



**JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO
SANTA BÁRBARA, ANTIOQUIA**

Lunes, diecinueve (19) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Proceso		<i>Segunda Instancia Civil N° 005</i>
Clase Proceso		<i>Titulación de la Posesión Material</i>
Demandante		<i>María Leticia Gil Viuda de Grajales</i>
Sucesor procesal		<i>Marco Aurelio Grajales Gil y Carlos Arturo Grajales Gil</i>
Demandados		<i>Herederos indeterminados de Nazario Gil y Personas Indeterminadas</i>
Radicado Instancia	1°	<i>N° 05 679 40 89 001 2018 00182 00</i>
Radicado Instancia	2°	<i>N° 05 679 31 89 001 2021 00056 01</i>
Procedencia		<i>Reparto</i>
Instancia		<i>Segunda</i>
Providencia		<i>Sentencia General N° 018 de 2022.</i>
Decisión		<i>Confirma Sentencia de Primera Instancia</i>

Luego de evacuadas las etapas procesales correspondientes, se procede a definir en segunda instancia el proceso de Titulación de la Propiedad, promovido por María Leticia Gil Viuda de Grajales, en contra de las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el lote de terreno objeto del proceso y de los herederos indeterminados de Nazario Gil.

De la actuación procesal cumplida se tiene que el litigio tiene como presupuestos fácticos invocados por la parte demandante, en síntesis, los siguientes:

HECHOS

Se afirma que la señora María Leticia Gil Viuda de Grajales adquirió la posesión material de un lote de terreno situado en el paraje Versailles, municipio de Santa Bárbara.

Señala que el inmueble fue adquirido por Nazario Gil, el 8 de octubre de 1926, a través de escritura pública otorgada por Estanislao Gómez.

Asevera que en el inmueble vivieron las hijas de Nazario Gil y María Lina Figueroa, quienes dependían de las atenciones y cuidados de su hermana (demandante), por cuanto eran personas seniles y dementes. Esto, hasta la muerte de la última de ellas, es decir, octubre de 2006.

Advierte que desde entonces María Leticia lo ha venido poseyendo con ánimo de señora y dueña, de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia, ni clandestinidad.

Indica que María Leticia Gil Viuda de Grajales, es una persona de 86 años de edad, viuda, sin matrimonio o unión marital de hecho vigentes, quien vive sola y en estado de pobreza, dependiente exclusivamente de los ingresos que le genera la opción de compra del predio por el señor Rogelio Betancourth Bolívar y del apoyo que le brindan sus familiares.

El predio objeto del proceso se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° 023-14904 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Bárbara.

OPOSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA

Por auto del 19 de enero de 2021, el despacho admitió la demanda incoada por María Leticia Gil Viuda de Grajales, al considerar que se reunían los requisitos formales y sustanciales para ello.

De cara a la vinculación al proceso de la parte demandada, se verifica que el día 19 de mayo de 2021 se designó al abogado Hover Arvey Herrera Osorio como curador ad litem de los herederos indeterminados de Nazario Gil y de las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el lote de terreno objeto del proceso.

De otro lado, los señores Beatriz Gil Londoño y Rubén Darío Gil Vargas, comparecieron vía correo electrónico al juzgado el día 27 de mayo de 2021 y

allegaron los documentos que los acreditan como herederos del señor Nazario Gil, con el fin de recibir notificación personal del auto que admitió la demanda en su contra. Fl. 96. Razón por la cual fueron notificados de la acción el 01 de junio de 2021.

Dentro del término para contestar la demanda y proponer excepciones, Beatriz Gil Londoño y Rubén Darío Gil Vargas dieron respuesta a la acción y propusieron excepciones de mérito frente a las pretensiones formuladas, así:

Arguyen que las hermanas María Rosa, María Sofia y Leonor Gil Figueroa vivían de la caridad de los vecinos y de los alimentos que ocasionalmente algún familiar les llevaba.

Afirman que es falso que la señora María Leticia Gil Viuda de Grajales, tuvo el consentimiento de los herederos de Nazario Gil para poseer el inmueble objeto del litigio.

Enfatizan que el documento titulado promesa de compraventa lo que hace constar es que allí habitaban las señoras María Sofia Gil y Leonor Gil, quienes son personas seniles e inhábiles, de las cuales se aprovechó la demandante para suscribir el citado documento, pues ella únicamente es propietaria del derecho herencial de su padre Nazario Gil.

