civil, Constitución Política artículo 63, Ley 41 de 1978 artículo 1, ley 54 de 1941, es decir, aquellos que estén en el comercio y no tengan carácter de imprescriptibles.

4.1 Sobre la prueba del derecho de dominio

Ahora, el Literal b) artículo 11 Ley 1561 de 2012 indica que para **probar la posesión pueden utilizarse:** **i)** documentos públicos o privados en los que consta la relación jurídica del demandante con el inmueble, **ii)** las constancias de pago de impuestos, servicios públicos, contribuciones, valorizaciones, actas de colindancias **iii)** o cualquier otro medio probatorio que permita establecer la posesión alegada.

En la falsa tradición no existe una transferencia completa del derecho de dominio porque carece de título y modo. El título crea la obligación que nace del vínculo personal formando un conjunto variado y completo; en cambio el modo ejecuta la acción y produce el derecho real, el resultado de esas dos fuentes origina la adquisición del bien.

Es importante aclarar que ningún título constituye dominio por sí solo. Ningún título da origen al derecho real, es el modo el encargado de cumplir esta función, siendo este la forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título, cuando este autoriza la constitución o transferencia de derechos reales. En nuestro sistema jurídico la adquisición de los derechos reales es obra de la suma del título y el modo.

Literal a) del artículo 11 de la Ley 1561 de 2012. El certificado de que no existen o no se encontraron titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto del proceso es ineficaz para el lleno de este requisito, cuando se pretenda sanear un título de propiedad que conlleve la llamada falsa tradición.

5. El caso concreto.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

La posesión, como fenómeno de hecho, que requiere consolidación jurídica y verificación del *ánimus* y *corpus*, es un requisito que debe ser probado en el proceso verbal especial para sanear la falsa tradición y otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica.

Teniendo en cuenta los elementos que configuran la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, antes anotados, en asocio con las pruebas recaudadas dentro del presente proceso, se puede colegir:

Que la cosa o derecho sobre el que recaiga la posesión sea susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción. - No hay duda que el bien objeto de este proceso, está en el comercio y es susceptible de ser adquirido por prescripción, al ser su titular personas particulares como se desprende del certificado de tradición¹, el que además está determinado, conclusión a la que se llegó con la inspección judicial en la que se constató que el poseído coincide con el que se describe como de propiedad de los demandados y el demandante.

Posesión material en el actor, de manera pública, exclusiva e ininterrumpida y por el tiempo requerido en la ley. Sin reconocer dominio ajeno, así mismo, que se haya beneficiado de ella y ejecutado actos de los que únicamente confiere derecho de propiedad.

La posesión está definida en la codificación civil, artículo 762, como la detentación física de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, ya sea directamente o con mediación de otra persona. De manera que para predicar posesión sobre un bien deben confluír los dos elementos ya conocidos como *corpus* y *animus* dominio, el primero es la materialización de actos realizados por una persona sobre un bien y, el segundo, el realizarlos con la intención de ser dueño.

En el sub *judice* se tiene que la parte demandante se pretende beneficiar de la posesión que dice inició a ejercer el 03 de febrero de 1983 extremo inicial que debe ser probado por el promotor de la acción.

- Prolongación de la posesión por el tiempo requerido en la ley.

La actividad posesoria debe mantenerse durante el tiempo establecido por la ley, pues si por cualquier razón el actor ha perdido el contacto con la cosa y ésta ha pasado en forma definitiva a otras manos, la posesión pierde su virtualidad para adquirir por usucapión.

La parte demandante, afirmó, como se dijo, estar en posesión real y material de los bienes objeto del proceso, desde el 03 de febrero de 1983.

En la parte introductoria y en el acápite de pretensiones de la demanda, se establece con claridad que la pretensión principal radica en que se declare que la parte demandante, ha adquirido el mencionado bien por prescripción **ordinaria** adquisitiva de dominio.

