



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL

Yopal, Casanare, siete (07) de octubre de dos mil veintidós (2022).

Proceso : PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA
Radicado : 85001400300120160025601
Cuaderno : **SEGUNDA INSTANCIA**
Demandante : MARIA LUZMILA DE JESUS RODRIGUEZ
Demandado : LUIS MARIA GUZMAN (HEREDEROS) Y OTROS

I. ASUNTO

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por el extremo demandante en contra de la sentencia proferida el día 16 de febrero de 2021 por el Juzgado Primero Civil Municipal De Yopal – Casanare, por medio de la cual se denegaron las pretensiones de la demanda.

II. ANTECEDENTES

2.1. Demanda.

1. Mediante apoderado judicial la señora MARIA LUZMILA DE JESUS RODRIGUEZ ARROYAVE, presenta demanda de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, a fin de obtener la propiedad de todas las cuotas partes de que no está en dominio del bien inmueble ubicado en la calle 16 A No 25 – 56 de Yopal – Casanare, identificado con matrícula inmobiliaria No 470 – 8132.
2. Adquirió en calidad de copropietaria lote de terreno descrito, mediante contrato de compraventa y escritura pública No 671 del 14 de septiembre de 1982 de la notaria única de Yopal, junto con sus mejores hijos ADELAIDA MARIA HENAO RODRIGUEZ (q.e.p.d) LUIS MARIA GUZMAN RODRIGUEZ (q.e.p.d) BRENDA ISABEL GUZMAN RODRIGUEZ (q.e.p.d) y ANA PATRICIA GUZMAN GOMEZ hija de su compañero permanente para la época SAUL DE JESUS GUZMAN ROJAS.
3. Una vez realizada la compra del lote descrito, la demandante ha habitado el bien inmueble, para lo cual construyó casa de habitación, ejerciendo posesión publica, pacifica e ininterrumpida sobre el mismo, realizando actos exclusivos de señora y dueña.
4. La parte demandante en representación de sus hijos en el año 1990 inició proceso judicial, tendiente a obtener licencia para vender parte del lote del terreno, lo cual fue accedido por medio de sentencia del 19 de septiembre de 1990.
5. El 15 de marzo de 1991, la señora MARIA LUZMILA DE JESUS RODRIGUEZ vende a favor de terceros, en nombre propio y en representación de sus menores hijos, por medio de escritura pública 436 de la notaria única de Yopal, el 50% del inmueble equivalente a 144m2, generando apertura de nuevo folio de matrícula inmobiliaria para la franja segregada.
6. En consecuencia, el inmueble objeto de la demanda cuenta con una extensión de 144M2 siendo sus linderos: ORIENTE: En 18 metros colinda con Esperanza Higuera. OCCIDENTE: En 18 metros, colinda con María de los Ángeles Cruz y otros. NORTE: En 8 metros, colinda con la calle 16ª. SUR: En 8 metros, colinda con Isabel Naranjo.
7. El día 07 de junio de 1992 fallece el menor LUIS MARIA GUZMAN RODRIGUEZ, a su vez, el 07 de enero de 1996 fallece la menor BRENDA ISABEL GUZMAN RODRIGUEZ, los cuales no procrearon hijos.

8. El 29 de septiembre de 2001, se inscribió autorización judicial de muerte presunta frente a la señora ADELAIDA MARIA HENAO RODRIGUEZ, quien es madre de JEFFERSON STEVEN PINZON HENAO.
9. La señora ANA PATRICIA GUZMAN GOMEZ, nunca ha ejercido posesión material sobre el bien, ni ha generado explotación económica sobre el mismo, ni actos de señora y dueña.
10. La parte demandante es poseedora del inmueble no solo en su parte de copropiedad sino en la correspondiente a los demás copropietarios, sobre la totalidad del inmueble y en provecho exclusivo, sin reconocer dominio ajeno, sin acuerdo con los demás comuneros ni disposición de autoridad judicial.
11. Realizó la demandante actos de señor y dueño en su calidad de poseedora de la totalidad del bien: construcción de vivienda unifamiliar, mantenimiento y conservación del bien, instalación y pago de los servicios de agua, energía eléctrica, alcantarillado, y gas domiciliario, pago de impuesto predial desde el año 1982 hasta el año 2015.

2.2. Actuaciones Primera Instancia:

1. El día 12 de mayo del 2016, fue admitida la demanda descrita, se ordenó emplazar personas indeterminadas e inscribir la demanda la misma en el folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble.
2. El día 07 de septiembre de 2017, previo a información suministrada por la parte actora respecto al cumplimiento de la mayoría de edad del heredero determinado JEFFERSON STEVEN PINZON HENAO, se profiere auto que vincula como parte demandada en su condición de heredero determinado y se ordena notificarlo.
3. Surtido actos de notificación y emplazamiento a los demandados determinados e indeterminados, el día 23 de agosto de 2018, se designa curador ad litem.
4. Surtido traslado de contestación de demanda realizada por curador ad litem, se fijó fecha para realizar diligencia de inspección judicial para el día 24 de enero de 2020.
5. Posterior a realizar diligencia de inspección ocular, se fija fecha para realizar audiencia inicial el día 21 de abril del año 2020, la cual no se efectuó debido a inicio de pandemia, fijando nueva fecha para ese fin, el día 28 de octubre de 2020.
6. El día 28 de octubre de 2020, se realiza audiencia inicial, en la cual se surtió interrogatorio a la demandante, se decretaron pruebas, y se rinde testimonio de las personas solicitadas por la parte accionante, adicionalmente, se decreta prueba de oficio consistente en un dictamen pericial, seguidamente, se fija fecha del 20 de enero de 2021 para continuar con la audiencia.
7. El día 20 de enero de 2021, se incorpora dictamen pericial y se fija nueva fecha 16 de febrero de 2021 para continuar con el diligenciamiento.
8. El día 16 de febrero de 2021 se surte traslado de la prueba pericial, se realiza control de legalidad y se procede a proferir sentencia.