Aseveran que la demandante lo que hizo fue aprovecharse del estado de inhabilidad de las señoras María Sofia Gil y Leonor Gil, advirtiendo que la señora María Leticia Gil Viuda de Grajales nunca tuvo la posesión del aludido predio y mucho menos con el consentimiento de los herederos.

Finalmente, aducen que ni siquiera ha realizado el pago de impuesto predial, el cual es cancelado por los demás herederos y se encuentra tratando de apropiarse de los derechos herenciales de un inmueble que sirvió de vivienda para las hermanas María Rosa Gil, María Sofia Gil y Leonor Gil, mientras vivieron y posteriormente estuvo solo, sin quien lo administre.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En audiencia celebrada el día 01 de diciembre de 2021, el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara, en sede de primera instancia dictó sentencia tras historiar el litigio, encontrando reunidos los presupuestos procesales y, por no advertir nulidad alguna en la tramitación del proceso, estimó que había de dictarse sentencia de mérito.

Encontrando convergentes las condiciones para proferir sentencia de fondo, el funcionario de conocimiento incursionó en el tema puesto a su decisión, indicando que se encuentra acreditada la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva.

Mediante el aludido fallo según el acta que reposa en el plenario se dispuso *"Denegar las pretensiones de la demanda especial regulada por la ley 1561 de 2012, promovida por María Leticia Gil Viuda de Grajales, sucedida procesalmente por Marco Aurelio Grajales Gil, en contra de herederos indeterminados de Nazario Gil."*

Como cimientos para tomar esta decisión, el Juez de primera instancia señaló que desde el código civil se da pábulo a tres fenómenos jurídicos importantes que son, la propiedad, la posesión y la tenencia, los cuales son complementarios y deben analizarse como una unidad, aun cuando puedan concurrir en un mismo sujeto de derecho o no.

La tenencia es el uso que tiene sobre un bien, pero reconoce un dueño, es decir a una persona diferente como propietario, por el contrario, la posesión está definida como el poder material que se une por parte del sujeto, con el ánimo de señor y dueño y la posesión material de la cosa y la propiedad por excelencia permite usar, gozar y disponer de la cosa, haciendo que se tenga un mejor derecho.

Bajo estas tres figuras se deben diferenciar situaciones que se generan en el caso concreto.

Advierte el A quo en la sentencia que, en el proceso de titulación de la propiedad, tal como en el de pertenencia es necesario que se demuestren los dos elementos indispensables para la prescripción, tener el bien de manera física o corporal y creerse el dueño del mismo, es decir, el ánimo de señor y dueño.

Indica que si no se ejerce una actividad de señorío sobre las cosas se pueden perder.

Afirma que en este caso se puede ver que la señora María Leticia ingresó al inmueble como heredera de Nazario Gil, esto, como encargada del inmueble y de algunas personas que vivían allí, pudiéndose acreditar que fue poseedora del inmueble en los inicios, cuando empezó su estancia allí, cuando a pesar de no estar en el lugar todo el tiempo, más o menos hasta el 2007 se puede considerar que ejerció actos de señor y dueño sobre ese predio.

Advierte que hay un periodo donde estuvo el predio abandonado a partir del año 2006 o 2007, ese abandono es demostrativo de que no se estaba ejerciendo la posesión física que se requiere.

Posteriormente, ejerció algunos actos que pueden parecer que se hicieron en ejercicio de la posesión como en el año 2013 cuando autorizó rellenar un terreno de tierra y a continuación se presentan los actos desplegados por el señor Rogelio, toda vez que desde el año 2014, aproximadamente, estuvo viviendo en el lugar el señor Rogelio, quien al parecer realizó una negociación respecto del terreno, realizó unas construcciones o mejoras y no actuó en representación de la señora María Leticia, sino de manera autónoma, interrumpiendo la posesión de la demandante a partir del ingreso de una persona ajena.

En la actualidad, esto es, para el momento de la Inspección judicial, se puede apreciar que quien se encuentra ejerciendo algunos actos sobre el predio es la Concesión y nadie ha hecho absolutamente nada para impedir los mismos, estando a la fecha el lote a la deriva, la propiedad se encuentra abierta, no tiene ningún cerramiento.