¹ Folio 310-312 cuaderno principal



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

En el caso concreto es preciso revisar detenidamente las pruebas recaudadas no sólo en lo que respecta a la individualización del bien, sino también en relación con los actos posesorios demandados, que deben ser inequívocos, ininterrumpidos y evidenciar ánimo posesorio. Ello implica la conformación de un plexo probatorio que, dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión. Con esta ilustración el despacho procederá a valorar el caudal probatorio en su conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica con una apreciación racional de las pruebas a que alude el art. 176 del C.G.P.

Tratándose de una pertenencia solicitada por un comunero que desconoce el derecho de los demás propietarios en este cuasicontrato, se recuerda que la carga probatoria es severa, pues le corresponde al presunto poseedor demostrar con rigurosidad el momento exacto en que comienza el acto de rebeldía y en el que comienza la posesión exclusiva para sí, con desconocimiento de los demás, y en caso de que la posesión se haya iniciado por acuerdo, es decir, para administrar el bien en beneficio de todos, también deberá probar en qué momento se rebela o se torna contumaz frente a dicha mera tenencia, caso en el cual deberá probar los elementos de la intervención del título de mera tenencia a posesión con ánimo de señor y dueño.

Valoración probatoria

En la inspección judicial y del dictamen pericial se observó que el bien objeto de litigio se trata de un inmueble con área total de 464.21 m², con un área construida de 72.16 m² y sin construir de 392.05 m², identificado con la matrícula inmobiliaria N. 280-79497.

Respecto a los testimonios rendidos tenemos:

Dalila Arango López: Indicó que conoce a la familia Ospina Ospina hace más de 40 años vivió en Pereira y que hace 30 años regreso a Salento, que desde la muerte de la esposa de Ancizar vive sólo en la casa, que hace unos meses regresó el hijo de España y vive con él, que los papás de Ancizar murieron antes de que ella se fuera para Pereira, respondió que no visita al demandante en la casa, señala que la casa donde reside Ancizar es de todos, de los padre ellos, que ahí crecieron; sabe quién paga impuestos ni si le han hecho mejoras al bien.

Hilda Elena Arias Escalante: Dijo conocer a don Ancizar hace más de 40 años que le compraba leche, no sabe dónde viven los hermanos del demandante, supone que el propietario del bien es Ancizar, que siempre lo ha visto viviendo ahí, no sabe si es del él, que hace mucho tiempo le compra leche que desde antes que naciera su hijo mayor que tiene 37 años, que siempre lo conoció viviendo en esa casa, tiene entendido que las mejoras las hace don Ancizar que ha visto cambios por fuera del bien en las ventanas y puertas.

Blanca Lucia Sierra de Rueda: Expuso que vive al frente de Ancizar que reside en su casa desde hace 38 años y siempre él ha vivido ahí, que después de la muerte de los padres de Ancizar él vivía con la esposa y los hijos, no tiene conocimiento si la casa pertenece al demandante.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Teresa de Jesús Ospina Ospina: Señaló ser hermana de los sujetos procesales que todos los hermanos nacieron y se criaron en el inmueble objeto de litigio, que en el bien después de crecer todos los hermanos formaron su vida y quedo habitando el bien Ancizar, un hermano y el papá, cuando el papá murió todos se pusieron de acuerdo en que Ancizar viviera en la casa, que pagara los servicios y cuidara la casa, además que supuestamente el pagara los impuestos de la casa; señala que no tenía conocimiento de la sucesión que se adelantó, manifestó que el dueño del predio es su padre, que al morir su papá pasa hacer de los hijos, que Ancizar no es el propietario del inmueble; considera que la casa está igual como ella la recuerda, que no le disputaron derecho al hermano porque fue un acuerdo entre los hermanos dado que Ancizar fue buen hijo y hermano, supuestamente él dice que es el propietario del predio pero no es él, no puede adueñarse de un predio que es de 14 hermanos.