III. Sentencia Primera Instancia:

Rituado el proceso en legal forma, el Juzgado Primero Civil Municipal De Yopal – Casanare, resolvió negar las pretensiones de la demanda, disponiendo en consecuencia de ello, el levantamiento de la inscripción de demanda.

La sentencia proferida se sustenta por el despacho de primera instancia, al considerar que se logra demostrar durante el procedimiento y conforme con las piezas procesales presentadas, que la parte actora realizó varios actos que descartan la posesión alegada, como lo son el hecho narrado sobre la

existencia de proceso judicial realizado por esta y en nombre y representación de sus menores hijos para lograr la venta parcial de inmueble, lo que concluyó en suscripción de escritura pública No 436 del 15 de marzo de 1991 a favor de terceros, actos a favor de la copropiedad y no por iniciativa propia; indica el despacho que a pesar de demostrar el fallecimiento de sus hijos copropietarios, la demandante reconoce haber convivido con ellos hasta los días de su muerte, por lo cual la parte actora no demostró actos de rebeldía en contra de los demás copropietarios a fin de obtener la posesión exclusiva a su favor, sumado a ello, del interrogatorio vertido y los testimonios recaudados se puede establecer que el señor YEFFERSON STIVEN PINZON HENAO heredero de copropietaria fallecida – hija de la accionante – convive en el predio sin que para ello exista pago alguno, o exista razón valedera que lo excluya como beneficiario de la copropiedad.

Por lo narrado, concluye el juzgado de primera instancia que no se logra acreditar que la posesión de la parte actora en calidad de copropietaria mutara en una posesión exclusiva de la totalidad del inmueble a su favor, por el contrario, sus actos parten del reconocimiento de los derechos de los demás comuneros.

En consecuencia, a la no acreditación del requisito de posesión exclusiva por parte de la actora, el despacho de primera instancia se abstuvo de analizar de fondo los demás requisitos necesarios para verificar la existencia de una prescripción adquisitiva del dominio.

IV. Del recurso interpuesto

En termino procesal pertinente la parte demandante recurre la decisión proferida, estableciendo como reparos, considerar que la demandante detenta todos los elementos exigidos por la ley para la posesión exclusiva, que si bien se han realizado pronunciamientos respecto al fallecimiento de los copropietarios – hijos de la accionante – el último fallecimiento data desde el 19 de septiembre de 2001, por lo cual está superado ampliamente el termino de prescripción para adquirir el derecho y que, contrario a lo afirmado por el juez, si se prueba la posesión exclusiva, si bien no desde la adquisición del bien, si desde el hecho probado del fallecimiento de los copropietarios.

Concluye sus reparos son en contra de la totalidad del fallo, al desconocer los parámetros de ley, y el acervo probatorio obrante en el proceso que permite establecer la posesión exclusiva y autónoma de parte de la demandante sobre la totalidad del bien, y sumado a ello, el juzgado omitió pronunciarse respecto a la prescripción de los derechos de uno de los copropietarios la señora ANA PATRICIA GUZMAN, por lo cual no analiza cuota por cuota de los copropietarios para negar de manera específica.

4.1. Pronunciamiento Parte No recurrente

La curadora adlitem representante de los intereses de la parte demandada, no presentó pronunciamiento de fondo respecto a la decisión tomada, ni de cara a los reparos y alegatos establecidos por la parte demandante.

V. ACTUACIONES SEGUNDA INSTANCIA

5.1. Actuaciones Despacho Segunda Instancia:

Previo reparto generado del recurso descrito en acápite anterior, se profiere el día 27 mayo del año 2022 auto que admite recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, el día 10 de junio de 2022 la parte accionante sustenta el recurso interpuesto y el día 22 de junio de 2022 se corre traslado de la sustentación, dentro del cual la representante de la parte demandada no emitió pronunciamiento.

5.2. Sustentación Del Recurso:

La parte demandante sustenta su recurso en esta instancia en los siguientes términos:

5.2.1. Precisiones Previas:

Realiza la parte actora resumen de los hechos que dieron sustento a la demanda, estableciendo que con posterioridad a las actuaciones de desenglobe del bien inmueble de mayor extensión, así como el fallecimiento y ausencia de los demás copropietarios, desde el 15 de marzo de 1991, la parte accionante ha sido única y exclusiva poseedora del inmueble, realizando mejoras para habitar la vivienda.

5.2.2. Sustentación

Relaciona la parte recurrente que ha realizado posesión autónomamente y sin reconocer dominio ajeno sobre la totalidad del inmueble, reconociéndose como única dueña, sumado a ello, en consecuencia al fallecimiento de sus hijos – copropietarios del bien – de los cuales solo existe heredero el señor JEFERSON STEVEN PINZON nieto de la accionante, el cual convive pero solo en marco de su relación familiar, y respecto a la copropietaria ANA PATRICIA GUZMAN GOMEZ, aduce que aquella nunca ha ingresado al inmueble, ni ha ejercido actividad alguna de dominio, ni reclamado derechos, ni asumido obligaciones acordes a la copropiedad.

