



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO APARTADÓ – ANTIOQUIA

Veintiocho (28) de enero de dos mil veintidós (2022)

Radicado	05480-40-89-001-2019-00064-01
Proceso	Declaración de pertenencia
Demandantes	Lucelly Madrid Carmona y Luis Eduardo Gil Guisao
Demandados	Lucelly Henao Velásquez y Personas Indeterminadas
Fallo	Nº 001
Decisión	Revoca fallo y estima pretensiones

OBJETO

Por ser procedente en esta oportunidad, se pasa a dictar sentencia de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 del Decreto Extraordinario 806 de 2020, en orden a resolver el recurso de apelación interpuesto por los demandantes frente al fallo proferido el 6 de octubre de 2021 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Mutatá.

ANTECEDENTES

Pretensiones: Lucelly Madrid Carmona y Luis Eduardo Gil Guisao demandaron a Lucelly Henao Velásquez con el propósito de que se les declarara haber adquirido por prescripción extraordinaria el dominio del “*lote de terreno con su edificación y demás mejoras*” ubicado en la calle 11 número 10-33 de Mutatá, con superficie de 123.69 metros cuadrados, compuesto por dos locales comerciales, distinguido con la matrícula inmobiliaria número **007-42020** de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Dabeiba y

alinderado de la siguiente manera: *“Frente: en 9.30 metros con la calle octava; por un costado en 13.30 metros con Joaquín Guillermo Úsuga C; por el otro costado en toda su extensión longitudinal formando escuadra, con propiedad de la sucesión Paulo Úsuga en 13.30 metros, así en una longitud aproximada de 8 metros al punto donde forma el ángulo, aquí para formar la escuadra en latitud de 1.30 metros a formar el otro ángulo; de aquí en longitud de 5.30 metros a completar la media longitudinal en el punto donde por la parte de atrás se encuentra la colindancia con propiedad de Vicente Antonio Úsuga; de aquí por atrás en latitudes de 10.60 metro lindando con la propiedad de Vicente Úsuga y encierra”* (hecho primero de la demanda – sic). Como consecuencia, pidieron cancelar el registro de la actual propietaria y, en su lugar, inscribirlos a ellos como nuevos dueños.

Hechos relevantes: Un tercero de nombre Ricardo Marsiglia le compró a Luis Fernando Restrepo Trujillo el inmueble arriba descrito. Fue Ricardo quien estando en posesión lo adecuó en dos locales comerciales. Posterior a esto y para saldar una deuda, entregó el bien a los demandantes que empezaron a poseerlo en 1990. Después de cristalizadas esas negociaciones, Luis Fernando fue requerido para otorgar escritura de propiedad a favor del accionante Luis Eduardo Gil Guisao, pero se negó. Ante la negativa, Ricardo Marsiglia *“le envió a Luis Eduardo un documento elaborado en la Inspección de Policía del corregimiento de Belén de Bajirá, a través del cual lo autorizaba para que reclame el traspaso de compraventa de dos locales”*.

Los promotores, que son compañeros sentimentales, desde el referido año (1990) han ejercido actos de señorío consistentes en la *“realización de mejoras, explotación económica, primero con un negocio de comidas rápidas de propiedad de ellos y viviendo en uno de los locales que fue adecuado como apartamento, luego arrendándolo para el comercio, así como cancelando el impuesto predial”*. En la actualidad, como residen en otra ciudad confiaron la administración de los locales a Guillermo Alonso Madrid Carmona, hermano de Lucelly Madrid, quien se ha encargado de manejarlos y entenderse con los distintos inquilinos.

Estando en marcha su posesión, mediante escritura pública 753 de 13 de agosto de 2004 Luis Fernando Restrepo Trujillo enajenó el predio a Lucelly Henao Velásquez, pero *“nunca le hizo entrega real y material”* dado que ellos lo conservan y han sido reconocidos como tal en el vecindario. Su poderío no ha sido clandestino ni violento.

Réplica: Lucelly Henao Velásquez se opuso a las referidas postulaciones. Planteó las excepciones que denominó falta de causa para pedir, compensación, mala fe de los accionantes, inexistencia de la obligación e inexistencia de los presupuestos legales. En lo relativo a los hechos, dijo que la mayoría no le constaban y quedaban sujetos a prueba. Explicó que Ricardo Marsiglia nunca ha figurado como propietario del bien; recordó ser la dueña desde el 2004, pero *“hasta la fecha no ha sido posible su entrega, por la fuerza que se ha ejercido sobre el mismo por parte de los hoy accionantes”*; si tuvieron acceso a la heredad de Luis Fernando, su antecesor, fue debido a la *“situación de orden público en la zona y por la muerte violenta de familiares del señor Restrepo”*. No es cierta la calidad de poseedor que se atribuyó Luis Eduardo Gil, pues *“se encontraba de manera arbitraria y violenta, aprovechando las circunstancias de orden público que se vivía en el municipio”*.

Por su parte, la curadora *ad litem* de las personas indeterminadas respondió que no le constan las narraciones contenidas en la demanda y que incumbe apreciarlas al juzgador.