Alberto Ospina Ospina: En su calidad de hermano del demandante indicó que en el bien inmueble vivieron todos los hermanos al morir los padres él derribó la casa por encontrarse en mal estado después del terremoto que el Forec dio para hacer arreglos, señaló que vivió en la casa después de la muerte de sus padres hasta que cumplió 25 años, en la casa vivía con su hermano Ancizar, la cuñada y los hijos, debido a que todos los hermanos le dieron permiso para vivir ahí y sostener la casa, acordaron que Ancizar viviera en la casa para que no pagara arriendo en otra casa, no tenía conocimiento del trámite de la sucesión, respecto a las mejoras alegadas manifestó que las obras se hicieron con parte del auxilio del Forec; contestó que no tenía conocimiento que algunos hermanos vendieran sus derechos a su hermano Ancizar ni tenía idea de la sucesión que adelantaron sus hermanos, que después que se organizó la casa en razón al terremoto Ancizar se fue a vivir al bien; señaló que el bien fue cultivado por Ancizar.

José de Jesús Ospina Ospina: Igualmente, hermano de las partes procesales indicó que el bien fue habitado siempre por la familia, que una vez fallecido el papá quedaron el predio algunos hermanos Liliana, Alberto, Ancizar; después de la muerte del padre decidieron que Ancizar se quedara en el predio quien vivía a una cuadra del bien; Ancizar pagaba los impuestos, la luz, el agua, el gas dado que él vivía ahí; no tiene conocimiento del trámite de la sucesión, que después del terremoto se reformo algo la casa; al interrogarlo sobre los demás bienes de la sucesión dijo que uno de los hermanos-Darío-vendió otro lote, indicó que nunca le han reclamado a Ancizar derecho sobre el lote.

Adiela Ospina Ospina: Manifestó con son varios hermanos que fue de las primeras que se casó y se mudó de la casa donde se criaron todos, que el papá vivió con ella 5 meses que Ancizar quedó viviendo en el bien objeto de litigio por acuerdo de todos para que la cuidara por qué fue buen hijo, señaló que hace poco presentó una enfermedad de pérdida de memoria.

Natalia Ospina Ospina: Coincide con los demás testimonios en señalar que la casa es de todos los 14 hermanos Ospina Ospina y que Ancizar por acuerdo de los hermanos, quedó en el predio cuando el padre murió para cuidarla, no dejarla caer y no siguiera pagando arriendo, que Ancizar paga los servicios públicos y los impuestos.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Con la prueba testimonial valorada se tiene que la parte demandante ha desplegado actos sobre el bien que solo puede hacer una persona que tiene la aprehensión material del mismo, que se encuentra bajo su cuidado y que se lucra de él, pero no de manera continua como lo impetró en la demanda, pues por lapso de tiempo que indicó, esto es, desde el 3 de febrero de 1983 a la fecha, puesto que ningún testigo de manera exacta y clara expone la data en que se da el extremo inicial de posesión ni se logró acreditar el desconocimiento de mejor derecho respecto a los demás copropietarios.

En Sentencia del 5 de agosto de 2014, la Corte Suprema de Justicia, al referirse a la valoración de los testigos, precisó lo siguiente:

“2. Si de ordinario los actos realizados por el prescribiente -y en que se fundamenta la posesión- pueden ser apreciados por quienes lo rodean en el círculo social en donde estos se cumplen, es inevitable predicar que, así no sea la única, evidentemente es la testimonial, la prueba más idónea llamada a auxiliar al juez.

Es por ello, la «ciencia del dicho del testigo» referida a la fuente del conocimiento que tenga respecto a los hechos sobre los cuales depone, uno de los principales derroteros encaminados a brindar al fallador un seguro elemento de juicio para valorar el alcance probatorio del testimonio, el cual, por lo mismo, deberá ser claro, exacto y responsivo.

En la valoración de los testimonios el sentenciador aplica, en esencia, las reglas de la sana crítica, que constituyen la llamada apreciación racional de las pruebas a que alude el artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, y cuyo valor demostrativo no se puede hacer depender exclusivamente del libre arbitrio judicial o de la soberanía absoluta del juez en la apreciación de los medios de convicción, en razón a que el texto mismo dispone valorar las evidencias disponibles «en conjunto», exponiendo «siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba».