Aclara que si bien el 15 de marzo de 1991 se profirió decisión que autorizó la división material del bien inmueble, este fue el último acto realizado en representación de la comunidad, y si bien los copropietarios LUIS MARIA, BRENDA ISABEL y ADELIA MARIA, convivieron con la demandante, ello se generó en relación a su normal deber familiar al ser estos sus hijos menores, pero aquellos no ejercieron dominio y posesión, sumado a ello, las citadas personas fallecieron en diferentes épocas, entendiéndose que después de sus muertes, la posesión de la demandante mutó a posesión exclusiva, siendo el último fallecimiento el día 29 de septiembre de 2001, por lo cual han transcurrido más de 10 años, y en consecuencia es pertinente que prosperen las pretensiones.

Manifiesta que se presentan las condiciones para acreditar los actos de señor y dueño de manera exclusiva, y así la determinan ante vecinos y terceros que reconocen a la demandante como única dueña, lo que se ratificó por medio de testigos.

Sumado a ello, no hay tercero o copropietario quien reclame algún derecho o se oponga a las pretensiones de la demandante, esto debido a que aquella ha sido la única poseedora en forma exclusiva como dueña del bien, sin reconocer dominio ajeno.

Relaciona la línea temporal de actuaciones realizadas con relación al dominio y posesión del bien; solicitud de autorización para venta, muerte de los hijos de la demandante, hasta el día 08 de marzo de 2016, fecha en la que se radicó demanda, lo anterior para determinar que si bien el juez de primera instancia toma como acto de reconocimiento de derechos de los comuneros la autorización de enajenación, esta no tiene connotación, al superarse desde esa fecha 15 de marzo de 1991, el término necesario para prescribir el derecho a favor de la demandante, de igual forma, respecto a la condición de comuneros de sus fallecidos hijos, la muerte de todos se ocasionó antes de contabilizar el término de 10 años exigido para la prescripción adquisitiva, por lo cual sus muertes generaron la mutación de su condición de copropietaria a poseedora exclusiva de la totalidad del bien..

Sobre la precisión realizada respecto al heredero YEFERSON STEVEN nieto de la demandante, debido al presunto reconocimiento de derechos por haber vivido en diferentes épocas en el bien inmueble razón de la Litis, sin que medie contrato de arrendamiento, considera que esa conclusión no tiene un sustento factico ceñido a la realidad del proceso, al ser razonable el hecho de que aquel hubiese convivido con su abuela, más aun al haber quedado huérfano de madre, la cual pasó a suplir sus necesidades, acogiéndolo en su hogar en diferentes épocas, actos que no implican el reconocimiento de la copropiedad, y precisamente al ejercer el dominio exclusivo sobre la propiedad permitió brindar amparo a su nieto.

En consecuencia, concluye que se encuentra debidamente probada la posesión publica, pacífica, exclusiva y autónoma, y el juzgador no apreció el conjunto de pruebas aportadas, como lo son pago de impuestos, servicios públicos, facturas de gastos para mejoras, testimonios e inspección judicial, y demás actos que demuestran que la demandante es la única dueña del bien, y su uso goce y disfrute

no está condicionado por el derecho de los otros copropietarios, no se ejerce por su permiso, ni de común acuerdo, es plenamente autónomo, y por ende exclusivo.

VI. CONSIDERACIONES Y DECISION

6.1. Problema Jurídico:

El problema jurídico aquí propuesto se circunscribe en determinar si la sentencia del a quo recurrida, por medio de la cual niega pretensiones de acción de pertenencia, debe ser revocada, al considerar que acorde con las pruebas recaudadas dentro del procedimiento, se puede obtener certeza que la parte demandante realizó actos que descartan la posesión exclusiva por ella alegada, en atención a la existencia de proceso de licencia para venta de bien inmueble a favor de terceros, reconocer que la actora convivió con sus hijos copropietarios del inmueble, y convivencia actual con el señor YEFFERSON STIVEN PINZON HENAO, nieto de la demandante y heredero de una de las copropietarias fallecidas, hija de la accionante.

6.2. De la prescripción como modo de adquirir el dominio de los bienes:

Con base a la acción judicial en estudio, se establece que el artículo 2512 del Código Civil relaciona la existencia de la institución jurídica de prescripción, siendo esta el modo de adquirir cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos, por poseer las cosas o no haber ejercido las acciones en determinado lapso de tiempo, por lo cual se desprende la existencia de dos tipos de prescripción la adquisitiva y la extintiva, para el caso en concreto se estudiara la primera a fin de determinar la procedencia de las pretensiones de pertenencia y adjudicación de derechos reales, prescripción descrita de manera específica en el artículo 2518 del código civil:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

De lo anterior se pueden sintetizar tres requisitos necesarios de analizar su existencia para establecer la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio:

1. Que verse sobre una cosa prescriptible legalmente: que sea un bien privado susceptibles al comercio.
2. Que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende adquirir el dominio una posesión pacífica, pública e ininterrumpida.
3. Que dicha posesión haya durado por un tiempo no inferior a 10 años.

Acorde al artículo 2531 del código civil, la prescripción será procedente cuando la misma recaiga sobre cosa comerciable, las cuales de manera taxativa identifica como:

El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1a.) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Respecto al requisito de posesión, acorde al artículo 762 del código civil se define como:

“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre del el, el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”

De la definición legal estipulada, se desprenden dos condiciones para la existencia de la posesión, un ánimo y un corpus, siendo el ánimo ese elemento subjetivo que conlleva en la voluntad de querer tener sin reconocer dominio ajeno, y el corpus el elemento material/físico de poseer la cosa en sí, demostrar dicho acto.

Respecto al requisito de termino, el artículo 2532 del Código Civil, establece el termino de prescripción extraordinaria:

“El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de las enumerados en el artículo 2530.”