Fallo de primera instancia: El *a-quo* desestimó las aspiraciones de los precursores tras razonar que, a pesar de que el fundo era prescriptible y se individualizó de manera correcta, no cumplieron el presupuesto relativo a la posesión y su tiempo legal de ejercicio. No asignó credibilidad a los contratos de arrendamiento aportados porque algunos estaban en *“copia, pero sin firma o evidencia de la suscripción”*, carecieron de precisión sobre la calidad en que obró Guillermo Alonso Madrid; de otro censuró la firma de los demandantes al compararla oficiosamente con la que estos estamparon en el poder; en otros tantos, se trastocaron las calidades de arrendatario y arrendador. Igualmente,

reprochó el que no se hubieran convocado como testigos a *“alguno o algunos de los arrendatarios en aras de fortalecer la credibilidad”* de esos documentos. En fin, los censuró por diversos motivos para no deducir de ninguno de ellos soporte de los actos posesorios invocados. Luego de relacionar, someramente, las demás misivas traídas, concluyó que ellas se referían a las negociaciones indicadas en la demanda, y no tanto a la posesión. Sobre el impuesto predial averó que existía deuda ante la autoridad respectiva y llamó la atención en que los actores no conservaran los recibidos de los supuestos pagos; que no bastaba anunciarlos.

Finalmente, tras repasar los interrogatorios de ambos extremos, los testimonios recaudados, la inspección ocular y el peritaje, ultimó que *“faltó actividad probatoria, actos de partes que llevaran al convencimiento de lo que se pretendía”*, de modo que *“no se puede negar que hubo actos y extractos probatorios encaminados a colmar los requisitos reclamados, pero aquellos fueron insuficientes, incoherentes, contradictorios, en detrimento de la pretensión”*. A pesar de ello, terminó estudiando una a una las excepciones planteadas y al final dijo *“declarar probada la de inexistencia de los presupuestos legales”* por falta de posesión.

Apelación: La formularon los demandantes anclando tanto sus reparos concretos como la posterior sustentación en los siguientes *ítems*: hubo indebida valoración de los contratos de arrendamiento visibles a folios 15 a 33 del expediente, en esencia, se desconoció su autenticidad según el artículo 244 del Código General del Proceso, pues no fueron tachados de falso ni desconocidos. Al punto que se incurrió en *“defecto por exceso ritual manifiesto”* al extralimitarse desestimándolos por las razones que lo hizo.

Se estimó una excepción que no fue debidamente sustentada, dándole alcance que no fue el que expuso la demandada en su contestación. En todo caso, sí estaba probada la posesión ejercida por los actores desde 1990, es decir, *“durante el tiempo exigido por la ley”*. Olvidó asignar mérito probatorio a dos piezas importantes: una, la certificación expedida por este despacho alusiva al

proceso reivindicatorio con radicado 2005-062, y dos, a la sentencia emitida en un juicio de entrega del tradente al adquirente con radicado 2010-120, así como al incidente de oposición a la entrega que allí se formuló.

En esa tónica, se esgrimen varios reproches sobre piezas que no fueron bien apreciadas. Tampoco se realizó, en opinión de los apelantes, una valoración conjunta de la evidencia por lo que suplicaron revocar la sentencia y, en su reemplazo, acceder a sus pretensiones.

Una vez surtido el traslado de la sustentación en esta instancia, no se recibió réplica por parte de los no recurrentes.

CONSIDERACIONES

1: Liminarmente, en relación con la forma como razonó y decidió el Juzgado de primera instancia, y en virtud del reproche de los apelantes tocante con la falta de fundamentación de las excepciones de mérito, se advierte que no fue muy ajustado a la técnica de procedimiento el que el *a-quo* hubiera negado la *usucapión* tras descartar la posesión de los demandantes y, a pesar de ello, terminara en la parte resolutive del fallo por “*declarar probada la excepción denominada inexistencia de los presupuestos legales*”. Pues, si ya su discernimiento en las motivaciones había apuntado hacia desestimar las pretensiones, no era necesario ni procedente acometer el estudio de las defensas planteadas por la demandada. Las excepciones de fondo solamente se analizan después de anunciar el éxito de la demanda, en tanto si va destinada al fracaso aquellas repulsivas carecen de utilidad, por ser en tal escenario superfluas.

Así lo recordó recientemente la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia al decir sobre el punto que:

(...) el estudio de las excepciones ‘...no procede sino cuando se ha deducido o establecido en el fallo el derecho del actor, porque entonces habiéndose estudiado el fondo del asunto y establecido el derecho que la parte actora

invoca, es necesario, de oficio algunas veces, a petición del demandado en otras,... confrontar el derecho con la defensa, para resolver si ésta lo extinguió. Por eso, cuando la sentencia es absolutoria, es inoficioso estudiar las defensas propuestas o deducir de oficio alguna perentoria, porque no existe el término, el extremo, es decir, el derecho a que haya de oponerse la defensa (CSJ SC4204 de 22 sep. 2021).

2: Sumergidos en el plano de la controversia, en las pruebas acopiadas por ambos litigantes, en la decisión confutada y en su censura, debe dejarse precisado desde este instante que la evidencia sí revela el cumplimiento de los elementos axiológicos de la declaración de pertenencia invocada por Luis Eduardo Gil Guisao y Lucelly Madrid Carmona, con relación al predio de folio 007-42020. Ciertamente, como atinaron los impugnantes en decirlo, la valoración realizada por el Juzgado Promiscuo Municipal de Mutatá fragmentó las conclusiones que brotaban del material probativo y eso le impidió descifrar que en verdad estaban dadas las condiciones para acoger las súplicas del libelo promotor. En particular, una mirada conjunta de los documentos, testimonios e inspección otorgaba crédito a tales postulaciones, como se explicará enseguida.

3: Ampliamente se ha decantado que el triunfo de la pertenencia está supeditado a la concurrencia obligada de estos requisitos: “i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia” (CSJ SC16250-2017).