El análisis del testimonio en sí mismo considerado, debe someterse a los condicionamientos establecidos por La Corte Suprema de Justicia Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, mediante sentencia del 5 de mayo de 1999, Magistrado Ponente Dr. Jorge Antonio Castillo Rugeles, Rad. 4978, al referirse a la valoración testimonial en materia civil:

“1. Entre los diversos aspectos a cuyo análisis debe dedicarse el juez para ponderar la eficacia probatoria del testimonio, se encuentran algunos de naturaleza subjetiva, que le permiten establecer la idoneidad del testigo para rendir declaración judicial, aptitud que debe enjuiciarse, entonces, desde dos ópticas claramente definidas por el legislador: de un lado, la habilidad fisiológica del declarante para percibir los hechos sin equivocarse, requerimiento este que habrá de conducirlo a rechazar ab-initio el testimonio de las personas previstas en los artículos 215 y 216 del Código de Procedimiento Civil, amén que lo impulsará a cerciorarse de las condiciones sensoriales de los deponentes; y, de otro lado, a determinar su idoneidad moral, particularidad que debe apremiarlo a examinar con mayor celo el dicho de quienes se encuentren en cualquier situación que los torne proclives a engañar o mentir, circunstancias estas que, valga la pena anotarlas, pueden ser, según lo prevé el artículo 217 ejusdem, de muy variada índole. Otras condiciones por el contrario, apuntan a la forma como se produce la declaración, esto es, al modo y la oportunidad de la misma, aspecto que conducirá al juzgador a establecer, entre otros, el adecuado discernimiento del lenguaje utilizado por el testigo y a preocuparse por advertir si éste recurrió a un estilo artificioso o afectado, lo que de ordinario denota un premeditado esfuerzo mental por engañar. De igual modo, cuando algunas expresiones y precisiones se repiten mecánicamente en varios testimonios, podrá colegir el juzgador cierto afán de los deponentes por narrar un libreto preestablecido, ocurrencia que les podría restar crédito habida cuenta que esa “identidad de inspiración” o concordancia entre los testigos es, en verdad, inusitada. También estará atento a las vacilaciones o turbaciones del declarante, pues ellas suelen obedecer al temor a ser descubierto, a no contradecirse, nada de lo cual suele acontecer cuando se dice con la verdad. Asimismo, deberá establecer si la respuesta del atestiguante no fue sugerida por el interrogador, análisis que lo pondrá de cara a uno de los aspectos más controversiales de la prueba testifical porque, si bien lo ideal en el punto pareciera ser que el declarante deba ser sometido a un examen abierto