Razones por las cuales se puede concluir que ni para la fecha, ni para el 2018 cuando se entabló la demanda, hay una claridad de que se estuviera ejerciendo una posesión por la señora María Leticia Gil.

La providencia fue apelada por el apoderado judicial de la parte demandante, y el recurso concedido por el Juez A-quo dentro de la misma diligencia, siendo admitido en esta instancia el día 11 de enero de 2022.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión de primer grado, la parte demandante interpuso el recurso de apelación en contra de la sentencia proferida con base en los siguientes argumentos:

Advierte el apelante que la tenencia de la cosa puede hacerse a través de interpuesta persona conforme al Código Civil.

Señala que, claramente se fijó que la señora María Leticia Gil, era una persona viuda de 86 años de edad y por lo tanto no podía explotar el inmueble directamente, al ser rural y estar ubicado en una loma.

Asevera que quedó demostrado con los testimonios que las hermanas Sofia, Leonor y María Rosa no eran poseedoras, pues su permanencia en el predio obedecía únicamente a que no tenían otro lugar donde quedarse.

Existe prueba de que la señora María Leticia Gil dio el predio en arrendamiento durante 2006 y 2007, con la tenencia de la cosa por la testigo Olga Elena Calle Puerta, quien declaró que la dueña era María Leticia Gil, no siendo una interrupción de la posesión.

Se demostró que Rogelio Betancourth tuvo contrato con María Leticia Gil, evidenciando tal situación por la contraparte que lo mencionó y en el testimonio de Olga Elena Calle Puerta, quien afirmó haber sido la intermediaria.

Recalca que el hecho noveno relata que Rogelio Betancourth tenía tan solo la opción de comprar, así como lo ratificó la contraparte con un documento originario de Rogelio Betancourth acerca de su promesa de compraventa con María Leticia Gil, en tanto era mero tenedor, teniendo esta promesa de compraventa como un reconocimiento indubitable de dominio ajeno.

Jamás cabe atribuir calidad de poseedor al Invias, de quien quedó evidencia que actualmente tiene pendiente el pago del lote a quien acredite su propiedad, circunstancia de reconocimiento de dominio ajeno.

Asegura que la ley le ha conferido al heredero de por sí la calidad de poseedor y para separarse de esa premisa el juez debía demostrar la pérdida de la condición de heredera.

Enfatiza en que el juez declaró la existencia de una posesión efectiva anterior al año 2006, cuando hay pruebas de actos de posesión posteriores, por lo que no se puede hablar de una posesión periódica o por temporadas, puesto que la ley le da el carácter de continuidad y permanencia.

Destaca que ningún otro poseedor se presentó al litigio, ya que la única poseedora era la señora María Leticia, en tanto los herederos de Nazario Gil llevan 35 años desconociendo la posesión del predio, ni Rogelio Betancourth, ni mucho menos el Invias se presentaron ante el Juzgado, todos reconocieron el ánimo de dueña de la señora María Leticia Gil.

Resalta que ninguna norma exige cerramiento de un predio para ser poseído, menos aun cuando el mismo se encuentra rodeado geográficamente por la vía pública por todos sus costados, hasta la cerca del único predio vecino.

Indica que la demanda y la contestación establecen los hechos sobre los cuales debe pronunciarse el juez y si este advierte que las partes actúan defraudando o dejando por fuera a un tercero, debe llamarlo oficiosamente para que se haga parte en el proceso, pero el juez en este caso no lo hizo y en cambio extralimitó los hechos que le fueron puestos de presente y sin pruebas supuso una realidad distinta, donde los verdaderos poseedores eran Rogelio Betancourth y el Invias.

Finalmente solicita revocar la sentencia.

TRÁMITE DE SEGUNDA INSTANCIA

Recibido el plenario en esta agencia judicial, se procedió a admitir el recurso de apelación interpuesto por auto del 11 de enero de 2022

Conforme a lo establecido en el Decreto 806 de 2020 de la Presidencia de la República, se facultó al Juez de Segunda instancia para dictar sentencia por

escrito, del mismo modo la ley 2213 del 13 de junio de 2022, otorgó dicha potestad, por lo que en ese sentido procederá este Juzgado.

Así las cosas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 328 del C.G. del P., en concordancia con el artículo 18 de la ley 1561 de 2012, se procederá a analizar los reparos concretos que se han hecho por el recurrente en contra de la decisión de primera instancia.