Las dos últimas exigencias no ofrecen reparo de ninguna estirpe. De un lado, porque el primer fallador las tuvo por acreditadas y no se apeló en tal sentido, sumado a la estipulación probatoria que hicieron los litigantes en la audiencia de instrucción y juzgamiento sobre ese particular; y de otro, por cuanto de todas maneras las pruebas ponen de manifiesto que la heredad disputada sí es pasible de adquirirse por este modo y se identificó adecuadamente. En efecto, tanto la escritura pública 753 del 13 de agosto de 2004 otorgada en la Notaría del

Círculo de Chigorodó como el certificado inmobiliario número 007-42020 de la ORIP de Dabeiba muestran la naturaleza privada y comerciable del predio, cuya titularidad desde aquel año viene en cabeza de la opositora Lucelly Henao Velásquez¹. Es, pues, prescriptible.

El peritaje rendido por María Teresa Trujillo Restrepo, muy en contra de lo averado por el *a-quo*, se estima que no sirvió para apoyar la identidad del predio discutido habida cuenta que el perfil de la autora se relaciona con “*la actividad valuatoria*” de bienes, tal cual lo mencionó al describir su idoneidad y experiencia. El dictamen no aportó información útil sobre los puntos concretos que aquí interesa (individualización del inmueble) en tanto se limitó a reproducir los linderos y cabida que constan en la escritura pública de 2004 y en el certificado inmobiliario, sin emprender alguna tarea de constatación. Si se mira bien esa evidencia, la dinámica y su contenido estuvieron enfocados en avaluar comercialmente el apartamento y el local comercial que la perito observó en el terreno, sin que ninguna averiguación de tipo técnico o científico se haya aducido respecto de las condiciones superficiares o longitudinales del bien. Al punto que la metodología usada por la experta en avalúos consistió simplemente en el “*método comparativo o de mercado*” y el “*costo de reposición a nuevo*” (archivo 39 cuaderno principal).

Entonces, queda claro que la especialidad de la perito no estaba asociada a la topografía ni áreas afines, de allí que en ese específico campo el dictamen no trajo conocimientos provechosos, más allá del valor comercial que en este contexto poco importa. Tampoco el método utilizado permite dar credibilidad a lo que transcribió sobre las circunstancias del inmueble, es decir, la experticia no superó con buen tino los presupuestos del artículo 232 del Código General del Proceso para asignarle mérito favorable en relación con las características identificativas de la propiedad.

No obstante, en la inspección ocular practicada el 15 de septiembre de 2020 se recorrió la totalidad del predio dejando huella en los registros de audio y video

¹ Folios 1 a 5, archivo 03 del expediente electrónico. Anexos.

respectivos que se compone de dos locales comerciales: a) un restaurante y b) una miscelánea que además cuenta con adecuación para vivienda. Allí se dejó constancia de los componentes físicos de ambas estructuras y su descripción pormenorizada. Hay pues coincidencia con lo narrado en el pliego gestor. Así mismo, nada cabe reprochar en esta instancia en punto de las colindancias y cabida que reposan en la escritura pública 753 del 13 de agosto de 2004 junto a su folio 007-42020 porque la visita judicial deja ver con claridad la identificación plena del bien reseñado a lo largo del trámite, así:

“Frente: en 9.30 metros con la calle octava; por un costado en 13.30 metros con Joaquín Guillermo Úsuga C; por el otro costado en toda su extensión longitudinal formando escuadra, con propiedad de la sucesión Paulo Úsuga en 13.30 metros, así en una longitud aproximada de 8 metros al punto donde forma el ángulo, aquí para formar la escuadra en latitud de 1.30 metros a formar el otro ángulo; de aquí en longitud de 5.30 metros a completar la media longitudinal en el punto donde por la parte de atrás se encuentra la colindancia con propiedad de Vicente Antonio Úsuga; de aquí por atrás en latitudes de 10.60 metro lindando con la propiedad de Vicente Úsuga y encierra”. Mide 123.09 metros cuadrados, según los instrumentos públicos referenciados arriba.

4: Siendo las cosas de ese tenor, la cuestión angular se circunscribe a la calidad de poseedores de los accionantes y al tiempo que duró su relación con el bien, que fue lo desestimado por el *a-quo* y el blanco de los apelantes.

Sobre tal eje, empiécese por recordar que, como es ampliamente conocido, la posesión implica ejercicio material sobre un bien mueble o inmueble en compañía del ánimo de hacerlo suyo, y durante el plazo reglado hoy día en la Ley 791 de 2002. Puede serlo de forma directa o mediante interpuesta persona, según despunta de los artículos 762 y 781 del Código Civil. Tratándose de cosas inmuebles, los actos de poderío requieren determinación y contundencia como los que ejemplifica el canon 981 *ibídem* al enunciar algunos “*hechos positivos a que sólo da derecho el dominio*”.

En últimas, el comportamiento posesorio reclama prueba seria y fehaciente dado que las dudas que puedan germinar sobre el particular impiden acoger la usucapión. En ese sentido, la Sala de Casación Civil ha sostenido que:

“Es indudable que la posesión material, equívoca o incierta, no puede fundar una declaración de pertenencia, dados los importantes efectos que semejante decisión comporta. La ambigüedad no puede llevar a admitir que el ordenamiento permita alterar el derecho de dominio, con apoyo en una relación posesoria mediada por la duda o dosis de incertidumbre, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima” (SC3271-2020).