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

que le permitiera la libre exposición de los hechos por él conocidos, librado subsecuentemente de cualquier influencia malsana de quien interroga, tal método que garantizaría la espontaneidad y sinceridad de su versión, podría aparejar, empero, la vaguedad y falta de colorido de su deposición, la cual se caracterizaría, entonces, por la poca concreción del testigo y la ausencia de pormenores que enriquezcan su testificación. De ahí que sea admitida la técnica de la declaración provocada, que, por supuesto, favorece un testimonio más concreto y acaso más preciso, pero que trae consigo la eventual sugestión a que pueda ser sometido el deponente, amén de que la espontaneidad de su dicho flaquearía en provecho de la concreción del mismo. Para salir al paso a estos inconvenientes, el Código de Procedimiento Civil prohíbe una técnica mixta en virtud de la cual el juez debe apremiar al declarante para que realice una narración abierta de los hechos, interrogándolo, en seguida, en procura de “precisar el conocimiento que pueda tener sobre esos hechos y obtener del testigo un informe espontáneo sobre ellos” (artículo 228 del Código de Procedimiento Civil), esforzándose porque el testimonio sea “exacto y completo, para lo cual exigirá al testigo que exponga la razón de la ciencia de su dicho con explicación de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que haya ocurrido cada hecho y de la forma como llegó a su conocimiento teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 226” (artículo 228 ejusdem), todo ello, obviamente, con el fin de recoger una atestiguación espontánea y sincera que se erija en un valladar frente a las eventuales preguntas insinuantes de las partes, las cuales, como se sabe, también están facultadas para examinar al deponente, sujetándose, empero, a lo previsto en los artículos 226, 227 y 228 ibídem. En lo pertinente, el artículo 226 impele al juez a rechazar las preguntas que sugieran la contestación, como acontece con todas aquellas que exigen del testigo una respuesta afirmativa o negativa, generándole lagunas en la memoria que aquél pretenderá colmar de la manera más fácil y convincente posible, o, primordialmente, con aquellas otras en las cuales se enuncia la respuesta que se espera; si no obstante las precauciones que el juez adopte en el transcurso del interrogatorio para impedir la formulación de esa especie de preguntas, estas se plantearan, el fallador deberá examinar con especial celo el testimonio, con miras a establecer si la respuesta del deponente es en verdad el fruto de la pregunta sugestiva. Mas tal afán del juzgador no debe trocarse en desmesurada severidad, toda vez que, si bien es deseable que la prueba testimonial se ciña ajustadamente a las reglas legales prescritas en los preceptos mencionados, no lo es menos que esa labor no puede ejecutarse con “... ‘desmedido rigor, puesto que es común que los declarantes, por su escasa cultura, su poca locuacidad, su misma discreción, mesura o prudencia, sus limitantes psicológicos, el tiempo transcurrido entre la ocurrencia de los hechos y el momento en que declara, tenga que ser inquirido sobre el conocimiento de los hechos, en lugar de que éste inicialmente haga un relato de los mismos. Por estas circunstancias, se debe tolerar cierto margen sugestivo o insinuante en el interrogatorio, como hoy lo acepta la doctrina, máxime cuando es verbal, que, como norma general, no es calculado ni viene hábilmente dirigido. En este mismo orden de ideas y como se presentan declarantes que no son expresivos, o porque su impreparación los limita, o porque solo les consta lo que contiene la pregunta, sus respuestas son igualmente cortas, pero no del todo inexpressivas. De suerte que si el juez no dispuso que el testigo hiciera un relato de los hechos objeto de su declaración, pero por otra parte en el interrogatorio y contrainterrogatorio que le formulan las partes ha expuesto los hechos por él conocidos, atinentes al litigio, con precisión y claridad, aquella omisión no puede conducir a restarle toda eficacia probatoria a tal prueba. Como tampoco cuando dentro de un aceptable margen de tolerancia se formulan preguntas sugestivas al declarante, o este responde en pocas palabras lo que le consta, pero de manera clara y correcta’. (Cas. Civ. de 30 de julio de 1980, 6 de julio de 1987 y 25 de julio de 1990)” (Sentencia del 30 de mayo de 1996). En consecuencia, para efectos de aquilatar el testimonio, incumbirá al juzgador distinguir las preguntas abiertamente sugestivas o sugerentes, en las que el “hecho real o supuesto que el interrogador espera y desea ver confirmado con la respuesta, se indica al interrogado mediante la pregunta”, de aquellas interrogaciones meramente determinativas que se imponen cuando por causa de la divagación, inexactitud o parquedad del declarante, el interrogador se ve compelido a inquirirlo para que precise su respuesta, interrogación que suele caracterizarse porque parte, la mayoría de las veces, de conceptos que el mismo testigo ha esbozado con anterioridad o a dejado apenas bosquejados en su deposición. Finalmente, cabe destacar aquí que el sentenciador debe reparar en las condiciones que atañen con el contenido de la declaración y que le imponen el escrutinio de aspectos intrínsecos de la misma, como su verosimilitud o inverosimilitud, la índole asertiva o dubitativa de la misma, la determinación de las circunstancias de modo, tiempo y lugar de su percepción, etc., o extrínsecos, como las contradicciones en que hubiere incurrido con otros testimonios considerados más fiables.”