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR LA SEGUNDA INSTANCIA

PRESUPUESTOS PROCESALES

Confluyen en el sub lite los llamados presupuestos procesales o condiciones necesarias para estimar válidamente trabada la relación jurídico-procesal, a saber: a) El señor juez de la causa, es el competente para conocer de las pretensiones; b) Existe capacidad para ser parte, tanto en la demandante como en los demandados; c) Existe capacidad en las mismas partes para obrar procesalmente, quienes se encuentran asistidas por procuradores judiciales idóneos; d) La demanda, ha reunido los requisitos formales exigidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En cuanto a las condiciones materiales para el fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal, resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

De los presupuestos procesales y la configuración de nulidades. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a resolver sobre el mérito del asunto.

TITULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

"(...) Legitimación para el saneamiento de la titularización del bien a usucapir. Para determinarse si mediante la acción de prescripción adquisitiva de dominio el demandante puede sanear la titularidad del predio adquirido por éste, según lo tiene previsto el artículo 2512 del Código Civil, el fenómeno jurídico de la prescripción constituye también

un modo de adquirir los bienes ajenos por la posesión de estos, prescripción adquisitiva o usucapión. En ambos casos, prescripción ordinaria y extraordinaria, la prescripción adquisitiva requiere para su configuración legal de los siguientes elementos: posesión material en el actor; prolongación de la misma por el tiempo requerido en la ley; que se ejercite de manera pública e ininterrumpida; y que la cosa o derecho sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo. A su vez, la posesión está definida por el artículo 762 del Código Civil y está integrada, según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia (por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (corpus), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (animus domini) o de conseguir esa calidad (animus rem sibi habendi) que, por escapar a la percepción directa de los sentidos resulta preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio. Y, finalmente, es condición sine qua non la existencia de lo que se puede denominar "triple identidad" del bien que se pretende usucapir; es decir, que haya indiscutible y certera identidad entre el bien que se describe y señala en la demanda como el objeto material de la pretensión de adquisición por prescripción, la posesión por el término establecido en la norma y que se trate de un bien susceptible de prescripción. Estos elementos deben ser acreditados por el prescribiente para que la posesión, tenga la virtud de consolidar el derecho de propiedad del usucapiente. Para el saneamiento de la titularización del bien a usucapir mediante el proceso de prescripción adquisitiva de dominio, establece el artículo 1º de la Ley 1561 de 2012 que el acceso a la propiedad, se da mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles. Acorde con la jurisprudencia y los argumentos expuestos por el recurrente que la acción adquisitiva de dominio, sea ordinaria o extraordinaria, si está dada para el propietario inscrito, como titular del derecho de dominio para el saneamiento el título mediante el cual adquirió y no únicamente para el poseedor que pretenda cosas ajenas.

Lo anterior tiene sentido, pues con ello puede atacar los vicios que el título ostenta el documento contentivo de su derecho y así evitar que el mismo se convierta en una mera expectativa y terceros puedan reclamar el mismo. Considera la Sala, que, si está dada la legitimación del actor, se debió analizar la pretensión realizado una interpretación de la demanda, que amerita un análisis de fondo del asunto, precedido a realizar el correspondiente debate probatorio, donde se establezca si efectivamente es viable el saneamiento del título de adquisición de la sociedad demandante. (...)". Radicado N° 050013103013201900358, PONENTE: DR. JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO, FECHA: 28/07/21.

Para desarrollar el problema jurídico planteado sea pertinente memorar que en Colombia, para ganar las cosas ajenas por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, es menester acreditar dos requisitos: posesión y tiempo. Sobre la posesión, se tiene que conforme al artículo 762 del Código Civil la misma está constituida por dos elementos, el corpus y el animus. El corpus es el cuerpo, la materialidad, la figura física, es decir, el elemento objetivo, externo y material de la posesión; es el que la hace visible ante terceros. El animus es el elemento intencional, volitivo, subjetivo; es la intención de comportarse como señor y dueño de la cosa sobre la cual se ejerce la tenencia material. De ahí que gran parte de la doctrina contemporánea ha entendido la posesión como un poder de hecho que se ejerce sobre las cosas y que constituye para el poseedor un derecho real provisional.

