

Popayán, diciembre de 2023

Doctora,
DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN.
Honorable Magistrada Ponente
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán. Sala Civil - Familia
Ciudad

Radicado: 19001310300120210016102
Demandante: María Cristina Rodríguez González
Demandado: Alina Del Socorro Paz Bustamante y Otros
Tipo De Proceso: Declarativo de Pertenencia
Asunto: Sustentación Recurso de Apelación Contra Sentencia

Cordial saludo,

YONNI FROILAN PALACIOS CASTILLO, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante en el proceso de referencia, respetuosamente me permito **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto el día 17 de agosto de 2023 en contra de la sentencia N° 011 de la misma fecha, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán, con base en los fundamentos fácticos y jurídicos que expondré a continuación:

I. DECISIÓN OBJETO DE APELACIÓN

“PRIMERO: DECLARAR probada la excepción denominada *FALTA DE REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO* propuesta por los demandados iniciales, de conformidad con las consideraciones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: DENEGAR, como consecuencia de lo anterior, la totalidad de las pretensiones de la demanda inicial de *DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO* reclamadas por la señora *MARIA CRISTINA RODRÍGUEZ GONZÁLEZ*, según lo aquí expuesto. (...)

SEXTO: CONDENAR en costas a la señora *MARIA CRISTINA RODRIGUEZ* en favor de los demandantes en reconvención. *Liquidense por Secretaría. Fijar como agencias en derecho, el equivalente al 7% del valor total de las pretensiones, según lo dispuesto en el Acuerdo PSAA16-10554 de 2016, según lo expuesto. (...)*”

II. ARGUMENTOS DE LA DECISIÓN

La *a-quo* consideró que la parte demandante y demandada coinciden en que la llegada de la señora María Cristina a la casa de la señora Iliá Paz de Cabra se debió a una decisión unilateral de la causante, y por ende, bajo su tolerancia y expreso reconocimiento de dominio ajeno.

Que correspondía a la actora acreditar de manera clara y fehaciente las circunstancias de tiempo y modo en las que surgió la posesión que alega y paralelamente el fenecimiento de la relación tendencial y solo en el momento en que ello se acredite, puede empezar a iniciar el término del conteo del término prescriptivo, siendo que en el asunto solo existe en ese sentido la manifestación de la demandante de poseer los bienes de manera exclusiva tras la muerte de Iliá Paz de Cabra, pero que no se adosó prueba en ese sentido, pues la sola circunstancia de quedarse viviendo en las propiedades no puede tenerse como un acto de rebeldía frente a los actuales propietarios, alterando el vínculo tenencia, dado que el simple paso del tiempo no muda la tenencia en posesión, pues es lo cierto que esa situación la que viviera María Cristina en la casa era la constante en la dinámica familiar, conforme lo expresaron y aceptaron ambas partes.

Que el argumento de que la secuestre entregó los bienes a la demandante, por sí solo no puede tenerse como un acto de rebeldía que lleve a la interversión del título, como tampoco un acto de posesión en sí mismo considerado, pues con ocasión de la muerte, la herencia se defiende en los herederos, quienes son los aquí demandados en pertenencia, y para anteponer la posesión material frente a la posesión de la herencia, le correspondía a la señora María Cristina acreditar tal circunstancia de manera fehaciente, lo cual no ocurrió.

Señaló que el despacho no encuentra en el trámite del proceso los actos posesorios a los que alude la parte demandante para predicar que exista en ella el ánimo que requiere el derecho pretendido, pues ella misma confesó no haber realizado ninguna mejora en ninguna de las edificaciones reclamadas, por lo menos desde el año 1992. Que también aceptó no haber pagado el impuesto predial de ninguno de los bienes desde hace más de 10 años y afirmó no estar asumiendo el pago de servicios públicos de esos bienes en por lo menos 10 años, afirmaciones que además se encuentran sustentadas en los diversos medios de pruebas allegadas al plenario.

Que durante la inspección judicial se observó que los inmuebles estaban en mal estado, concluyendo que las edificaciones no han sido utilizadas y sobre ellas no han existido actos de posesión, y agregó a este aspecto las apreciaciones expuestas en el acápite “estado de los bienes” del dictamen pericial obrante en el proceso.

Manifestó que no es de recibo que la falta de capacidad económica de la demandante es la que le impide adelantar obras de mantenimiento y que finalmente sería esa situación la que llevaría a negar la posesión, pues no existen en ella siquiera actos mínimos como recolección de basura y escombros, o aseo. Y que en relación con los servicios públicos es lo mismo ya que aceptó que no hace uso de ellos y canceló su suministro hace aproximadamente 10 años, verificando que sólo tiene el servicio de acueducto en la casa principal, siendo que los testigos señalaron que el pago de los servicios no le es posible a la demandante dada su capacidad económica y que por problemas con los vecinos que dejaron ciega un a instalaciones hidro sanitarias, pero no tomó medidas al respecto como lo haría alguien que se comporte como señor y dueño. Por lo anterior concluye que con solo el funcionamiento de un grifo no puede aducir que ejerce actos de posesión, y agregó que tampoco ha asumido el pago del impuesto predial de los inmuebles, los cuales fueron pagados por la parte demandada con el fin de iniciar el trámite de sucesión.