Bajo las subreglas jurisprudenciales antes referida, es claro que las declaraciones de terceros que rindieron testimonio en este asunto, poco o nada aportaron para probar el momento exacto en que el comunero que pide todo el bien para sí, quedó en posesión exclusiva del bien inmueble.

El acto de rebeldía o contumacia que desconoce el derecho de los demás propietarios requiere un rigor probatorio serio y detallado, pues pretender probar este trascendental



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

hecho jurídico, requiere una labor probatoria más exigente que la que normalmente se espera en un juicio de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio.

De las pruebas recaudadas después de valorarlas en su conjunto, se logró determinar que el actor no pudo comprobar de una forma clara y convincente el ánimo de señor y dueño sobre el bien que pretende usucapir, pues dicha prueba debe ser contundente que no ofrezca ninguna duda, dada su propia naturaleza de la materia de que se trata, pues es un medio excepcional de adquisición del dominio de las cosas, de modo que la comprobación de los elementos exigidos por la Ley debe efectuarse de manera diáfana sin asomo de duda alguna, lo que implica que el actor tiene la carga de probar su verdadera intención de los actos materializados sobre el bien como dueño y señor de los mismos para que pueda prosperar la posesión, sin esto daría al traste con sus pretensiones, pues es carga de quien invoca el título, probar el *animus domini*.

Sobre este tópico, es pertinente traer lo dicho por la Corte²:

“5.5.3.2. Cuando se habla de posesión material, no se trata de actos de mera tolerancia (artículo 2520 del Código Civil), fundados en relaciones de amistad, de condescendencia, de parentesco, de coparticipación o de comunidad (los copropietarios, comuneros o consocios, por ejemplo, en el caso de Falquez), de vecindad, de familiaridad (los cónyuges: Falquez-Donado), de benevolencia, de ocasión, o de licencias que otorga el titular del derecho de dominio; todos los cuales no tienen eficacia posesoria, por su carácter circunstancial, temporal o de mera cortesía, o por su naturaleza anfíbológica o ambigua (posesión propia del heredero y posesión del heredero en nombre de la herencia; posesión en nombre del comunero y posesión del comunero en nombre de la comunidad; posesión propia del socio o accionista y posesión del socio en nombre de la sociedad).

En general, todos esos comportamientos obedecen a meras concesiones del dueño, que no están acompañados de la voluntad de despojarse del dominio en pro de quien se beneficia de tales conductas. Son actos que no revisten el carácter definitivo, público e ininterrumpido o permanente que demanda la posesión; son sucesos que por no entrañar perjuicio para el propietario resultan tolerables; y nótese, cualesquiera engendra ambigüedad, pero realmente no hay desposesión para el dueño. Eventualmente, pueden desbordar hacia una auténtica posesión, interversando el estado jurídico, pero deben reflejarse en abierto rechazo al derecho del verdadero propietario, abrogándose el tenedor, un señorío de hecho que no es suyo, pasando a la abierta rebeldía contra el verus domini, reputándose de ahí en adelante como auténtico dueño, desconociéndole el derecho dominical y disputándose a quien en principio autorizó la tenencia.

5.5.3.3. En el caso concreto, la prescripción no puede medrar porque si la posesión comporta un animus domini, elemento prototípico de quien posee, de consiguiente, si quien dice ser poseedor, reconoce dominio ajeno, o ejerce posesión compartida con quien en verdad aparece y es, a la vez, a los ojos del legislador inicialmente verdadero propietario, o luego tenedor o coposeedor del mismo grado, vano es el esfuerzo de señorío único.”