Bajo esa égida, se anticipa que en el caso analizado no se avizoran las incertidumbres posesorias que halló el *a-quo* debido a que el material probatorio respalda la detentación que, a veces por medio de terceros, hicieron los demandantes a título de señores y dueños del fundo ya individualizado. Pasa a detallarse la evidencia de que fluye tal aserto:

4.1. Para recapitular, la tesis fáctica relatada en la demanda giró en torno a que **Luis Fernando Restrepo Trujillo**, anterior propietario inscrito del inmueble disputado, lo negoció con **Ricardo Marsiglia**, quien pagó con unos cheques que había recibido de otro acuerdo precedente. Estando Ricardo en posesión, lo dividió en dos locales comerciales y luego los entregó a los demandantes a fin de saldar una deuda que tenía con **Luis Eduardo Gil Guisao** y **Lucelly Madrid Carmona**, quienes comenzaron a poseerlos en 1990, explotándolos económicamente y mejorándolos desde entonces. Ninguna de esas ventas se elevó a escritura pública. Ulteriormente, el 13 de agosto de 2004, el mismo Luis Fernando que aparecía aún como titular, transfirió el dominio a favor de la demandada **Lucely Henao Velásquez**.

Al emprender la valoración probatoria que corresponde se observan las siguientes manifestaciones:

Interrogatorio de Lucelly Madrid Carmona: En el curso de la audiencia inicial, esta accionante volvió a contar la versión en idénticos términos a como se hizo en la demanda, es decir, refiriéndose a aquellas negociaciones que dieron lugar a obtener la posesión en el año 1990, por valor de \$10'000.000. Inicialmente, en un local se montó una Charcutería de nombre “Ricosita”, y el otro local *“lo hicimos como vivienda”*. En 1995 se fue a residir a Medellín, pero dejó a su hermano Guillermo Alonso Madrid Carmona a cargo del bien. En cuanto a las mejoras plantadas, aseveró que recibió los locales en *“buen estado porque había un almacén y una tienda de abarrotes. Con el pasar de los tiempos, le hemos cambiado techo, los palos que se comió el comején, arreglado alcantarilla”*, entre otros. *“Nosotros hemos estado pagando todos los impuestos”*. En el transcurso de la posesión ha habido varios contratos de arrendamiento de los locales.

Interrogatorio Luis Eduardo Gil Guisao: Relató que con esfuerzo se hicieron a los locales comerciales en 1990 tras negociarlos con Ricardo Marsiglia. Hizo un recuento detallado de esos acuerdos, en particular, sobre el documento que le suscribió Ricardo como constancia de entrega de los bienes. Había confianza entre ellos. Pagó con unos cheques y mencionó que intervino un abogado para el cobro de esos cartulares. Pagaron *“una parte de impuestos y después no volvieron a pagar”*. La demandada no ha estado nunca en posesión del inmueble, *“siempre la hemos llevado nosotros”*. También confirmó los negocios que ellos establecieron inicialmente en los locales y los arrendamientos que celebraron con posterioridad por conducto de su cuñado.

Interrogatorio de la demandada Lucely Henao Velásquez: De 43 años y dedicada al comercio. Desde niña conoce a Luis Fernando Restrepo Trujillo y a toda su familia. Adquirió los locales de manos de Luis Fernando a quien le adelantó \$7'000.000 para que pagara los impuestos adeudados y así poder otorgar la escritura pública; después de eso en el 2004, *“yo desde ese tiempo pago todos los impuestos de esa propiedad”*, y los servicios públicos también se facturan a *“nombre mío”*. Estaba muy niña cuando iba al negocio de los demandantes “Ricositas” a comprar cosas, al punto que de haberlos visto en

otro escenario no los habría reconocido. Ya siendo dueña, hizo salir de los bienes a los arrendatarios, cambió guardas de llaves y los alquiló a nuevas personas. Posteriormente, más o menos en el 2005, recibió comunicación de la Inspección de Policía en el sentido que debía devolverlos a Lucelly Madrid, lo cual obedeció y “*no volví por allá*”. Estuvo entonces 2 meses en posesión. Luego de ello inició proceso judicial en Apartadó para obtener los locales, pero no recuerda el resultado. Luis Fernando le contó que se fue a vivir fuera de Mutatá porque “*le mataron la familia*” y al irse les dejó alquilado los locales a los accionantes, pero ellos no volvieron a pagar y se quedaron ahí.

Hecho ese recuento y al poner en balance las manifestaciones vertidas por los propios litigantes, cual viene de condensarse, emerge enseguida que los demandantes fueron coherentes con la teoría factual que expusieron en el pliego genitor y, en cambio, la convocada admitió la relación de los actores, o al menos de Lucelly Madrid, con el predio desde que aquella estaba pequeña. Considerando su edad de 43 años al 2020 para cuando declaró Lucely Henao, coincide con el año de 1990 para cuando la actora dijo que en uno de los locales funcionaba el establecimiento “Ricositas”, lugar donde la demandada reconoció haber ido a comprar comidas rápidas (salchipapas).

Esto apunta a que el mismo dicho de la interpelada constata el hecho de que los promotores sí tenían contacto y control sobre el inmueble desde la remota época que afirmaron, al punto que ella, como compradora de los alimentos allí ofertados, fue testigo directa de esa situación. También admitió que se hizo físicamente al predio haciendo retirar de allí a los inquilinos, pero después a los escasos 2 meses, lo retornó a los demandantes por virtud de una conminación del Inspector de Policía del municipio.