Argumentó que la explotación económica referente al taller de joyería, usado como argumento para acreditar posesión, fue operado bajo el consentimiento de Illia Paz de Cabra y que la testigo Bertha Yolanda Muñoz mencionó que la causante contribuyó económicamente a las adecuaciones que se le realizaron en el año 1992, relato que confirma la configuración del elemento del Corpus en la demandante, pero no el ánimo, pues no se acreditó en qué momento la condición de la solicitante mutuo de tenedora poseedora y bajo ese entendido, no puede pretender que las mismas tareas que realizaba en vigencia de su labor de tenedora de los predios, le otorguen una prueba de posesión, pues es lo cierto que todas las conductas que María Cristina hace realizaba son indiscutiblemente las mismas relacionadas con el título de tenencia inicial con el cual ingresó a la vivienda.

Destaca que aunque el señor Wilson memoró que María Cristina lo contrató para realizar algunas adecuaciones y mantenimientos para las edificaciones como jardinería, instalación de rejas y cambio de bombillos, ese dicho se encuentra rebatido por los demás elementos de prueba, como la inspección judicial y el peritaje donde no se observa las adecuaciones mencionadas.

Que frente a los garajes, predicó la demandante la explotación económica a partir de un contrato de arrendamiento con la constructora López Saccone, el cual se pudo constatar en diligencia de inspección judicial, pero ese contrato, según el señor Rodolfo Andrés López, sólo empezó en el 2018 o 2019, sin que tenga certeza de la fecha y que para poder llevarlo a cabo debió adelantar todas las obras de adecuación, circunstancia que no hace sino ratificar el estado de abandono de los bienes. Que en todo caso, el 01 de marzo de 2019, se interpuso un proceso reivindicatorio de bienes sucesorales, en donde se incluye ese inmueble y como efecto de ello, existe interrupción en cualquier tipo de posesión, por lo cual no se puede predicar ningún derecho sobre aquel, y menos aún por el tiempo requerido por la norma para acceder a la prescripción extraordinaria que reclama.

Por lo anterior, la a quo concluyó que no se cumplieron los requisitos para declarar la pertenencia a

favor de mi poderdante, y declaró probada la excepción de falta de requisitos para la prescripción adquisitiva de dominio, negando todas las pretensiones de la demanda.

III. CAUSALES DE INCONFORMIDAD

Con el fin de lograr una exposición clara y concatenada de los argumentos de la parte demandante, se alterará el orden en el que fueron expuestos algunos reparos concretos ante la *a quo*, para indicar las imprecisiones en las que funda su decisión y desarrollar aspectos que no fueron tenidos en cuenta a la hora de resolver el asunto:

SEXTO REPARO CONCRETO: La falta de dinero para realizar arreglos o reparaciones en los bienes no es un fundamento para negar el derecho a prescribir que le asiste a la demandante.

Es necesario iniciar destacando que dentro de nuestro ordenamiento jurídico no existe una lista de acciones cuya presencia o ausencia prueban o excluyen de manera categórica la posesión. Sin embargo, **el despacho argumentó su negativa en una serie de acciones que mi poderdante no ha podido realizar sobre los inmuebles**, concluyendo así que la señora María Cristina no ostenta la calidad de poseedora de los bienes objeto del litigio como la ausencia de reparaciones y mejoras en los inmuebles.

En ese sentido, contrario a lo que manifiesta la *a-quo* la capacidad económica de la señora María Cristina desempeña un papel fundamental al analizar su situación jurídica, pues esta capacidad influye directamente en cómo ejerce actos materiales sobre los bienes, e ignorarlo descontextualiza la realidad sobre la que se debe analizar la posesión alegada.

Esto ya que tal y como lo indicó mi poderdante en la declaración de parte rendida en audiencia, es su situación económica, agravada por la ausencia de un título de dominio que le permita, por ejemplo, acceder a préstamos bancarios, lo que ha limitado su capacidad de intervención en las propiedades, sin embargo ha manifestado un claro interés y deseo de efectuar mejoras y reparaciones grandes en los inmuebles objeto de litigio:

“O sea, reparaciones, sí, arreglos y reparaciones, pues eso es lo que puedo. Ahora para hacer mejoras necesito un capital grande. No tengo la disponibilidad de conseguir ese capital porque pues tendría que hacer un préstamo y para eso se necesita mucha plata. Esas mejoras pueden costar millones. Y tengo que empezar por la casa donde yo estoy, porque es que los cimientos de la casa desde que falleció mi mamá han estado muy delicados, eso por eso no volví a alquilar tampoco el apartamento, porque pues sube cosas, se mueve y es muy delicado el alcantarillado y eso podría terminar afectando más grave las cosas, así que no tengo el capital para hacer reformas. Yo arreglos pequeños como goteras, cambiar una canal, como cambiar los tubos.”