Al respecto ha señalado nuestro Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Armenia Sala Civil-Familia-Laboral³:

“Otra cosa es que en ese escenario, suban de tono las exigencias probatorias respecto de los elementos de la prescripción adquisitiva extraordinaria (única aplicable en el caso de demandantes comuneros), pues

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL. MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA. SC17221-2014, Radicación n.º 47001-31-03-004-2004-00070-01(Aprobado en sesión de cuatro de noviembre de dos mil catorce)

³ Exp. 63-001-31-03-004-2007-00107-01(1158) del 30 de marzo de 2011 Mag. Ponente Dr. Cesar Augusto Guerrero Díaz



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

cuando uno de los comuneros pretende adquirir la propiedad total del bien materia de la comunidad, por lo tanto, el prescribiente debe orientar su actividad probatoria a destruir la presunción que consiste, tanto en que posee únicamente su cuota parte en la cosa, como que subsiste la comunidad; en palabras de la Corte, “el comunero, para poder ganar por prescripción el dominio de los demás [comuneros], está en el ineludible deber de infirmar la coposesión de éstos, lo cual no será posible si no se coloca al margen de la comunidad misma, actuando motu proprio, explotando económicamente el bien por sí y ante sí; o, lo que es lo mismo, cuando obra con absoluta prescindencia de la condición de comunero y, antes bien, lo hace a título meramente individual” [1]. De allí que, en tal hipótesis, “la posesión del comunero, apta para prescribir, ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y el transcurso del tiempo, es preciso que se desvirtúe la coposesión de los demás partícipes. Desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto, si se quiere; así debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes, de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda calarse la ambigüedad o la equivocidad. Es menester, por así decirlo, que la actitud asumida por él no de ninguna traza de que obra a virtud de su condición de comunero, pues entonces fluye tanto la presunción de que solo ha poseído exclusivamente su cuota, como lo coposesión” [2].

También sostuvo el máximo tribunal de la jurisdicción ordinaria que la posesión del comunero idónea para prescribir “debe traducirse en hechos que revelen sin equívoco alguno que los ejecuta a título individual, exclusivo y para ella, por lo tanto, absolutamente nada tiene que ver con su condición de comunero y coposedor. Pues arrancando el comunero de una coposesión que deviene ope legis, ha de ofrecerse un cambio en las disposiciones mentales del detentador que sea manifiesto, de un significado que no admita duda; y que, en fin, ostente un perfil irrecusable en el sentido de indicar que se trocó la coposesión legal en posesión exclusiva (Sent. Cas. Civ. de 4 de abril de 1994, reiterada en Sent. Cas. Civ. de 18 de marzo de 1998, Exp. No. 4990)”.

Es de resaltar que el demandante es heredero reconocido en la sucesión de los causantes Ana Felix Ospina de Ospina y Merdardo o Medardo Antonio Ospina Giraldo que se tramitó en el Juzgado Promiscuo Municipal de Salento Quindío, profiriendo sentencia de fecha 11 de septiembre de 1991 debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N. 280- 79497, dicha calidad emerge de los vínculos de sangre que ligan al actor con los causantes y los demás herederos demandados que son sus hermanos. Teniendo este parentesco de consanguinidad entre los extremos de la Litis, surge por naturaleza y por ministerio de la Ley el derecho que les asiste a todos los asignatarios, de suceder al *cujus* en sus derechos y obligaciones transmisibles (art.1155 del Código Civil) y, que en el presente asunto corresponden a los bienes que pretende usucapir el demandante disputando la titularidad de los mismos frente a sus hermanos demandados.

En tal sentido, no se logró acreditar al despacho lo referente a la calidad en que el demandante ostentó el bien, lo que tiene asidero no sólo en la interpretación de la declaración del demandante sino también en los testimonios rendidos que se limitaron a señalar que el señor Ancizar Ospina Ospina ingresó al inmueble por acuerdo de todos los hermanos, de las declaraciones se deriva que el demandante cancelaba los servicios públicos e impuestos del inmueble, sin embargo, por tal motivo no se puede afirmar que desconoce el derecho de los hermanos como herederos ni establecer la fecha desde que supuestamente tiene la posesión, puesto que, reconoce sobre sus hermanos el derecho sobre el bien al realizar escritura de venta N. 129 de 15 enero de 1993, por lo



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

cual no tiene la suficiente entidad su percepción de los actos que ha desplegado en el inmueble como amo y señor sino como un mero tenedor, lo que demostró al intentar perfeccionar compra de parte del bien.