De esa declaración se extracta sin equívocos, de un lado, que parecen ciertas las expresiones de los actores en cuanto que al inicio de la década de los noventa ingresaron a la heredad, y de otro, que, si bien perdieron la materialidad por aquellos 2 meses, la recuperaron luego de manos de la propia dueña, como ésta lo confesó. Ante lo último, no hay prueba que se oponga en tanto la evidencia

confirma precisamente que aún tienen injerencia sobre los locales, tal como se ratificó en el desarrollo de la inspección judicial y con las declaraciones ahí recibidas. En la diligencia se escuchó a Nahúm Hernández Arias y a Glenys del Carmen Padilla Salas. El primero se encontraba en calidad de arrendatario del local destinado al restaurante y refirió que fue Guillermo Madrid quien se lo alquiló desde hacía aproximadamente siete meses; reconoció como “*propietaria*” a la actora Lucelly Madrid. La segunda testigo, esto es, Glenys del Carmen Padilla Salas, compañera sentimental del anterior declarante, ratificó la información suministrada por su pareja, en tanto fue ella quien tomó en arrendamiento el inmueble de manos del prenombrado Guillermo. También testificó allí María Esther Rodríguez Marín, arrendataria del otro local destinado a la miscelánea; indicó que antes funcionaba por su cuenta un restaurante y luego montó el nuevo negocio. Se lo arrendó Guillermo, paga canon por valor de \$400.000.

Quiso la opositora hacer notar que Luis Fernando Restrepo Trujillo le había informado que Luis Eduardo y Lucelly Madrid se habían quedado en el predio en calidad de arrendatarios en tanto a Ricardo Marsiglia solo vendió los enseres, y no el local. Mas, se trata simplemente de un “*conocimiento*” de oídas, que favorece a la misma persona que lo contó y no tiene respaldo en el resto de material probativo. Todo lo contrario, las piezas demostrativas dejan ver que después del negocio que Luis Fernando hizo con Ricardo Marsiglia, los demandantes empezaron a ejercer actos de posesión, y no de mera tenencia o tolerancia. Incluso, venían arrendando los locales y no por cuenta de Luis Fernando, sino por la suya propia. Luego, hasta aquí todo va encaminado a ratificar el señorío invocado por los impulsores del juicio, como acertadamente lo esbozaron en la apelación.

Los testimonios recaudados revalidan ese raciocinio en cuanto adujeron que:

De la parte demandante:

María Fabiola Montoya Loaiza: De 55 años. Trabajó durante 4 años con la demandante Lucelly Madrid, quien tenía en uno de los locales disputados la “Charcutería Ricositas” y la actora vivía ahí mismo. Dijo conocerla desde hace más o menos 25 años. También conoce a Luis Eduardo Gil Guisao. Su labor fue desde 1996 y consistía en funciones de mesera y de *“todo ahí”*. Ella tenía entendido que el bien era de la demandante, pero le contaron que ahora son de la demandada, y *“de ahí para allá no sé nada más”*. Reconoció como *“propietaria”* a Lucelly Madrid y su compañero Luis Eduardo, y como administrador actual a Guillermo Madrid. Desde que dejó de existir *“Ricositas ha habido almacenes y restaurantes”*.

Guillermo Alonso Madrid Carmona: Tiene 62 años. Ha sido el administrador de los locales comerciales. Su cuñado Luis Eduardo los compró y pagó hace muchos años. Hizo referencia a los negocios que existieron entre Ricardo, Luis Eduardo y Luis Fernando, así como a los cheques que mediaron entre ellos. Refirió que llegó a vivir a Mutatá en 1991 y ya los prenombrados habían negociado el bien; por eso, no estuvo presente cuando se hizo. A los *“dos o tres años de estar yo aquí residiendo ellos [los demandantes] recibieron las llaves de los locales, porque estaban en posesión de Ricardo Marsiglia”*. Las llaves se reclamaron en Bajirá, *“mi hermana fue y las reclamó”*. Desde eso *“montó una Charcutería”* y vivía al lado. Su gestión como administrador consiste en darlos en alquiler, hacerles reparaciones, recibir los cánones y consignarle esos dineros a la demandante. No recuerda la fecha desde la cual ejerce esa función, pues resaltó que para esos datos (fechas) *“soy malo”*. Las mejoras de los locales las realiza su hermana Lucelly Madrid, y a ella también es que le rinde cuentas como administrador.

Jaime Londoño Cano: De 60 años al momento de la declaración. En 1991 le entregó a Luis Eduardo Gil una notificación de demanda enviada por el abogado Oscar Londoño, hermano del testigo. Llegó a Mutatá en el mismo año 1991. Conoce los locales comerciales en disputa. Allí funcionaba un negocio *“Ricositas”* de Lucelly Madrid y Luis Gil, de comidas rápidas. Ese

establecimiento de comercio funcionó después de su llegada a Mutatá, es decir, posterior a 1991, y duró como 4 o 5 años.

De la parte demanda:

Luis Fernando Restrepo Trujillo: De 60 años de edad. Tuvo el local comercial hasta lo hicieron partir de Mutatá en 1989; ahí tenía funcionando una tienda miscelánea y abarrotes. Al irse le vendió los enseres del establecimiento a Ricardo Marsiglia, y le arrendó el local. Sí recibió los cheques que aluden los actores, pero para pagar la mercancía, no la propiedad. Posteriormente, le vendió a la demandada Lucely Henao el local, sin embargo, los inquilinos que estaban no le quisieron hacer entrega.