Esta situación se encuentra respaldada por los testimonios rendidos por Wilson Alberto Padilla y Bertha Yolima Muñoz, quienes indicaron que el sostén económico de María Cristina proviene de la producción de joyas, y los cánones de arrendamiento que percibe de los inmuebles, los cuales no generan los ingresos suficientes para realizar las reparaciones que las edificaciones requieren. En especial así lo indica el señor Wilson Padilla, quien manifestó realizar arreglos menores en los inmuebles **ya que aquella no dispone de capital para hacerle otro tipo de mantenimiento.**

Si bien una persona con recursos limitados, como María Cristina, quizás no pueda realizar mejoras sustanciales en sus bienes, esto no merma su ánimo de actuar y ser reconocida como dueña, pues ha realizado las reparaciones que su limitada capacidad económica le permite con el fin de que los inmuebles no se deterioren más, tal y como corrobora el señor Wilson Alberto Padilla en su interrogatorio.

OCTAVO REPARO CONCRETO: El dictamen pericial practicado durante el proceso tan solo evidencia un deber ser normativo, sin embargo, la realidad nos muestra que si la demandante no cuenta con los recursos para hacer una intervención estructural en el inmueble, ello no debe impedirle acceder a su derecho de prescripción adquisitiva.

Ahora bien, en igual sentido, las recomendaciones realizadas en el dictamen pericial, aunque técnicamente válidas, no tienen en cuenta la situación personal y económica de la demandante. Las observaciones del perito, al señalar la necesidad de un análisis sísmico y otras intervenciones estructurales, aunque relevantes desde un punto de vista de seguridad, no pueden erigirse como elementos excluyentes de la posesión. Si la demandante no ha realizado dichas intervenciones, ello no es sino reflejo de sus limitaciones económicas, y no de la falta de ánimo posesorio.

Además, debe considerarse que el dictamen indicado señala que en los garajes (correspondiente al inmueble identificado con MI 120-19359) **se han hecho "modificaciones con el fin de reforzar la estructura"**, y sugiere la necesidad de más estudios para asegurar la estabilidad del inmueble, pero reconoce estas modificaciones no mencionadas previamente por el despacho. Adicionalmente, el mismo dictamen reconoce que en el local comercial (correspondiente al inmueble identificado con MI 120-36038) **se han realizado adecuaciones y se encuentra en un estado aceptable**, aunque concluye que presenta el mismo riesgo que las otras edificaciones, situación que refuerza la idea de que el análisis debe priorizar sobre el deber ser normativo, la realidad material que indica que mi poderdante ha intentado realizar el mantenimiento de los inmuebles dentro de su capacidad económica.

DÉCIMO REPARO CONCRETO: Los demandados pagaron el impuesto predial recientemente para iniciar su proceso de sucesión, pero eso no implica la posesión en cabeza de ellos, tan solo evidencia la falta de capacidad económica de la demandante para hacerse cargo de algunas situaciones de impuestos.

El despacho ha señalado que mi poderdante no ha asumido el pago del impuesto predial de los bienes en cuestión durante más de una década, y que dicha responsabilidad ha recaído en los demandados. Pues al igual que la anterior situación, es esencial situar esta circunstancia en su contexto adecuado.

En primer lugar, es de notar que los demandados asumieron el pago de dicho impuesto con el propósito específico de iniciar su proceso de sucesión. Sin embargo, este acto administrativo y financiero no puede, ni debe, traducirse automáticamente en un reconocimiento o establecimiento de posesión a su favor. La posesión se manifiesta a través de actos materiales y continuados en el tiempo, no a través de gestiones esporádicas o administrativas. El hecho de que hayan cubierto el impuesto predial recientemente no borra ni menoscaba los actos posesorios que la demandante ha ejercido durante años.

Adicionalmente, se reitera que la capacidad económica de la demandante ha sido un factor limitante en su habilidad para asumir ciertas responsabilidades, como el pago de impuestos de tres inmuebles, teniendo en cuenta su limitada fuente de ingresos. La falta de recursos financieros para hacerse cargo del impuesto predial no es un indicativo de falta de ánimo posesorio o de desinterés en el bien. Por el contrario, se trata de una circunstancia externa que no debe oscurecer la verdadera naturaleza y calidad de su relación con los inmuebles en cuestión.

SEGUNDO REPARO CONCRETO: La demandante no reconoce dominio ajeno en la fallecida Iliá Paz de Cabra o en sus herederos, tal como lo ha manifestado ella en su interrogatorio de

parte y tal como lo han manifestado los escasos testigos que se recibieron a lo largo del proceso. Y;

DÉCIMO SEGUNDO REPARO CONCRETO: La demandante no ha reconocido mejor derecho en terceras personas como lo afirma el despacho de primera instancia.

Los reparos concretos señalados se desarrollarán en conjunto por encontrarse estrechamente relacionados.

El despacho argumenta en su decisión que los actos realizados por mi poderdante se manifiestan bajo tolerancia de los propietarios y reconocimiento de dominio ajeno y que no abandonó nunca su calidad de tenedora.