6.3. Prescripción adquisitiva bienes en común y proindiviso.

Conforme a los parámetros generales que rigen sustancialmente la acción de pertenencia, se encuentran casos concretos en los cuales los requisitos establecidos se rigen con aun mayor rigor, y se acompañan de más factores necesarios para su declaración, ejemplo de ello es cuando el bien sujeto al litigio de pertenencia hace parte de una copropiedad, siendo el accionante comunero que busca demostrar la posesión total del bien única y exclusivamente a su favor, ignorando los derechos de los demás comuneros, figura jurídica autorizada por el tercero de los numerales del artículo 375 del Código General del Proceso, siendo del caso tener en cuenta que sobre esta situación precisa, la Corte Suprema De Justicia ha emitido diferentes pronunciamientos trascendentales, indicando al respecto:

*“Tratándose de una comunidad deviene ope legis la coposesión, por lo que el poder de hecho es ejercido por todos los comuneros o uno de ellos en nombre de los demás. **No obstante, puede acontecer que en la última hipótesis sufra una mutación porque quien lo detenta desconozca los derechos de los otros condueños, creyéndose y mostrándose con su actuar como propietario único y con exclusión de aquellos.** En este evento cuando cumpla el requerimiento temporal de la prescripción extraordinaria está facultado para promover la declaración de pertenencia. Claro está, siempre que la explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con el resto de copropietarios o por disposición de autoridad judicial o del administrador. (negrilla fuera de texto)*

De ahí que la posesión que habilita al comunero para prescribir es aquella que revela inequívocamente que la ejecuta a título individual, exclusivo, autónomo, independiente y con prescindencia de los restantes condóminos, sin que tenga que ver con su calidad de coposeedor”¹

Por lo cual se precisa la necesidad por parte de un comunero que busca la adquisición del bien que integra como copropietario, demostrar una posesión a título individual, exclusiva, autónoma, independiente, pero sobre todo que excluya los derechos de los demás comuneros, desde un punto de partida evidente, no de una interversión del título al ya ostentar inicialmente el derecho de posesión, sino una mutación de la calidad con la que ostenta dicha posesión, pasando de poseer en calidad de copropietario a poseer con ánimo de ser dueño exclusivo, sumado a que cumpla con los términos por la ley establecidos para adjudicar a su favor.

¹ Sentencia 00237del 15 de julio de 2013 MP Fernando Giraldo, Sentencia Del 29 de octubre de 2001 Exp 5800, Sentencia 15 de abril de 2009 Exp 1997 02885 01, entre otras

6.4. Caso Concreto:

Acorde a la información relacionada hasta el momento, verificado el cumplimiento del ritual procesal establecido por ley, sin encontrar reparos respecto a la legitimación de la parte involucrada en la acción judicial, ni observar causal de nulidad que fuese necesaria sanear en todo o en parte, se procederá entonces a revisar la situación concreta fuente del recurso de apelación le cual se centra en el ejercicio o no de la posesión exclusiva y excluyente por parte de la aquí demandante y respecto del predio que se señala por ella detentado.

6.4.1. Bien inmueble susceptible de prescripción e identidad entre este y el que se reclama en usucapión:

Es obligación verificar que el bien inmueble razón de la Litis sea susceptible de adquirirse por modo de prescripción, siendo susceptibles todas las cosas corporales que puedan ser apropiadas y derechos reales no exceptuados, para el caso en concreto es bien inmueble identificado con certificado de tradición y libertad No 470 – 8132, certificado en el cual se puede determinar la existencia del mismo y la trazabilidad del dominio, que junto con dictamen pericial realizado permite identificar de manera específica el bien inmueble en la calle 16 No 25 – 56 del barrio los helechos de Yopal – Casanare, área total de 144 m2 y linderos acorde a los establecido en escritura pública No 2519, información que se pudo verificar por medio de inspección judicial realizada al bien inmueble.

6.4.2. Existencia de posesión pacífica pública e ininterrumpida:

Se continúa analizando el segundo de los presupuestos anunciados en acápite anterior, sobre el cual se estableció la fisura por parte del juez de primera instancia para negar las pretensiones de la parte demandante.

El fallo analizado da vital y pertinente importancia a este precepto al encontrarnos con un caso en concreto que vincula como integrantes de los intervinientes como demandados a los copropietarios del bien inmueble, siendo la parte demandante condómine que busca por medio de esta acción hacerse a su favor de la totalidad de propiedad del bien, al considerar que ha adquirido ese derecho por medio de prescripción cumpliendo con los parámetros establecidos, y en especial con una posesión ininterrumpida y pacífica del bien fuente de la Litis.

Para este punto se trae a colación la jurisprudencia citada anteriormente, en la cual se deja más que clara la importancia de la posesión cuando los intervinientes son comuneros de un bien inmueble, la corte suprema de justicia es clara en establecer que dada la naturaleza de la sociedad que se crea entre comuneros - la esencia misma de las propiedades en común y proindiviso – sería virtualmente anti natural el considerar que uno de dichos integrantes pase lograr un dominio y posesión único y exclusivo a su favor, en consecuencia que desde el inicio mismo, de dicho negocio jurídico que permite la existencia de copropiedad, este virtual interesado tiene pleno conocimiento de la existencia de otros copropietarios, con los cuales comparte los mismos derechos, deberes y obligaciones, cobijando las actuaciones que este realice al bien inmueble junto con las consecuencias de las mismas, de igual manera, tanto para el que las ejecuta, como para el que no, es decir los actos realizados por alguno de los copropietarios traen beneficios y inconvenientes para la totalidad de integrantes de la comunidad.