José Joaquín Úsuga Montoya: Contó que Luis Fernando estuvo en el local destinado a abarrotes, hasta que él (el testigo) se fue a vivir a Medellín, que fue más o menos en 1989 o 1990. Mientras estuvo fuera volvía a Mutatá en vacaciones de diciembre, cada año, y en 1998 retornó del todo. Lo recuerda porque su padre falleció en 1997. Dijo que en 1998 cuando regresó ya “*no estaba Luis Fernando; estaba ahí otra gente*”, refiriéndose a los demandantes.

Apreciadas aquellas testificales, efunde al rompe que los declarantes traídos por cuenta de los demandantes respaldan sus pretensiones porque corroboraron las circunstancias de tiempo, modo y lugar que les permitieron iniciar la posesión de los locales que se identifican con el folio 007-42020. No otra cosa puede extractarse de la declaración de María Fabiola que explicó la ciencia de su dicho al ubicarse en los predios para el año 1996 en virtud de la relación laboral que sostuvo con Lucelly Madrid, justamente en el establecimiento de comercio “Ricositas”, que no hay duda allí funcionaba, por gestión de la actora. Y prevalida de esa indudable cercanía con las personas interesadas y el desarrollo del negocio que atendía como trabajadora, la testigo atribuyó la posesión a su empleadora. Calidad que fue ratificada, como quedó escrito arriba, por Guillermo Madrid que ha ejercido como administrador o cuidador por cuenta de su hermana Lucelly y Luis Eduardo Gil. A pesar de que dijo no recordar la

fecha exacta desde la cual desempeña la administración, sí indicó que lo hace desde que sus parientes se fueron a vivir a Medellín, lo cual aconteció más o menos en 1995, según lo relató Lucelly Madrid al absolver interrogatorio.

Desde esta óptica, nótese que Luis Fernando Restrepo Trujillo hizo hincapié en que para 1989 cuando emigró de Mutatá vendió a Ricardo Marsiglia solamente los enseres del negocio que tenía, pero no el local comercial. Sobre la edificación quiso esforzarse para que se le creyera que la dejó a título de arrendamiento. Pero el hecho de que nunca más hubiera tenido noticias sobre el estado de conservación y demás circunstancias de la propiedad desdibujan su declaración. No se le puede creer en ese punto porque fue enfático en advenir que sí se hicieron efectivos los mencionados cheques a su favor y agregó que cuando partió de la localidad no supo qué volvió a pasar con ese terreno, hasta cuando se lo vendió a Lucelly Henao sin hacerle entrega, en virtud a que lo tenían materialmente los demandantes.

Luego, en el fondo – y si se quiere también de manera explícita- reconoció que los demandantes eran poseedores al haberlos recibido de Ricardo Marsiglia. Al punto que mientras estuvo en la propiedad Luis Fernando solo contaba con un local, y después fue que se dividió en dos. Tal división no es acto propio de un simple tenedor, sino de un poseedor como lo fue inicialmente Ricardo, y luego los actores. Tanto se había desprendido de la posesión material desde 1989, que en 2004 no pudo asegurar a su adquirente la materialidad del fundo, como lo dejó en claro.

Esta tesitura se refuerza con la declaración rendida ante la Inspección de Policía de Mutatá fechada 23 de abril de 1992 a través de la cual Ricardo Marsiglia documentó su voluntad en el sentido que Luis Eduardo Gil Guisao reclamara el *“traspaso de compraventa de dos locales situados en el municipio de Mutatá”*. Lo que ofrece bastante credibilidad al provenir de la persona de quien los actores recibieron el bien en aquella data. Y se armoniza con la constancia del abogado Oscar Antonio Londoño Cano adiada 27 de febrero de 2002, quien adujo que le constaba personalmente que Gil Guisao pagó en 1991 un dinero a

cambio de “unos locales en la zona urbana del municipio de Mutatá”. Nótese cómo esta situación concuerda con el relato del testigo Jaime Londoño, hermano de aquel jurista, en tanto afirmó que se dirigió a esa localidad en 1991 para entregarle a Luis Eduardo un documento remitido por Oscar Antonio. En fin, estas misivas ratifican la serie de negociaciones que existieron entre Luis Fernando, Ricardo y Luis Eduardo que fueron a parar en que el demandante entrara en posesión de dichos locales.

Como si fuera poco, también hay registro documental de diez (10) contratos de arrendamiento suscritos con diferentes personas, respecto de los inmuebles, fungiendo como arrendadores los demandantes y a veces el administrador que designaron. Esos convenios se remontan al 3 de agosto de 2001.

Esos documentos contentivos de los pactos arrendaticios en varios momentos no podían ser descalificados por las razones en que se apalancó el *a-quo*. De unos censuró las rúbricas sin que hubiera prueba grafológica que sustentara sus dubitaciones. En otros le pareció extraño la pluralidad de arrendadores, como si ello estuviera prohibido por la legislación mercantil que impera en ese campo. De alguno le bastó que estuvieran truncadas las posiciones de arrendador y arrendatario para desecharlo, sin que en verdad fuera razón suficiente. También extrañó que no se hubiera convocado a testificar a alguno de esos arrendatarios, como si los documentos no dieran fe por sí solos de su contenido, dada la presunción de autenticidad que alegó la apelante con sustento en el artículo 244 del Código General del Proceso. Si la oponente no pidió ratificación de esos documentos, el juzgador no podía exigirla sorpresivamente en la sentencia cuando tampoco la promovió de oficio en la fase probatoria.