Para empezar es necesario separar el tiempo de **llegada** de la señora María Cristina al inmueble donde vivía la señora Iliá Paz de Cabra hasta su fallecimiento, (el cual es uno de los tres inmuebles objeto del proceso) y el cual fue tolerado por la causante, de los diferentes momentos en los que inició la posesión de cada uno de los tres inmuebles objeto de litigio hasta la actualidad, donde lo cierto es que no ha reconocido dominio ajeno en la señora Iliá Paz de Cabra, sus herederos o terceras personas.

Así se evidencia de las declaraciones rendidas por la parte demandada en el asunto. Por una parte, Victor Gabriel Paz indicó que es cierto que la demandante **tomó posesión** de los inmuebles tras el fallecimiento de la señora Iliá Paz de Cabra, e indica que los ha tomado de manera irregular porque no tiene título para alegar la propiedad y que es una posesión de mala fe. Pues bien, independientemente de las calificaciones realizadas a la posesión de la demandante, el señor Victor reconoció que María Cristina tomó posesión de los inmuebles sin reconocer dominio en aquel u otra persona, evidenciando que ya no operaba bajo una simple tenencia de los mismos.

De manera coincidente, la señora Elsy Lucia confirmó que María Cristina tomó la administración y **posesión de los inmuebles sin la intervención o tolerancia de los propietarios** tras el fallecimiento de la señora Iliá Paz de Cabra. Esta afirmación se refuerza considerando su total desconexión con los inmuebles en cuestión, pues cuando se le cuestionó si había requerido a mi mandante para la devolución de los inmuebles, indicó que toda esa situación estaba en manos de su abogado y no pudo ofrecer una respuesta concreta. Asimismo, al indagar si tras el fallecimiento de la señora Iliá, mi poderdante perdió u abandonó temporalmente la posesión de los inmuebles, respondió negativamente, señalando que había perdido todo contacto directo con ella y que toda comunicación se daba a través de su abogado.

En el mismo sentido, la señora Alina del Socorro Paz Bustamante expresó su desconocimiento respecto a lo que acontece con los inmuebles y su administración, lo que insinúa que María Cristina no posee los bienes bajo el reconocimiento o permiso de los herederos. Durante su interrogatorio, resaltó que, tras el fallecimiento de la señora Iliá, **María Cristina continuó habitando la vivienda ubicada en la calle 2°, donde previamente había residido junto a la señora Iliá**. Acerca de los otros inmuebles, manifestó su ignorancia sobre sus usos actuales: del situado en la carrera 2 1N-29 supone que podría tratarse de algún negocio gestionado por María Cristina, pero no lo asegura; y en relación a los garajes, admitió no tener conocimiento de su propósito actual, y asumió que María Cristina debe estar viviendo en la mencionada casa. En este sentido, es evidente que no existe tolerancia de su parte para que aquella resida en la propiedad y desconoce por completo la función de los otros dos inmuebles, por lo que resulta ilógico afirmar que existe una tolerancia hacia

la posesión de María Cristina o que ella los administra reconociendo un dominio o derecho de terceros.

A su vez, el señor Marco Aurelio Figueroa indicó que tras el fallecimiento de la señora Iliá, desconoce quién tomó la administración de los inmuebles, pero resalta que estos quedaron en manos de María Cristina. Esta declaración es clave pues si los herederos admiten no gestionar los bienes, ¿cómo podría María Cristina reconocer un dominio que ellos no ejercen?. También menciona que no conoce el uso que la señora María Cristina realiza de los inmuebles, mostrando que cualquier actividad que mi poderdante ejerza sobre ellos no se hace bajo su tolerancia o reconocimiento.

Finalmente, el doctor Pedro Figueroa mencionó que, según su conocimiento, María Cristina ocupa una habitación de la casa, maneja un taller en otro inmueble, y arrienda los garajes, siendo ella quien recibe los cánones de arrendamiento por un canon "irrisorio". Estas afirmaciones refuerzan la idea de que no hay una supervisión, consentimiento o reconocimiento por parte de él o de otros propietarios en las actividades que María Cristina realiza en los inmuebles.

Por tanto, asumir que ella mantiene la posesión bajo tolerancia de los propietarios, o que no ha mostrado actos de rebeldía para desvincularse del rol de simple tenedora, es desconocer las declaraciones presentadas por los mismos demandados que participaron en el proceso y además, lo manifestado por los testigos de la parte demandante, quienes indicaron que María Cristina es quien se beneficia exclusivamente de los bienes y la identifican como propietaria de los mismos.

No se puede sostener que las acciones de la señora María Cristina sobre los inmuebles se realicen bajo la tolerancia de los demandados o reconociendo un dominio ajeno, puesto que aquellos no tienen un conocimiento detallado de lo que acontece con los inmuebles heredados, salvo que están en posesión de la señora María Cristina, de lo que no es lógico concluir que cualquier acto de posesión que aquella realiza se ejecuta bajo tolerancia de los demandados, y no son un evidente acto de rebeldía frente a sus propietarios.

PRIMER REPARO CONCRETO: Según lo probado por la parte actora, la demandante sí exteriorizó los actos positivos de posesión de manera pública en cuanto a que vive en el inmueble y en cuanto a que lo explotó económicamente.