So pena de la ligera argumentación sobre el origen y las propiedades en común y proindiviso, el derecho y las leyes que regulan los comportamiento de dichas comunidades, la ley y jurisprudencia han estudiado posibles vacíos que se puedan presentar cuando lo que se considera de plena seguridad, cambie derivado al actuar de los ciudadanos, siendo ejemplo de esto el caso en concreto al ser la parte demandante copropietario, por lo cual la legislación no es ajena a estas realidades y si bien no prohíbe el cambio de dicha condición, si lo restringe de manera significativa en pro de proteger los derechos de los demás copropietarios que puedan verse afectados por el actuar de uno de sus comuneros, al pensar que los integrantes realizan sus actos de señor y dueño, a nombre de todos y no solo por un interés personal que busca adjudicar dominio total a su favor.

De la jurisprudencia base de análisis, se desprende la gran importancia de comprobar inequívocamente el punto de partida en el cual la condición de copropietario sufre mutación a condición

de poseedor con intereses únicos y excluyentes para con los demás copropietarios, acto primordial y subsiguientes que realice únicamente en calidad de poseedor unitario, y a fin de acreditar su condición de señor y dueño único ante terceros, sin dejar menoscabo de estar realizando dichas actuaciones en nombre y representación de los comuneros propietarios del inmueble.

El juez de primera instancia considera que la comunera demandante, no cumple con la carga probatoria para ella establecida, de demostrar el momento en que realiza de manera expuesta/explicita la interversión del título, entendiéndose a esto de vieja data como:

“un acto proveniente de un tercero o del propio contenedor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno²”

De las piezas procesales allegadas junto con el material probatorio recaudado, se puede establecer sin duda que la parte accionante es copropietaria del bien inmueble del cual busca obtener su dominio total por medio de la presente acción, siendo los demás copropietarios; LUIS MARIA GUZMAN RODRIGUEZ, BRENDA ISABEL GUZMAN RODRIGUEZ, ADELAIDA MARIA HENAO RODRIGUEZ, hijos de la demandante, en la actualidad fallecidos, empero, frente a la última de las citadas le sobrevive hijo el señor JEFFERSON STEVEN PINZON HENAO, y la señora ANA PATRICIA GUZMAN GOMEZ integrante de la copropiedad, por lo cual, bajo estas circunstancias éste despacho entrará a analizar la situación expuesta bajo los siguientes parámetros:

1. Copropietarios Hijos:

Acorde con el material probatorio aportado, se puede establecer con certeza que a la fecha actual los tres hijos de la demandante y en este caso integrantes de la parte demandada, quienes ostentaban también la calidad de copropietarios, han fallecido, y si bien acorde a lo expuesto por el despacho de primera instancia, éstos en vida convivieron con la ahora demandante, y ostentaron derecho de dominio del bien razón de la Litis, dichos actos, como bien lo plantea la parte accionante en el recurso de alzada, fueron actos normales inmersos en la vida cotidiana de una madre para con sus hijos, los cuales de ser el caso, si efectivamente ejercieron su derecho de posesión, - incluso siendo menores de edad- esa situación se configuró hasta su deceso, como quiera que una vez ocurrido tal hecho, a no dudarlo, es la demandante quien en forma independiente inició su ejercicio posesorio sobre todo el bien.

Si bien, en vida de sus hijos, la actora aceptaba la copropiedad de los mismos, dicho factor no se mantiene estático en el tiempo, cambia el panorama con su deceso, porque como se expuso anteriormente la acción de pertenencia que recae sobre bienes en común, merece la existencia de un acto de rebeldía frente a los comuneros, empero, ante el hecho del deceso de aquellos, tal situación debe mirarse desde otra óptica, pues ya en este evento, debe verificarse entonces, si la posesión nace como exclusiva ante el deceso de los copropietarios.

En ese orden de ideas, respecto a la demandante para con sus comuneros hijos fallecidos, es evidente la existencia de actos de señor y dueño de carácter unipersonal y suficientes que permiten establecer la mutación de su calidad de poseedora en copropiedad, a única poseedora con ánimo de señorío excluyendo a los demás comuneros, partiendo para ello desde el preciso momento del deceso, pues en estrictez no puede exigirse un acto de rebeldía frente al comunero fallecido.

Dicha situación aleja del escenario la interpretación generada por el despacho de primera instancia, que establece la necesidad de la interversión del título como requisito para la procedencia de la acción de pertenencia, pues no se duda la exigencia de dicha figura jurídica, pero que para el caso del comunero fallecido debe mirarse desde otra óptica como lo hemos venido advirtiendo, pues para el caso en concreto al tratarse de demandante comunera, está ya ostenta la posesión del inmueble, y no requiere demostrar que modifica su posición a fin de pasar a detentar la posesión – o de dejar a un lado su tenencia – por lo cual la mutación basta con entenderla como originada en el hecho del deceso del último de los comuneros.

² Sentencia SC 29 de agosto de 2000 MP Jorge Santos Ballesteros

Es que, no se duda, la jurisprudencia establece una exigencia superior, empero, dicha exigencia no se puede emerger como una imposibilidad pragmática de acudir a reclamar por vía judicial lo que por derecho cree el ciudadano que le corresponde, es decir, la presunta existencia de prescripción adquisitiva del dominio, sobre la copropiedad de cara a sus fallecidos hijos, sumado a ello, no puede ser la reglamentación en derecho obstáculo que exija realizar lo imposible, bajo el entendido que se exija un acto de rebeldía cuando nos encontramos en presencia de personas fallecidas, por lo cual, para el caso concreto, al no existir físicamente el comunero al cual enfrentar la posesión de comunero a exclusiva, basta con entender que desde su deceso, si el conglomerado reconoce como propietario al comunero, debe predicarse sin más miramientos que la posesión emerge como exclusiva y excluyente, pues no se puede exigir, se repite, un acto de ese linaje frente al comunero fallecido sin herederos conocidos a quienes enrostrarles dicho ánimus posesorio independiente y excluyente.