En fin, hubo exceso de rigor al apreciar esa documental y eso motivó que se desfigurara lo que en verdad ella quería evidenciar. De cara al pleito, ella era importante para revelar que los demandantes sí estuvieron alquilando los locales por distintas fechas y a varias personas como muestra de los actos de señorío desplegados en el transcurso del tiempo. Haber exigido formalidades propias del contrato de arrendamiento, más allá de las allegadas, resultaba extraño a este

debate de pertenencia, porque no se trataba de un litigio contractual para ventilar los efectos naturales del alquiler, escenario donde sí habría podido repararse más a fondo en el contenido y su forma. Máxime porque la información transmitida por esos contratos aparecía corroborada con los testimonios y la inspección judicial que pudo confirmar que los locales estaban dados en alquiler para la fecha en que se llevó a cabo la prueba.

El panorama así visto solo puede conducir a que efectivamente Lucelly Madrid Carmona y Luis Eduardo Gil Guisao son poseedores del fundo en disputa. Lo ostentan al menos desde 1995 o 1996, época en que coincidieron sus testigos; lo han conservado con el paso del tiempo explotándolo mediante varios arrendamientos; han sido reconocidos por terceros como sus detentadores materiales por conducto de Guillermo Madrid a quien le confiaron la administración; y lo tienen en la actualidad como lo reconoció inclusive la misma demandada al absolver interrogatorio. Tanto que en la inspección ocular se halló a los inquilinos de ese momento, quienes concordaron en estar allí habiendo tomado los locales de manos del mencionado administrador, por cuenta de los demandantes. La prueba en tal sentido es, pues, irrefutable.

Ahora, en sede de esta instancia se obtuvo como prueba trasladada las sentencias de 28 de mayo de 2007, proferida por esta agencia judicial; y 25 de abril de 2008 emitida por la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior de Antioquia, en el juicio con radicado 2005-00062. A través de la última providencia se definió la alzada en el proceso de reivindicación iniciado por Lucelly Henao Velásquez contra Lucelly Madrid Carmona y Luis Eduardo Gil Guisao, quienes reconvinieron en pertenencia. Allá disputaron el mismo bien de hoy. Resolvió el Tribunal confirmar la negación de ambas demandas y, en lo que aquí interesa, caviló que: *“por tratarse de una posesión irregular y no demostrarse el transcurso de tiempo de 20 años exigidos por la normatividad sustancial, es imposible acceder a la pretendida usucapión”*.

Resáltese que, a los ojos de la Magistratura, sí se acreditó en ese litigio la calidad de poseedores de Lucelly y Luis Eduardo, pero no por el periodo veintenario

requerido en ese momento. Esa única carencia conllevó, entonces, a negar su pertenencia. Como el problema fue estrictamente de prueba frente al requisito temporal, no puede predicarse cosa juzgada material ni impedimento de los poseedores para accionar nuevamente valiéndose, inclusive, del tiempo que allá les fue reconocido. Dicho en otras palabras, dado que la negativa del primer pleito se basó en un aspecto pasajero (factor tiempo), los señores Madrid Carmona y Gil Guisao estaban habilitados para volver a intentar la *usucapión*, como de hecho lo hicieron en este proceso. Así lo explicó la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en fallo SC433 de 19 de febrero de 2020:

“(…) no queda duda de que la determinación en firme donde sale avante la prescripción adquisitiva no solo surte efecto de cosa juzgada, sino que el mismo es erga omnes, como producto del «emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien» y su representación por curador ad litem, que es obligatorio en dicha clase de trámites.

Sin embargo, a pesar de esa citación de alcance general, no puede predicarse igual consecuencia frente a los fallos desestimatorios por falta de demostración del señorío durante el lapso de rigor, puesto que tal resultado a pesar de lo adverso conserva la situación preexistente, esto es, permite que se mantenga la condición del vencido en el pleito respecto de la cosa, salvo que tajantemente se le desconozca ánimo de señor y dueño o que de manera complementaria se disponga la devolución del bien al propietario inscrito porque se esté debatiendo a la par la reivindicación.

De ahí que si la discusión solo gira en torno a la declaración de pertenencia, que decae por la prontitud con que el poseedor acude a la misma, pero con posterioridad se completa el tiempo necesario para usucapir ante la pasividad del propietario inscrito, nada impide que aquel acuda nuevamente ante la administración de justicia para su reconocimiento en vista del cambio en la trama planteada” (resalto propio).

Todo lo esgrimido va a parar a que los promotores sí han tenido la posesión de los locales controvertidos cuando menos desde mediados de la década de los noventas, como fluye diamantino de la prueba. Porque, aunque hay documentos que los ubican allí desde antes, es decir desde 1992, al valorarlos en conjunto con los testimonios que solo dan cuenta del hecho a partir 1995 o 1996 como es el caso de los declarantes María Fabiola y Guillermo Madrid, es desde la última fase que existe plena convicción de su ejercicio posesorio. Y no hubo interrupción. Si bien durante 2 meses perdieron la posesión por las actuaciones de la demandada que expulsó a los inquilinos con estribo en su título de propiedad obtenido en 2004, después les retornó el predio, como lo confesó en el interrogatorio. Por ende, debe entenderse que siempre los actores lo han conservado, puesto que a tono con el artículo 792 del Código Civil: “*El que*

recupera legalmente la posesión perdida se entenderá haberla tenido durante todo el tiempo intermedio”.