Como se indicó, en nuestro ordenamiento jurídico no existe una lista de acciones cuya presencia o ausencia prueban o excluyen de manera categórica la posesión; en este sentido, resulta más adecuado enlistar aquellos actos que la señora María Cristina ha ejercido sobre los inmuebles objeto del asunto para determinar su ánimo de señora y dueña. Cabe señalar que esta situación debe analizarse respecto a cada uno de los bienes individualmente, y no generalizar las situaciones presentadas en un inmueble respecto a los demás.

En primer lugar, centrándonos específicamente en el inmueble identificado con **MI 120-11269**, la demandante no solo ha demostrado que vive en él, como acredita los testigos recepcionados, sino además pudo constatar el despacho en la inspección judicial realizada, sino que lo ha hecho de manera exclusiva desde el fallecimiento de la señora Iliá en el año 2000.

Contrario a lo que manifiesta la *a-quo*, el mero acto de vivir en un inmueble, sin reconocer dominio ajeno, se convierte en una manifestación tangible y continua del ejercicio de la posesión, ya que al residir en un inmueble y considerarlo como "su hogar", la señora María Cristina no sólo está ocupando un espacio físico; está asumiendo y demostrando públicamente que tiene derechos sobre ese lugar, que el espacio central de vida, donde cada día que habita en él se reafirma su posesión y ánimo de señora y dueña. Desde su declaración en el interrogatorio se evidencia una afirmación clara de su relación con el inmueble al señalarlo como "*mi casa*". Esta certeza, más

Dirección: Cra 10 No. 7-08 de Popayán. Celular: 311 731 66 36. Correo: palaciosjhonny@hotmail.com

que una mera declaración, es el reflejo de una convicción forjada a través de años de vínculo ininterrumpido con el bien. Por tanto, vivir en un inmueble, especialmente al considerarlo como hogar propio, sin reconocer dominio ajeno, no es un acto que deba pasarse por alto, sino una clara manifestación de posesión, consolidando la relación jurídica entre la persona y el bien inmueble.

Por otra parte, mi poderdante no solo ha vivido en el inmueble señalado, sino que lo ha explotado económicamente, arrendando los apartamentos superiores hasta el año 2010, como lo indicaron los testigos y algunos demandados, cuando tuvo que parar debido a problemas estructurales del bien. Todos los ingresos derivados de este arrendamiento fueron recibidos exclusivamente por ella, sin reconocer dominio ajeno, siendo esta gestión económica del inmueble un acto posesorio inequívoco.

Como se indicó, la ausencia de reformas mayores no debe interpretarse como falta de ánimo posesorio, sino como un reflejo de las circunstancias económicas de la demandante. Su preocupación constante por el bienestar del inmueble, tal como lo refleja su declaración acerca de los problemas estructurales y su deseo de atenderlos, demuestra más que nunca su ánimo de señora y dueña.

DÉCIMO PRIMER REPARO CONCRETO: La explotación económica del taller de joyería, evidencia el principio de la prescripción a partir de una donación que, de hecho, le hace la señora Iliá paz a su hija de Crianza, María Cristina Rodríguez.

Se centra este reparo en relación con el inmueble identificado con MI 120-19359, el cual ha sido utilizado como taller de joyería por María Cristina desde el año 1992. Aquí, se evidencia una manifestación clara de posesión que se originó a partir de una donación verbal por parte de la señora Iliá, madre de crianza de María Cristina. Esta donación, aunque no esté formalizada documentalmente, tiene profunda relevancia jurídica, ya que marca el inicio del ánimo de señora y dueña por parte de la demandante, y dicho acto fue acreditado en el asunto por los testimonios que se alcanzaron a recepcionar, quienes indicaron que la señora Iliá Paz de Cabra le entregó el inmueble a mi poderdante en la fecha indicada, cuando la señora María Cristina montó el taller de joyería. Tal era su convicción de pertenencia que, conforme lo acreditó el testigo Wilson Alberto Padilla, realizó a su cargo la instalación de un baño, lavamanos, lavatraperos, y abrir una ventana para el taller que instaló.

El testigo confirmó que fue la señora María Cristina quien directamente lo contrató y le pagó las adecuaciones realizadas, lo que refuerza aún más este ánimo posesorio existente en mi poderdante desde entonces, pues al invertir en el inmueble, no sólo demostró su intención de permanecer en él, sino que también consolidó su posición como la principal y única responsable del mismo.

QUINTO REPARO CONCRETO: El animus que le asiste probar a la demandante se probó de manera fehaciente con un sinnúmero de actos posesorios que se evidencian mediante las diferentes etapas probatorias y que si eventualmente el despacho no alcanzó a atender por establecido, eso también obedeció a la limitación en la actividad probatoria de la parte actora.

Centrando este reparo en relación con el inmueble identificado con MI 120-19359, además de los anteriores actos posesorios, tenemos que también fue explotado económicamente a lo largo de los años, lo cual también acredita el ánimo de señora y dueña por parte de mi poderdante, no obstante, la *a-quo* únicamente valoró el arrendamiento realizado a la constructora Lopez Saccone desde el año 2019, sin considerar que este ha sido arrendado con anterioridad, lo cual se pretendía establecer con los testigos que no fueron recepcionados en el asunto, siendo mi poderdante quien se beneficiaba exclusivamente de estos cánones de arrendamiento. Estos ingresos, una vez más, señalan la autonomía con la que gestionaba el inmueble, sin rendir cuentas

ni ceder beneficios a otra persona.