Ya en relación con el tiempo, para que proceda la prescripción extraordinaria de dominio se requiere que la posesión ejercida sea detentada por el transcurso de 10 años, según la modificación introducida por la ley 791 de 2002 al artículo 2532 del C.C. Es decir, en principio, quien quiera ganar hoy el dominio de una cosa ajena por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, deberá acreditar, además de la posesión y la aptitud del bien para ser adquirido por dicho modo, un término de 10 años.

En ese orden, cualquier persona que reúna tales presupuestos axiológicos se convierte en un legitimado para acudir al Juez por intermedio del ejercicio de una acción, para solicitarle que lo declare dueño de una cosa ajena, de ahí que es deber del Juez detenerse a analizar rigurosamente si los precitados elementos se encuentran satisfechos por el pretendiente previo a acceder a lo

rogado, pues en virtud del principio de la carga de la prueba previsto en el artículo 167 del C.G. del P. *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*.

CASO CONCRETO

De los anteriores dos conceptos, se concluye que cuando el juzgador de instancia asume el estudio de la legitimación y determina su ausencia en relación con alguna de las partes, tal circunstancia lo lleva a negar la pretensión.

Con arreglo a la noción traída a colación, y de cara al presente caso, encuentra esta judicatura, contrario a lo expuesto por el recurrente, que el presupuesto de la legitimación en la causa por activa, necesario para incoar la acción, no se acredita en cabeza de la demandante señora María Leticia Gil, quien luego fue sucedida procesalmente por sus hijos Marco Aurelio Grajales Gil y Carlos Arturo Grajales Gil, quienes tampoco acreditaron tal situación, pues si repasamos la noción de la posesión, verificamos que se predica frente a la persona que ejerce sobre la cosa un poder de propietario con capacidad para usar, gozar y disponer de ella, circunstancia que viene aparejada del elemento material de la posesión denominado corpus. A esa conclusión llega este despacho, pues si bien se acreditó con la prueba testimonial practicada que la señora María Leticia Gil habitó el inmueble y ejerció actos característicos de la posesión, por cuanto ingresó a este en su calidad de heredera de Nazario Gil como encargada del inmueble y de algunas personas que vivían allí, ejerciendo la posesión de propietaria dada esa causa jurídica, tal calidad la preservó la señora María Leticia Gil hasta el año 2007 aproximadamente, toda vez que los mismos hijos de la demandante confesaron en el interrogatorio absuelto a instancia del funcionario de primer grado, que hace alrededor de más de 20 años no habita el inmueble, versión que fue corroborada con la declaración vertida en el juicio por las dos testigos escuchadas, no obstante se pudo constatar con la versión de la testigo Olga Elena Calle Puerta, que tuvo alquilada una porción del lote para un restaurante, que quien le alquilaba el mismo era la señora María Leticia Gil, pero esto se dio, como ya se dijo, únicamente hasta el 2007.

Posteriormente ejerció algunos actos que pueden parecer que se hicieron en ejercicio de la posesión como en el año 2013 cuando autorizó rellenar un terreno de tierra, no obstante tal circunstancia, los hijos de la señora María Leticia Gil y las testigos presentadas fueron contestes en afirmar que el inmueble se encontraba totalmente abandonado y que durante muchos años, aproximadamente desde que fallecieron las hermanas de la demandante, absolutamente nadie se hizo cargo del predio, ni ella directamente, ni otra persona actuando en representación de ella.

En este sentido el señor Marco Aurelio Grajales Gil aseguró en su declaración que su madre se enfermó y él se la llevó para Medellín alrededor de 20 años atrás y ahí no quedó nadie en la casa, iban a darle vuelta muy de vez en cuando, la casa se fue deteriorando y después estaba acabada, en principio él iba cada 15 días o cada mes y a veces cada 2 meses.

Enfatiza que su madre María Leticia ya no volvió desde que su estado de salud se deterioró y después la casita se cayó. Finalmente indica que en la actualidad no le han hecho nada al predio y que la última vez que estuvo allá fue hace unos 10 años, por cuanto ni él, ni su hermano Jhon Jairo volvieron al lugar.

Así mismo, el señor Carlos Arturo Grajales Gil, indicó en su declaración que su madre vivía con Marco Aurelio, quien es su hermano, en el municipio de Medellín, pues ella se fue para allá cuando se enfermó y simplemente cuando las hermanas estaban enfermas ella iba al predio y las visitaba. Afirma además que hacían presencia en el lote, pero muy poco, y después de haberse acabado la casa no hicieron nada con el predio, esto hace unos 18 o 20 años.