En igual sentido sucede con las pruebas documentales que militan en el expediente, las cuales dan cuenta de la administración ejercida por la parte demandante, sin embargo, no acreditan que sea haya realizado los actos de señor y dueño con desconocimiento de mejor derecho de los demás herederos, ni certifican la posesión por el lapso de tiempo de manera ininterrumpida del señor Ancizar Ospina Ospina; las pruebas documentales recaudadas son:

- Factura de venta N. 0360975 pago impuesto predial del Municipio del Salento correspondiente al año 2015.
- Factura de venta N. 0299609 pago impuesto predial del Municipio del Salento correspondiente al año 2014.
- Copias de recibo de pago de las facturas de servicios públicos de energía y gas del año 2015.
- Certificación de la Secretaria de Planeación Ordenamiento Territorial y Desarrollo Económico del Municipio de Salento.

Con todo, se puede concluir sin ninguna duda que el demandante no pudo probar la posesión que alega frente al predio que pretende usucapir; así como tampoco el tiempo por el que anheló la posesión y desconoció a sus hermanos como propietario del bien, pues tal como se apreció en el análisis de los medios de convicción examinados, el demandante era conocedor del derecho que les asistía a sus hermanos, tal así, que en el año **1991**, posterior a la fecha que indica inicio como posesión esto es el **1983**, fue tramitada sucesión y aunado a ello pretende en el año **1993**, es decir 10 años después de iniciar la posesión intentó adquirir mediante compra los derechos de algunos copropietarios, lo que genera en una falta de certeza y demostración, como se dijo, del extremo inicial de la posesión y el desconocimiento de mejor derecho de los demás propietarios.

Teniendo en cuenta lo anterior, y aplicándolo al caso que nos ocupa, el aspirante a usucapir un inmueble cuyo dominio pertenece tanto a éste como a otros sujetos, tiene la necesidad de acreditar una posesión exclusiva, pero además, excluyente respecto de los otros comuneros, exigencia que representa para el demandante el compromiso de demostrar que ejerció su gobierno material para sí y no en nombre de la comunidad, de manera que la posesión material ha de ser de tal naturaleza, que permita desligar por completo del vínculo jurídico que une a aquellos con el bien compartido, mostrándose el prescribiente como auténtico dueño de la totalidad de la cosa con desapego absoluto de la condición de comunero.

6. Conclusión.

Por todo lo expuesto, este Juzgado encuentra que con las pruebas recaudadas, valoradas en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana crítica, que la parte activa en el presente proceso, no logró probar como ya se dijo la posesión y el tiempo que se requiere para



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

ganar por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio tramitado bajo los postulados de la Ley 1561 de 2012, se impone la confirmación de la sentencia de primera instancia al no darse los presupuestos sustanciales de la prescripción alegada.

En este orden, se confirmará la decisión de primera instancia, por las razones que preceden.

No se condenará en costas en esta instancia por no aparecer causadas.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Armenia Quindío “Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”

IV. FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida oralmente el día 03 de agosto de 2020 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Salento Quindío, dentro del proceso verbal especial radicado al Nro. 63-69-04-089-001-2016-00007-01.

SEGUNDO: No condenar en costas de segunda instancia.

TERCERO: Notificada la presente decisión, remítase el expediente al juzgado de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**IVONN ALEXANDRA GARCÍA BELTRÁN
JUEZA.**

Firmado Por:

**IVONN ALEXANDRA GARCIA BELTRAN
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 002 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE
ARMENIA-QUINDIO**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

6c6f3462f694da75783c8cad2dc5388ee1b6af6fcf37cea4e8c3856846cabcaf

Documento generado en 08/10/2020 08:52:08 a.m.