Adicionalmente, frente al mantenimiento realizado en este inmueble, se reitera que el dictamen pericial sugiere la necesidad de más estudios para asegurar la estabilidad del inmueble, pero **reconoce que se han hecho "modificaciones con el fin de reforzar la estructura"**. Estas modificaciones, no mencionadas previamente por el despacho, refuerzan la idea de que María Cristina ha tomado medidas activas para mantener y mejorar el inmueble, y todo a su cargo.

DÉCIMO TERCER REPARO CONCRETO: Las obras de adecuación de la constructora Saccone fueron hechas por la misma constructora, tal como lo observamos en diligencia de inspección judicial. Sin embargo, el despacho pasa por alto que esas obras de adecuación fueron hechas con cargo a la demandante, como lo afirmó el mismo arrendatario.

Frente a dicho inmueble es crucial resaltar que las adecuaciones realizadas por la constructora Saccone se realizaron con cargo de la demandante. Es decir, María Cristina asumió los costos, lo que resultó en una rebaja en el canon de arrendamiento, demostrando una vez más su rol activo y dominante sobre el inmueble y evidencia que efectivamente ha hecho modificaciones en los inmuebles.

En conclusión, la sucesión de actos y decisiones tomadas por María Cristina sobre el inmueble, desde las mejoras físicas hasta las decisiones económicas y de arrendamiento, son inequívocas manifestaciones de posesión. Esta serie de actos, realizados durante años, no solo demuestran posesión sino que enfatizan un ánimo de señora y dueña.

SÉPTIMO REPARO CONCRETO: El despacho de primera instancia no se percató de la explotación económica de los inmuebles, que incluso hoy en día continúa por parte de la accionante.

Centrando este reparo en relación con el inmueble identificado con MI 120-36038, observamos que es en el cual funciona el almacén "Taller artesanal oro y plata" desde el año 1997, momento en el cual la señora Iliá Paz de Cabra le entregó el inmueble para que aquella instalara su establecimiento, y desde el cual María Cristina asumió con ánimo de señora y dueña la explotación económica exclusiva del bien y su adecuación. Esta explotación continúa hasta hoy en día tal y como se pudo evidenciar en la inspección judicial y acreditan los testimonios del señor Wilson Alberto Padilla, quien indica que el establecimiento funciona con anterioridad al fallecimiento de la señora Iliá Paz de Cabra, e indica que siempre ha sido administrado por mi poderdante, a quien identifica consistentemente como propietaria del mismo. En igual sentido manifiesta la señora Bertha Yolima Muñoz, quien indicó que conoce el establecimiento desde su apertura, que es cliente del negocio y que María Cristina ha sido la exclusiva propietaria del mismo. Además, conforme al certificado aportado en la demanda, el local "Taller artesanal oro y plata" ya se encontraba registrado en la Cámara de Comercio del Cauca en el año 1998 a nombre de mi poderdante, evidenciando la antigüedad de su existencia y la pertenencia exclusiva a favor de María Cristina.

No se puede pasar por alto que **la explotación económica**, el acto de obtener beneficios de un bien, es quizás uno de los indicadores más palpables de posesión, el control y disfrute económico de un bien sin interferencia de terceros es interpretado comúnmente como un signo inequívoco de dominio. Al operar un negocio en ese espacio y recibir directamente los ingresos derivados de ese negocio, María Cristina no sólo está utilizando el inmueble, sino que, de hecho, está ejerciendo derechos exclusivos sobre él.

En este local comercial se han realizado adecuaciones y se encuentra en un estado aceptable, situación que es reconocida en el dictamen pericial obrante en el asunto, pero que la a quo pasó por alto ya que en él se concluye que presenta el mismo riesgo que las otras edificaciones,

conclusión contraintuitiva, pero que refuerzan la idea de un análisis que prioriza el deber normativo sobre la realidad material y tangible la cual es que dentro de la capacidad de mi poderdante ha intentado realizar el mantenimiento de los inmuebles como poseedora del mismo.

NOVENO REPARO CONCRETO: Los servicios públicos están vigentes en el inmueble y los paga la demandante, en especial el agua y la luz, aunque algunos estén cortados, los inmuebles cuentan con estos servicios públicos.

En principio, es esencial entender que la decisión de suspender los servicios en los últimos dos inmuebles no evidencia una falta de posesión o interés sobre los mismos. Por el contrario, este acto ilustra la capacidad y el derecho de mi poderdante de tomar decisiones cruciales en relación con su propiedad, demostrando un ejercicio claro de control y dominio sobre los bienes, además, teniendo en cuenta con qué finalidad están siendo poseídos por María Cristina, pues el inmueble identificado con MI 120-11269, en el cual reside mi poderdante posee estos servicios debido a su uso diario y residencial. Sin embargo, para los otros dos, dada su finalidad comercial y de almacenamiento, no es esencial mantener servicios activos continuamente, especialmente si se toma en cuenta la situación económica de la demandante.