Acorde a lo expuesto, no resulta trascendente analizar si en vida de sus hijos, la ahora demandante deseaba o no tener la posesión exclusiva del bien, ahondado en que la demandante fue clara en establecer – en alegatos de conclusión como en el recurso de alzada - que es a partir de la fecha de la muerte de su último hijo; el día 29 de septiembre del año 2001, que emergió la posesión del bien inmueble como única y exclusivamente para su beneficio particular, sin intereses de continuar con sus deberes como propietaria a fin de beneficiar a otros, usándolo como su habitación personal, y realizando demás actos de señor y dueña enmarcados en mejoras del bien inmueble, pagos de servicios públicos e impuestos pertinentes.

De lo anterior dan certeza los testimonios aportados, en efecto, la señora **DENIS AMPARO GRANADOS CALDERON**, manifiesta en su intervención de manera generalizada, que conoce a la parte demandante, y para su conocimiento ella es la única dueña del bien inmueble, siendo quien por medio de sus ingresos ha realizado las mejoras a la vivienda, y dichas mejoras y actos de mantenimiento los ha realizado posterior a la muerte de sus hijos, de manera taxativa, narra sobre los actos que realiza la demandante; *“ella lo ha hecho como dueña, no tiene que pedirle autorización a nadie para hacer las mejoras a la casa”*.

Con respecto a la testigo **ETELVINA TOLOZA CASTAÑEDA** se presenta un panorama similar, persona ésta que de manera taxativa narra sobre los actos de construcción realizados por la demandante *“hasta donde se inició muy despacio, por falta de plata me imagino, muy trabajadora y levanto su casita así”*.

En igual medida **MARTA PATRICIA AQUITE** amplía la información sobre los actos de señor y dueño realizados, relaciona que la demandante ha construido la vivienda y la habita, y de manera precisa narra que la construcción de la vivienda *“no fue de un momento para otro, fue de poco a poco”* y que los recursos para la construcción los obtuvo *“trabajando en el sindicato”*

Por su parte, **MARIETA UVA VELANDIA**, reitera los actos de señorío correspondiente a las mejoras realizadas al bien inmueble, asevera que las mejoras fueron realizadas gracias a los recursos de la demandante que obtenía por su labor principal por medio de cesantías y demás oficios que realizaba, y a fin de mejorar su vivienda con un interés particular, y no requería autorización alguna.

De las narraciones de las versiones recaudadas, se desprende también que los declarantes conocían de la existencia de los hijos de la ahora demandante, pero no tenían conocimiento alguno de que en vida estos ostentaron la calidad de copropietarios, y para ellos y demás integrantes de la vecindad, han conocido a la demandante como única dueña del bien inmueble razón de la Litis, por lo que debe entenderse sin lugar a dudas, que desde el día 29 de septiembre del año 2001, no solo como el acto evidente para con los demás copropietarios, si no para con terceros, la demandante emerge como poseedora exclusiva, situación que hace inane la necesidad de análisis para la presente acción de pertenencia, de los actos que se hayan realizado con anterior a dicha época en pro de la totalidad de la comunidad, como lo fue acción judicial de autorización de fraccionamiento de bien inmueble para venta, que el fallador de primera instancia esboza como fundamento para su decisión.

Para este punto se aclara que lo correspondiente al análisis que realiza el despacho de primera instancia, sobre la existencia o no de una posesión que recae sobre tercera persona que no ostenta la calidad de copropietario – nieto de la demandante, en calidad de heredero determinado de copropietaria fallecida - se desglosara en mayor extensión en acápite subsiguiente, al ser éste un argumento adicional del juez de primera instancia para considerar que la demandante no intervirtió el título en totalidad al tolerar la presencia de este tercero, pero respecto a la condición de mutación de la posesión para con los copropietarios hijos de esta, este despacho concluye la existencia del requisito establecido para la adquisición por prescripción correspondiente a la acreditación de posesión exclusiva y excluyente desde la época ya analizada.

2. Copropietaria ANA PATRICIA GUZMAN:

Desde la narración de hechos de la demanda y demás pruebas acopiadas al proceso, emerge clara la existencia de una cuarta copropietaria, persona que ostenta derecho de dominio gracias a ser partícipe del negocio jurídico de compraventa del cual emergió la comunidad del bien inmueble razón de la Litis.

Adelanta este despacho que acorde a las razones expuestas en anterior numeral, tendrá bajo el mismo derrotero la condición de probada su exclusión como poseedora, al encontramos nuevamente ante una copropietaria ausente, la cual cómo se logra probar por los medios recaudados, nunca ha ejercido los derechos que conlleva ser propietaria de un bien, y en consecuencia dentro de los espacios a verificar para los efectos propios de la prescripción, es clara su ausencia y desprendimiento de cualquier acto o situación propia de comunero, ocurriendo entonces frente a dicha comunera, igual situación o las mismas condiciones anteriormente establecidas para los demás copropietarios, pues en ese mismo orden de ideas, ante el ausente no puede reclamarse de forma precisa una actuación palpable que le clarifique el anumis de la demandante frente a la comunidad, tal situación emerge mas que clara con el dicho de los testigos, la exclusividad de los actos posesorios resulta evidente y atendible.