En ese sentido, no cabe duda que la posesión que venía ejerciendo la actora, según el material probatorio arrimado, feneció para la señora María Leticia Gil en la data indicada (2007), por cuanto a partir de ahí perdió con carácter absoluto el poder que detentaba sobre el inmueble, no sólo por no habitar en él, sino también por no ejercer ningún acto de señora y dueña, extinguiéndose de paso la relación material que con el mantenía, en esa medida, no es posible predicar que la posesión de la aludida demandante fuera continua e ininterrumpida hasta la fecha de presentación de la demanda (fecha en la que reclama el derecho), pues al perder contacto material con el bien, también cesó la posesión, razón por la que no satisface el presupuesto legal exigido en el artículo 2531 del Código Civil, que consiste en que quien reclame la usucapión

debe demostrar que ha poseído de manera continua e ininterrumpida por un espacio de tiempo de 10 años.

Ahora bien, a juicio de este Despacho, tal como lo sostuvo el juez de primera instancia, no se arrió ningún medio de prueba que permita sostener que durante el tiempo transcurrido entre el momento en que la señora María Leticia Gil abandonó el inmueble, esto es, dejó de habitarlo o de arrendarlo, hasta la presentación de la demanda, hubiese ejercido actos continuos e ininterrumpidos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como es la posesión en nombre propio, ni tampoco la explotación económica del inmueble, pues el antecedente más próximo que se relata fue que otorgó una autorización para rellenar un terreno de tierra en el 2013, sin embargo, este efímero hecho no permite cualificar un verdadero acto posesorio en cabeza de la demandante, como tampoco las esporádicas visitas que realizó al inmueble, las cuales fueron efectuadas hace muchos años, como aluden sus hijos y los testigos, toda vez que según el relato expuesto, la ayuda suministrada a sus hermanas estaba encaminada más a un fin altruista fundado en el amparo a las mismas.

Es preciso advertir que no se evidencia un verdadero acto desplegado por la demandante directamente o por otra persona en su representación, encaminado a preservar el inmueble y mantenerlo en buen estado de servir, circunstancia que se encuentra totalmente alejada de un ánimo volitivo de creerse la dueña del predio, y como si ello fuera poco, los señores Marco Aurelio Grajales Gil y Carlos Arturo Grajales Gil, fueron precisos en señalar que la señora María Leticia Gil no arregló el inmueble, ni lo conservó en buen estado, pues de hecho la casa que se encontraba en el lugar quedó completamente acabada y abandonada. En este sentido también advirtió el testigo Olga Elena Puerta que en la casa colocaron unos letreros o avisos que decían que la propiedad la había tomado Bienestar Familiar porque era un terreno baldío, destacando que la casa estaba demasiado caída cuando pasó lo del Bienestar Familiar y que estos hechos fueron más o menos en el 2012 o 2013.

Tampoco se acreditó por la parte demandante que alguna persona de las que habitó en algún momento el inmueble objeto de litigio, ejerciera posesión en nombre y por cuenta de la señora María Leticia Gil, sumado a que el señor Rogelio Betancourth, según dan cuenta los testimonios recibidos, llegó a ocupar el inmueble en virtud de una compra o negociación que efectuó respecto del

mismo, en este sentido arguyó la señora Olga Elena Calle que ella fue la intermediaria del citado negocio y que al lugar llegó el señor Rogelio y compró, se puede decir, los muros porque esa casa estaba totalmente caída, toda vez que después de que las viejitas murieron (hermanas de la demandante) nadie volvió por allá, señalando que don Rogelio tuvo la propiedad durante 4 años y hace 2 años la cedió para que el peaje ampliara, así mismo que el señor Rogelio compró ese lote, tomó el predio, le instaló la luz, el agua, puso la casa hermosa, vivió ahí 4 años, por cuanto estuvo allí desde el 2014, reiterando que hace 2 años lo vendió, lo cual da cuenta de que desde el año 2014, aproximadamente, reconocía como propietario a una persona distinta a la demandante, esto es, al señor Rogelio Betancourth.

Sumado a lo acabado de referir, también advirtió la testigo Irene Álvarez que desde que se murieron las viejitas que residían allí, el lote quedó totalmente solo, abandonado y después llegó a vivir un señor Rogelio que compró el lugar y venía por ahí cada 8 o 15 días, y este fue el encargado de restaurar la casa que se encontraba en el lugar, para posteriormente irse como en el 2018 o 2019 porque vendió a la concesión.