El hecho de que María Cristina haya decidido suspender estos servicios refleja un acto de dominio. Esta decisión, lejos de representar una desvinculación con la propiedad, es una manifestación de su derecho y capacidad para tomar decisiones autónomas sobre sus propiedades. Es evidente que, al tomar tales decisiones sin consultar o reconocer a terceros, ella está ejerciendo un control exclusivo sobre los bienes, lo cual es una clara manifestación de posesión.

CUARTO REPARO CONCRETO: La secuestre Adriana Grijalva evidenció a lo largo de su actividad y al final también, al hacer entrega de los bienes a la señora María Cristina Rodríguez, la posesión material de la demandante. Igualmente, la misma secuestre no reconoció dominio en terceras personas diferentes a la señora María Cristina, si bien esto no es una plena prueba, es un elemento probatorio de altísima importancia que el despacho le dio una valoración diferente.

Del acta de entrega por parte de la secuestre, la cual se aportó con la demanda, se evidencian múltiples aspectos que refuerzan la posesión ejercida por mi poderdante y que esta nunca fue abandonada, ni siquiera en el periodo en el que duró la medida cautelar. Para empezar, se destaca que la entrega material de los bienes se realiza precisamente a la señora María Cristina Rodríguez González, quien tenía en su poder los bienes al momento de las diligencias de secuestro realizadas el 21 de marzo de 2001. Se hace una especial mención de las reparaciones locativas y adecuaciones realizadas en los inmuebles durante el periodo que duró el secuestro de los bienes, y es crucial notar que estas se llevaron a cabo siguiendo las directrices específicas dadas por María Cristina. Estas directrices y supervisión constante son manifestaciones claras de un acto de posesión y de una relación directa, profunda y continua con los bienes en cuestión. Más aún, la secuestre hace una mención explícita de que María Cristina ha estado en todo momento al frente del cuidado de estos bienes, lo que refuerza aún más su calidad de poseedora material aún durante el tiempo que duró la medida cautelar.

Por otra parte, señala que sobre una parte de los inmuebles se venían cobrando unos cánones de arrendamiento **que fueron puestos a su disposición por la señora MARIA CRISTINA RODRIGUEZ desde el momento mismo del secuestro**, los cuales se depositaron a órdenes del Juzgado de Conocimiento periódicamente, hasta que finalmente fueron entregados a mi poderdante al finalizar el asunto como lo

Finalmente, y no menos importante, la secuestre enfatiza que sus labores como depositaria de los bienes siempre estuvieron supervisadas y fiscalizadas por María Cristina Rodríguez. Tal grado de supervisión y fiscalización es indicativo de una relación de posesión exclusiva y dominante. Además, es crucial destacar que la misma secuestre reconoce que María Cristina reside en gran parte de los inmuebles y actúa como su poseedora material.

Cabe destacar que las situaciones mencionadas en el acta referida confluyen y concuerdan plenamente con los testimonios rendidos en el asunto, que dan cuenta de que María Cristina ha estado al frente como propietaria de los inmuebles hasta el día de hoy, y que nunca ha perdido esta calidad.

TERCER REPARO CONCRETO: El despacho de primera instancia limitó ostensiblemente la actividad probatoria de la demandante al limitar las pruebas testimoniales argüidas desde la demanda, quienes estaban prestos precisamente a contribuir a esclarecer los hechos en cuanto a los requisitos de la posesión que la posesión exige.

Si bien con los diferentes medios de prueba obrantes en el asunto se logra acreditar la posesión de mi poderdante, la estrategia probatoria de la demandante estaba estructurada de manera que, a través de los testimonios, se ofreciera una narrativa completa y coherente de la posesión que María Cristina ejerció sobre los bienes. La idea era presentar un relato que se extendiera desde los primeros días de dicha posesión hasta el presente, abordando así tanto el origen como la continuidad de la misma.

Con los primeros testigos, se buscaba establecer las circunstancias iniciales de la posesión. Estas declaraciones eran fundamentales para comprender el inicio y las condiciones bajo las cuales María Cristina empezó a ejercer control sobre los bienes. Sin embargo, no se debía detener allí el análisis. Era esencial contar con testimonios posteriores que abordaran los años subsiguientes, con el propósito de mostrar no solo el inicio, sino también la consolidación y continuidad de la posesión a lo largo del tiempo.

Al limitar el número de testigos, después de haberlos decretado, y no permitir que los testigos posteriores rindieran su declaración, el despacho truncó la narrativa probatoria. Es esencial en el ejercicio de la justicia que todas las partes tengan la oportunidad de presentar plenamente su caso y ofrecer todas las pruebas que consideren relevantes. En este caso, la limitación impuesta por el despacho a las pruebas testimoniales no solo afectó el derecho de defensa de la demandante, sino que también dejó sin examinar evidencia potencialmente crucial para una adecuada resolución del conflicto, lo cual en todo caso no impidió probar los elementos de la posesión tal como se ha señalado a lo largo de este escrito.