Todo inmueble sujeto a propiedad privada, ostenta intrínsecamente una función social, razón por la cual el legislador ha permitido la existencia de la acción judicial que se estudia, siendo la prescripción adquisitiva acorde a lo establecido en el Art 2518 del Código Civil, una institución jurídica que permite adquirir la propiedad por aquella persona que se encuentra dando un uso real del bien inmueble, en contraprestación al descuido y olvido del que se refuta dueño, circunstancia que no se contradice, ni se presenta prueba que establezca que la parte demandante, desde que se encuentra poseyendo el bien razón de la Litis, y en especial desde el año 2001 momento en el cual se estableció la existencia de posesión exclusiva, exista acto alguno de la copropietaria ANA PATRICIA GUZMAN, por el contrario, surge notoria su absoluta ausencia del panorama de la relación de hecho con respecto al bien de la usucapión.

3. Nieto con vocación hereditaria:

Como punto argumentativo el a quo niega las pretensiones de la demanda al considerar que acorde con la situación jurídica planteada, junto con la información suministrada por los testigos, existe certeza que la demandante convive con su nieto JEFFERSON STEVEN PINZON HENAO - heredero determinado de una de las copropietarias fallecidas respecto del bien inmueble razón de la Litis, circunstancia que en su momento consideró suficiente para no lograr acreditar la posesión del bien, para su uso y beneficio exclusivo.

De las piezas procesales aportadas en el expediente, se puede desprender que desde el escrito inicial de demanda se informa la presencia del señor JEFFERSON STEVEN PINZON HENAO identificándolo como heredero de la copropietaria fallecida ADELAIDA MARIA HENAO RODRIGUEZ, persona que para el día 08 de marzo del año 2016, fecha de radicación de la demanda era menor de edad, pero, que, conforme al devenir procesal adquirió la mayoría de edad y fue vinculado entonces personalmente, ello acorde con el auto proferido el día 07 de septiembre del año 2017³, surtiendo en correcta forma notificación y traslado de la demanda el

³ Pag 175 Documento 01 Cuaderno Principal Expediente Digital

día 18 de octubre del año 2017⁴, termino durante el cual dicho demandado guardó silencio a fin de ejercer defensa en pro de sus intereses.

Es correcto afirmar que el señor JEFFERSON STEVEN PINZON HENAO pasa a ser sujeto legitimado en la causa por pasiva al ostentar la condición de heredero determinado de la copropietaria fallecida ADELAIDA MARIA HENAO, condición que se surte acorde a lo establecido en el artículo 87 del C.G.P, ahora bien, para el caso en concreto la necesidad de notificación para con herederos determinados e indeterminados, se genera a fin de salvaguardar los intereses que estos puedan llegar a tener sobre el bien inmueble que se pretende en prescripción adquisitiva, condición de herederos que pueden derivar en derechos de dominio y posesión, acorde a lo argumentado por el juez de primera instancia, quien considera que el señor JEFFERSON STEVEN PINZON en su condición de heredero determinado, detenta una relación de hecho frente al bien del proceso, al aceptarse por la parte de la demandante y testimonios, que el mismo habita el bien inmueble sin condiciones, sin que exista suficiente prueba que permita determinar que es excluido en sus derechos de posesión en calidad de heredero.

Para este punto este despacho se alejará de dichas consideraciones, pues si bien es cierto que el señor JEFFERSON STEVEN PINZON ostenta la calidad de heredero determinado de copropietario fallecido, esto per se no implica una realidad practica de goce de los posibles derechos que ostenta este, dentro de los cuales se encuentra la posesión acorde a lo establecido en el artículo 757 del código civil:

POSESION DE BIENES HERENCIALES *En el momento de deferirse la herencia la posesión de ella se confiere por ministerio de la ley al heredero; pero esta posesión legal no lo habilita para disponer en manera alguna de un inmueble.*

No obstante, la posesión que se trasmite a favor del heredero no conlleva de manera directa la posesión material, dicho derecho de posesión por disposición legal se personifica en material en el acto de ser ejercida bajo los elementos ya estudiados del corpus y animus, por lo cual este también debe presentar animo de señor y dueño a fin de alegar la posesión material del bien inmueble, al deferirse la herencia ostenta una vocación legal que le permite poder poseer en calidad de heredero, pero la posesión real y material al no existir petición de herencia también debe detentarla el heredero materialmente bajo las mismas condiciones que las de un copropietario, sumado a ello incluso en caso hipotético de cumplir con el planteamiento necesario para su posesión en calidad de heredero.

Expuesto esto, para el caso en concreto no hay duda respecto a la vocación hereditaria que presenta el señor JEFFERSON STEVEN PINZON, empero, no aparece claro dentro del panorama judicial que aquél ejerza como tal el rol de coposeedor, por el hecho de cohabitar la vivienda con la demandante, quien no está demás recordar es su abuela.

Por el contrario, no puede perderse de vista, ni dejarse sin efecto legal, la actitud acogida por el señalado demandado al vincularse a la presente acción judicial, quien bien pudo oponerse a la acción impetrada, e incluso haber promovido la reivindicación de dominio para la comunidad.