Volviendo al tema central del tiempo de señorío, se destaca que en los fundamentos jurídicos de la demanda los peticionarios hicieron expresa referencia a la Ley 791 de 2002 como muestra de interés de acogerse a la reducción temporal en ella prevista. En consecuencia, cabe mirar la situación en los precisos extremos que indica el artículo 41 de la Ley 153 de 1887. Con ese horizonte, sobresale que, como la posesión viene ejerciéndose desde antes del 27 de diciembre de 2002, cuando entró en vigencia la primera legislación citada *ut supra*, y se mantuvo hasta el año 2019 cuando se radicó esta demanda; es claro que se superaron con creces los 10 años prescriptivos de la posesión irregular invocada.

Luego, el poderío material sobre la cosa litigada fue ininterrumpido por el tiempo y modo exigido por la normatividad aplicable. También fue pacífico en tanto no hay prueba de lo contrario. A pesar de que el extremo pasivo insinuó violencia, no la demostró. Tanto porque la respuesta emitida por la Unidad Administrativa Especial de Restitución de Tierras certificó que la propiedad disputada no está vinculada a ningún trámite de esa especialidad², como porque algunos testigos hablaron sobre muertes de familiares de Luis Fernando Trujillo Restrepo sin aludir a victimarios determinados ni relacionados con la tenencia propia del bien.

5: El éxito que se pronostica de las pretensiones no se diluye al revisar las excepciones de mérito propuestas por Lucely Henao Velásquez. Para defenderse propuso, con escasa motivación, las que tituló “*falta de causa para demandar*”, “*compensación*”, “*mala fe de los accionantes*”, “*inexistencia de la obligación*” e “*inexistencia de los presupuestos legales*”.

No hay carencia de causa para accionar ni de los presupuestos para usucapir toda vez que, como viene de explicarse, están reunidos a cabalidad los

² Archivo 034 del cuaderno principal, expediente electrónico.

elementos axiológicos para acceder a la prescripción adquisitiva implorada. La compensación resulta ajena al debate porque no hay obligaciones recíprocas que ameriten cruce de cuentas, ni el proceso reclama los vínculos obligacionales a que se refiere la excepcionante, pues el modo de la usucapión precisamente es originario, no derivado. La mala fe de los actores no se acreditó y, por ende, sigue enhiesta la presunción de buena fe a que alude el artículo 83 de la Constitución Política. En todo caso, la posesión alegada (irregular) no la exigía.

En definitiva, ninguna de las defensas planteadas tiene vocación para echar al traste las aspiraciones de los libelistas.

6: En conclusión, los argumentos de la togada apelante tienen eco porque lograron mostrar que sí había mérito para acceder a las pretensiones. En lo esencial, las probanzas arrimadas estaban revestidas del estándar suficiente para deducir cada uno de los presupuestos de la *usucapión*, tal cual lo indicó con acierto al sustentar la alzada.

Se condenará de costas de ambas instancias a la demandada Lucely Henao Velásquez señalando como agencias en derecho de segundo grado un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Lo anterior, conforme con lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 365 del Código General del Proceso y el numeral 1° del artículo 5° del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Primero Civil del Circuito de Apartadó – Antioquia**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia emitida el 6 de octubre de 2021 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Mutatá en este asunto, de acuerdo con las motivaciones precedentes. En reemplazo, **DESESTIMAR LAS**

EXCEPCIONES planteadas por la demandada y **ACOGER** las pretensiones formuladas por los accionantes.

SEGUNDO: Por consiguiente, **DECLARAR** que Lucelly Madrid Carmona con c.c. 43.051.708 y Luis Eduardo Gil Guisado con c.c. 8.401.360, adquirieron por prescripción extraordinaria el dominio del inmueble con folio número 007-42020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba, distinguido con los siguientes linderos y medidas:

“Frente: en 9.30 metros con la calle octava; por un costado en 13.30 metros con Joaquín Guillermo Úsuga C; por el otro costado en toda su extensión longitudinal formando escuadra, con propiedad de la sucesión Paulo Úsuga en 13.30 metros, así en una longitud aproximada de 8 metros al punto donde forma el ángulo, aquí para formar la escuadra en latitud de 1.30 metros a formar el otro ángulo; de aquí en longitud de 5.30 metros a completar la media longitudinal en el punto donde por la parte de atrás se encuentra la colindancia con propiedad de Vicente Antonio Úsuga; de aquí por atrás en latitudes de 10.60 metro lindando con la propiedad de Vicente Úsuga y encierra. Mide 123.09 metros cuadrados, según los instrumentos públicos referenciados arriba”.

Comuníquesele al Registrador para que asiente esta decisión en la matrícula correspondiente.

TERCERO: LEVANTAR la medida cautelar de inscripción de la demanda que recae sobre el predio disputado con folio número 007-42020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dabeiba. Líbrese oficio en tal sentido.

CUARTO: CONDENAR EN COSTAS de ambas instancias a la demandada Lucely Henao Velásquez a favor de los actores Lucelly Madrid Carmona y Luis Eduardo Gil Guisao. Las agencias en derecho de segundo grado se fijan en un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Líquidense en forma concentrada ante el *a-quo* (art. 366 C.G.P.).

QUINTO: Devuélvase el expediente electrónico al despacho de origen para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE

**HUMBERLEY VALOYES QUEJADA
JUEZ**

Firmado Por:

**Humberley Valoyes Quejada
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Apartado - Antioquia**

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:

**acd8c64040ba01729edfdf31bdb4990c064bf0470de382a300ba13421a322d
a**

Documento generado en 28/01/2022 02:15:39 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**