DÉCIMO CUARTO REPARO CONCRETO: Para la parte actora existen todos los requisitos formales para la declaración de pertenencia.

Conforme a la jurisprudencia de la H. Corte Suprema, para que prospere una pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben cumplir cuatro criterios esenciales, los cuales se encuentran satisfechos, como se evidenciará a continuación:

(1) La posesión material en el usucapiente: Como quedó suficientemente desarrollado, el primer requisito se encuentra superado en cuanto que la posesión material se probó en cabeza de mi poderdante, pues además de detentar físicamente la cosa, se evidencia que se han ejercido actos con ánimo de "señor y dueño", demostrando una clara intención de no reconocer dominio ajeno sobre los bienes donde mi poderdante **HA ESTABLECIDO SU HOGAR Y SU NEGOCIO.**

(2) Que esta posesión haya perdurado el tiempo establecido por la ley (10 años): Como se indicó en precedencia, la posesión frente al inmueble identificado con MI 120-11269, inició en el año 2000, desde el fallecimiento de la señora Iliá Paz de Cabra. Esto se encuentra plenamente acreditado con los testimonios recepcionados y las declaraciones de la misma contraparte, quienes dan cuenta que la poderdante vive desde el fallecimiento de la señora Iliá hasta el día de hoy, como se evidenció en la inspección judicial. En ese sentido, hasta el 5 de noviembre de 2021, cuando se instauró la presente demanda, y antes de la iniciación de la demanda reivindicatoria por parte de los herederos de la señora Iliá Paz de Cabra en el año 2019, mi poderdante llevaba más de 20 años de posesión, es decir, más del tiempo necesario para acceder a su pretensión.

En relación con el inmueble identificado con MI 120-19359, desde el año 1992, ha sido utilizado como taller de joyería por María Cristina, la posesión inició en esa fecha originada a partir de una donación verbal por parte de la señora Iliá, madre de crianza de María Cristina, y desde entonces mi representada comenzó a poseerlo con ánimo de señora y dueña, ejerciendo los actos anteriormente descritos, y en igual sentido, y a día de inicio de la presente demanda o el proceso reivindicatorio iniciado por los herederos de la causante Iliá Paz de Cabra han transcurrido más de 20 años de posesión pacífica e ininterrumpida.

Así mismo sucede frente al inmueble identificado con MI 120-36038, funciona el almacén “Taller artesanal oro y plata” desde el año 1997, momento en el cual la señora Iliá Paz de Cabra le entregó el inmueble para que aquella instalara su establecimiento, y desde el cual María Cristina asumió con ánimo de señora y dueña la explotación económica exclusiva del bien y su adecuación como se relacionó en precedencia.

(3) Que la posesión haya sido ejercida de manera pública e ininterrumpida: La posesión que ha ejercido mi representada sobre cada uno de los inmuebles objeto del proceso no ha sido una actividad clandestina ni violenta. Al contrario, ha sido abierta, conocida y evidente para arrendatarios, vecinos y la comunidad en general. Su actividad económica en los inmuebles, sus relaciones con arrendatarios, y el reconocimiento de vecinos y otros miembros de la comunidad, reiteran la naturaleza pública de su posesión.

Por otra parte, esta posesión ha sido ininterrumpida, pues desde su inicio, mi poderdante no abandonó tal calidad nunca, no ha vuelto a salir del país, no ha residido en lugar diferente y ha estado al frente de los inmuebles, incluso durante el periodo en el cual recayó sobre ellos la medida cautelar de embargo y secuestro, tal y como lo indican los testimonios, las declaraciones rendidas y como se evidencia del acta de entrega realizada por la secuestre.

Es decir, hasta el 5 de noviembre de 2021, cuando se instauró la presente demanda, aquella llevaba más de 20 años de posesión pacífica e ininterrumpida de los inmuebles, e incluso tras la iniciación de la demanda reivindicatoria en el año 2019 por parte de los herederos de la señora Iliá Paz de Cabra, mi poderdante ya había cumplido los requisitos necesarios para acceder a la pretensión prescriptiva adquisitiva de dominio, es decir que la posesión nunca fue interrumpida.

(4) que el bien o derecho pueda ser adquirido por usucapión. Finalmente, frente al cuarto requisito, los bienes objeto del proceso son susceptibles de ser prescritos por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio pues no se trata de bienes de uso público, fiscales, baldíos, o cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público

Por lo anteriormente expuesto, es claro que se han cumplido todos los requisitos necesarios para la declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria a favor de mi poderdante, y en ese sentido, respetuosamente elevo la siguiente:

PETICIÓN

PRIMERO: REVOCAR la Sentencia N° 011 del 17 de agosto de 2023, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán, en lo que respecta a la negación de la totalidad de las pretensiones de la demanda inicial de DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, y en su lugar acceder a las pretensiones de la misma.

Atentamente,



YONNI FROILAN PALACIOS CASTILLO.
C.C. No. 10.294.073 de Popayán (Cauca)
T.P. 153.866 del C.S. de la J.