Circunstancias todas que tienen gran impacto en las resultas de esta litis, dado que, de haberse probado la continuidad en la posesión, ningún efecto adverso le hubiese producido a la demandante el hecho de marcharse del lugar, pues el artículo 780 del Código Civil, alude a que quien pruebe haber poseído anteriormente, y posee actualmente, se presume la posesión en el tiempo intermedio, lo cual no ocurrió en este caso.

Conviene precisar que no cualquier relación material que una persona tenga con un predio conduce inexorablemente a cualificarla como una posesión que conduzca a adquirir la propiedad por prescripción ordinaria o extraordinaria, pues como lo explica el profesor Luís Guillermo Velásquez¹:

"(...) Predicar esa relación material equivale a su vez a afirmar que existe un poder de hecho sobre la cosa, no obstante, el hombre establece contacto material con una cosa de diferentes modos, sin que ello implique ejercer posesión, es decir, se tiene una relación material por la sola proximidad de lugar, en este caso se tiene una cosa sin querer tenerla,

¹ Velásquez Jaramillo Luís Guillermo, Bienes, séptima edición. Editorial Temis. Pág. 100.

verbigracia, la silla sobre la que se sienta el visitante, son hechos que no engendran relaciones posesorias.

Ese poder de hecho que exige una relación posesoria se establece cuando sobre la cosa podemos ejercer actos materiales, bien sea de simple conservación, de uso o de goce y de disposición, de manera voluntaria que implica una estrecha relación e iniciativa personal del poseedor sobre la cosa, de manera que públicamente se pueda decir que de él dependa la cosa.

Esas relaciones materiales con las cosas, totalmente objetivas o sin iniciativa personal, permanecen al margen del derecho, pues el ordenamiento jurídico solo se ocupa en las relaciones materiales cuando son voluntarias, es decir, cuando aparece la conciencia de un hombre ejerciendo un poder material. (...)"

Atendiendo lo expuesto, es menester insistir que, en este caso, brilla por su ausencia la acreditación por la parte demandante de ese poder material sobre el inmueble, al igual que actos de explotación económica que den lugar a colegir que en efecto el predio le produjo una ventaja patrimonial como poseedora, exceptuando el periodo de tiempo en el que estuvo arrendado a la testigo Olga Elena Calle, de ahí que las meras visitas esporádicas efectuadas tanto por la señora María Leticia Gil hace varios años y posteriormente por sus hijos Marco Aurelio Grajales Gil y Carlos Arturo Grajales Gil, que representan un simple uso, cercanía o contacto material con el inmueble, no conlleva a predicar la posesión, por el contrario se podrían considerar actos de mera facultad o de mera tolerancia, los cuales al tenor del artículo 2520 del Código Civil, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.

En atención a los preceptos normativos traídos a colación, y acudiendo a la probanza recaudada en primera instancia, refulge necesario concluir, sin lugar a asomo de duda alguna, que las afirmaciones expuestas por el vocero judicial de la parte demandante para fundamentar tanto el libelo de la acción como el recurso de apelación que nos ocupa, carecen de asidero fáctico y jurídico que permitan entrar a un análisis exhaustivo de los mismos, pues las alegaciones en que se apoya se encuentran huérfanas de prueba, siquiera sumaria, que permita verificarlas y en este caso no hay medios de convicción para sustentar las pretensiones de la acción, luego, no es el íntimo convencimiento de los

señores Marco Aurelio Grajales Gil y Carlos Arturo Grajales Gil, de que su madre es la poseedora de ese predio lo que permite arribar a esa conclusión, sino que ese fuero interno debe exteriorizarse dentro del proceso a través de un caudal probatorio para que de esa forma salga avante el mismo.

Se advierte entonces que la decisión tomada por el A-quo, aborda la totalidad de los presupuestos procesales y se enmarca dentro de los parámetros legales, tornándose acertada, además de que resulta evidente que la misma no fue tomada de manera caprichosa, sino que obedeció al análisis realizado por el juez del material probatorio recaudado a lo largo del litigio.