Ahora bien, la parte demandante fue transparente en evidenciar desde un principio la presencia del heredero, al punto que logró su vinculación personal al proceso, sin perder de vista que en el mismo panorama se evidenció que aquel cohabita el bien del litigio, dejando entrever las condiciones de su relación familiar dentro de lo cual se presenta circunstancia de convivencia y cohabitación en el bien inmueble, lo cual no genera de hecho una aceptación de derechos por parte de la demandante a favor del señor JEFFERSON STEVEN, en consecuencia, que conforme se indicó en los hechos, es clara la manifestación de beneficio exclusivo y particular, y el permitir que su nieto habite el inmueble, no es más que precisamente una facultad que ésta se toma en su condición y actuar de señor y dueño de la totalidad del bien inmueble, en orden a una relación afectiva entre abuela y nieto, mas no en un acuerdo entre partes, ninguno de los testigos dio al demandado el rol de coposeedor o copropietario. Siendo claro el panorama judicial en dejar decantado como se ha venido admitiendo, que la posesión exclusiva de la demandante emerge para el año 2001, momento en el cual ha realizado actos de

⁴ Pag 176 Documento 01 Cuaderno Principal Expediente Digital

manera particular y demostrativos para con terceros a fin de ser reconocida como señora y dueña del bien inmueble.

Bajo ese panorama, la simple convivencia no es razón para considerar que la demandante acepta presuntos derechos que su nieto puede ostentar respecto al bien inmueble, partiendo que los derechos que este ostenta como heredero se encuentran supeditados a ejercer una posesión material, misma que no fue alegada por este al ser vinculado en legal forma al proceso, máxime que las pruebas recaudadas no arrojaron el menor asomo de una situación de esa índole dentro del vínculo abuela – nieto, indicando solamente la prueba recaudada que el señor JEFFERSON STEVEN PINZON habita el bien inmueble, sin darle un tinte o rol diferente, como que hubiera realizado mejoras a la vivienda, pago de servicios públicos e impuestos, destinación individual del inmueble sin autorización alguna, y demás circunstancias que podrían permitir vislumbrar una mínima intención de ejercer el derecho que este pueda llegar a ostentar como heredero.

Para el punto en estudio se puede concluir que conforme al material probatorio y con precisión, de las mismas declaraciones, es claro que la demandante ha actuado como única propietaria del bien inmueble, y que dentro del ejercicio de ese rol, convive en el bien con su nieto, sin expresar de manera directa o manifestación que conlleve a indicio que permita establecer aceptación de derechos de posesión del señor JEFFERSON STEVEN PINZON, el cual se reitera fue vinculado en debida forma al proceso, quien ni ejerció defensa por medio de contestación de demanda, ni acudió a las diligencias programadas, mírese que la falta de contestación de la demanda trae aparejada una consecuencia legal, que no es otra que aquella de presunción de certeza de los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, consecuencia que entonces, ante el proceder del demandado heredero, le es aplicable en este caso, aunado a ello, no debe olvidarse las consecuencias que contrae la conducta procesal de las partes, al tenor de los artículos 241 y 280 del C.G.P.

Ahora bien, claro tenemos que la génesis del ejercicio posesorio por la parte demandante de forma exclusiva y excluyente se fijó en principio en el día 29 de septiembre del año 2001, y en consecuencia se da inicio al termino de prescripción, la cual a la fecha de radicación de la demanda el día 08 de marzo de 2016, supera ampliamente los 10 años establecidos de manera taxativa por ley, término que se prueba con creces acorde con el material probatorio arrojado durante el devenir procesal y del cual ya hicimos referencia en el presente fallo.

VII. Conclusión

Así entonces, acorde a la tesis expuesta hasta el momento, por medio de la cual se advirtió, en este caso se encuentran acreditados los elementos, requisitos y condiciones necesarios para declarar la existencia del fenómeno jurídico de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de la totalidad del bien inmueble razón de la Litis en cabeza de la demandante la señora MARIA LUZMILA DE JESUS RODRIGUEZ ARROYAVE, quien asumió el rol de poseedora única, exclusiva y excluyente respecto del bien del litigio con tiempo suficiente para adquirirlo por el citado modo de adquirir.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

I. RESUELVE

PRIMERO: **REVOCAR** la sentencia proferida el día 16 de febrero del año 2021, por el Juzgado Primero Civil Municipal Yopal – Casanare, acorde a los argumentos expuestos.

SEGUNDO: En su lugar se **DISPONE:**

DECLARAR que pertenece a MARIA LUZMILA DE JESUS RODRIGUEZ ARROYAVE, identificada con cedula de ciudadanía No 23.741.326, el predio identificado con matrícula inmobiliaria No 470 – 8132 con cedula catastral No 01 – 01 – 00 – 00 – 0184 – 0001 – 0 – 00 – 00 – 0000 ubicado en la calle 16 A No 25 – 56 Barrio los Helechos, de la ciudad de Yopal – Casanare, con área total de 144m2 comprendido dentro de los siguientes linderos actualizados conforme al dictamen pericial rendido:

NORTE: En extensión de 8 metros lineales con la calle 16 A, SUR: En extensión de 8 metros lineales con el predio de la señora Isabel Naranjo, ORIENTE: En extensión de 18 metros lineales con predio de hoy Iván Leal antes esperanza Higuera, OCCIDENTE: En extensión de 18 metros lineales con predio de la señora María De Los Ángeles Cruz, y encierra.

ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal realice la INSCRIPCIÓN de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 470-8132, (remitase junto con el oficio respectivo copia de la presente sentencia). Cancelando en igual medida la inscripción de la demanda. OFICIESE.

TERCERO: Sin Costas, en ambas instancias, como quiera que los demandados intervinieron por conducto de curador ad litem.

CUARTO: surtidas las anotaciones del caso devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

JAVIER ARTURO ROCHA VASQUEZ

Juez

Firmado Por:

Javier Arturo Rocha Vasquez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002

Yopal - Casanare

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: **31fb42f99869cd503fa30906c15cc67cfe3c10ecce4bcca8459be49e5def4ead**

Documento generado en 07/10/2022 06:50:55 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>