De otro lado, y sumado a los argumentos expuestos, es menester dejar por sentado que el heredero que alegue haber ganado el dominio por prescripción de un bien que corresponde a la masa sucesoral, debe probar que lo posee en forma inequívoca, pública y pacíficamente, no como sucesor del fallecido, sino que lo ha poseído para sí, como dueño único, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo como señor exclusivo y con ánimo de propietario de la cosa.

En el caso que nos ocupa, los sucesores procesales de la señora María Leticia Gil, es decir, Marco Aurelio Grajales Gil y Carlos Arturo Grajales Gil, no acreditaron en el proceso tal calidad de poseedores, pues en este sentido, obra en el plenario interrogatorio de parte de los mismos, quienes aseveraron que la poseedora del predio siempre fue su madre hasta el momento de su muerte y a la fecha no han ejercido tampoco ningún acto de señores y dueños sobre el mismo, pues el señor Marco Aurelio incluso manifestó en su declaración que ni siquiera sabe quién puso las cercas que hay en el lote aunado a que el señor Carlos Arturo señaló que hacían presencia en el predio, pero muy poco, que después de haberse acabado la casa no han hecho nada por este y eso hace unos 18 o 20 años.

Por lo tanto, se encuentra plenamente probado que los sucesores procesales de la señora María Leticia Gil, tampoco cumplen con el término necesario para adquirir por prescripción adquisitiva, pues no han tenido un actuar que los catalogue como poseedores del mismo, ni siquiera desde el momento en que falleció su madre.

En este sentido, la Sentencia fechada 24 de junio de 1997, expediente 4843 de la Corte Suprema de Justicia, indicó:

"(...) Pero como además del desconocimiento del derecho ajeno al poseer la cosa como dueño, vale decir, con exclusividad, es necesario que concurra otro elemento para usucapir, cual es el que se complete el mínimo de tiempo exigido, (...). Por lo tanto, en este evento debe entonces el heredero que alegue la prescripción extraordinaria, acreditar primeramente el momento preciso en que pasó la interversión del título de heredero, esto es, el momento en que hubo el cambio de la posesión material que ostenta como sucesor o heredero, por la posesión material del propietario del bien; (...), hay que concluir que mientras se posea legal y materialmente un bien como heredero, el tiempo de esta posesión herencial no resulta apto para usucapir esa cosa singular del causante, pues en tal evento si bien se tiene el ánimo de heredero, se carece del ánimo de señor y dueño (...)"

Atendiendo los argumentos expuestos, logramos concluir que no se encuentra acreditado que los señores Marco Aurelio Grajales Gil y Carlos Arturo Grajales Gil, hayan poseído el inmueble objeto de usucapión en forma inequívoca, pública y pacíficamente, no como sucesores de la difunta, sino que lo hayan poseído para sí, como dueños únicos, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo como señores exclusivos y con ánimo de propietarios de la cosa por el término exigido en la normatividad para adquirir por prescripción.

Por esta razón tampoco prosperaría la acción de declaración de pertenencia deprecada en la demanda.

Así las cosas, sin lugar a mayores elucubraciones, se dispondrá CONFIRMAR la sentencia de primera instancia, toda vez que no se encontraron reparos frente a la decisión adoptada por el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara, por cuanto la interpretación fáctica y probatoria derivaron en una sentencia ajustada a derecho.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SANTA BÁRBARA – ANTIOQUIA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA,

PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes el fallo de primera instancia emitido por el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara – Antioquia, el

día 01 de diciembre de 2021, dentro del proceso presentado a instancia de María Leticia Gil, sucedida procesalmente por Marco Aurelio Grajales Gil y Carlos Arturo Grajales Gil, en contra de los herederos indeterminados de Nazario Gil y de las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el lote de terreno objeto del proceso.

SEGUNDO: No hay lugar a condena en costas procesales en esta instancia.

TERCERO: Decisión que se notifica por estados.

CUARTO: Frente a la presente providencia no proceden recursos.

QUINTO: Se ordena remitir el expediente, por intermedio de la secretaría del Despacho, a su lugar de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CARINA MARCELA ARBOLEDA GRISALES
JUEZ

BMM.

<p>JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO SANTA BÁRBARA, ANTIOQUIA</p> <p>CERTIFICO: Que el auto anterior fue notificado en ESTADO N° 065 fijado en la Secretaría del Despacho, hoy 20 de septiembre de 2022 a las 08:00 a.m.</p> <p>BERNARDA MARÍA MONTAÑA LÓPEZ SECRETARIA</p>
--