

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL MANIZALES SALA CIVIL-FAMILIA 17001310300620210005202

Magistrado Sustanciador: **RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA**

Sentencia No. 118

Aprobado mediante acta No. 159

Manizales, veintitrés (23) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Resuelve la Colegiatura el recurso de apelación concedido a la parte demandante contra la sentencia proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales - Caldas, el 23 de noviembre de 2022, dentro del proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio promovido por Juan Manuel Ríos Castaño contra herederos indeterminados del causante Héctor Fabio Arbeláez García y demás personas indeterminadas, con vinculación del acreedor hipotecario Banco Bilbao Viscaya Argentaria "BBVA.

II. ANTECEDENTES

1. Acción

La parte actora a través de su apoderado judicial presentó demanda verbal de pertenencia de propiedad urbana por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; en consecuencia, solicitó declarar que el señor Juan Manuel Ríos Castaño adquirió por prestación extraordinaria adquisitiva de dominio los derechos de cuota

equivalentes al 12.5% para ser el dueño del 100% de los inmuebles: apartamento 401 con MI 100-127290 y parqueadero 3 con MI 100-127275, ubicados en el Edificio Camino del Parque del Municipio de Manizales.

Por consiguiente, ordenar la inscripción correspondiente en los folios de matrícula de los bienes, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

Como cimienta de sus pretensiones, expuso, en síntesis:

El 30 de septiembre de 2009, el señor Juan Manuel Ríos Castaño celebró con los señores Jorge Alberto Vélez Jaramillo, William Hernando Ruíz Sanz, María Isabel Trujillo Posada, Juliana Esther Vélez Jaramillo, Germán Maldonado González, María del Pilar Vélez Jaramillo, Mauricio Trujillo Posada, bajo la calidad de promitentes vendedores, contrato de promesa de compraventa sobre los inmuebles apartamento 401 con MI 100-127290 y parqueadero 3 con MI 100-127275, ubicados en el Edificio Camino del Parque del Municipio de Manizales.

Relató que, desde la fecha indicada, los vendedores le entregaron real y materialmente los bienes; por lo tanto, desde el 30 de septiembre de 2009 tiene la posesión real y material del 100% de los inmuebles, en forma quieta, pública, ininterrumpida, pacífica, con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno.

Es así como derivado de dicha promesa de compraventa y mediante escritura pública 967 del 22 de abril de 2013, de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, el demandante adquirió el dominio de una octava parte que se encontraba en cabeza del señor Jorge Alberto Vélez Jaramillo.

Aunado a ello, a través de escritura pública 1716 del 10 de septiembre de 2015 de la Notaría Primera de Manizales, el actor adquirió de los señores Germán Maldonado González, William Hernando Ruiz Sanz, Mauricio y María Isabel Trujillo Posada, María del Pilar y Juliana Esther Vélez Jaramillo las cuotas partes de los inmuebles objeto del proceso.

Expuesto lo anterior, la parte ejecutante entró en dominio del 81.5% del bien inmueble, restándole la cuota parte equivalente al 12.5% que estaba en cabeza del señor Héctor

Fabio Arbeláez García (Q.P.D.), cuota que es objeto de prescripción a favor del señor Juan Manuel Ríos.

Desde el momento de la entrega real y material de los bienes inmuebles el accionante Ríos Castaño ha realizado actos de señor y dueño tales como pintura para el apartamento, arreglos estructurales, mejoras que repercuten en el precio del inmueble, pago del impuesto predial, pago de los servicios públicos, pago de las cuotas de administración, representación ante la junta de copropietarios, arrendamiento de los mismos a terceros, entre otras.

Lo anterior, sin que haya existido perturbación en la posesión, como tampoco ha habido proceso o trámite judicial en reclamo de la misma.

2. Trámite de primera instancia

La demanda fue presentada el 24 de febrero de 2021, habiéndole correspondido por reparto al Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales - Caldas, que, previa inadmisión y mediante providencia calendada abril 6 de 2021 admitió la demanda, ordenó la inscripción de la misma en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad, ordenó emplazar a los herederos indeterminados del señor Héctor Fabio Arbeláez García y demás personas indeterminadas y vincular al acreedor hipotecario, corriéndoles el traslado respectivo por el término de 20 días; igualmente ordenó instalar aviso en un lugar visible de la entrada de los inmuebles objeto de la demanda.

Luego de cumplidos los trámites del emplazamiento y mediante auto calendado marzo 22 de 2022 se designó curador para la litis quien luego de notificado procedió a dar contestación a la demanda, ateniéndose a lo demostrado dentro del proceso.

3. Sentencia de primera instancia

El Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales - Caldas, el 23 de noviembre de 2022, profirió sentencia en la cual resolvió negar las pretensiones de la demanda, ordenar el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda y no condenar en costas.

Indicó entre otras que: *“(…) en resumidas cuentas, la demanda está condenada al fracaso porque no existe certeza de la identificación de los inmuebles, porque no se identificaron los linderos generales del predio de la propiedad horizontal donde están ubicados los bienes; tampoco fue posible identificar la mutación de tenedor o comunero a poseedor, porque no pudo ocurrir el día 20 de septiembre de 2009, fecha en que los promitentes vendedores le hicieron la entrega del apartamento, porque en aquella oportunidad no se le entregó la posición ni del 87.5% del predio correspondiente a los promitentes vendedores y mucho menos del 12.5% del señor Arbeláez García”¹.*

4. Apelación

Inconforme con la decisión el apoderado de la parte demandante interpuso recurso de apelación; mismo que les fue concedido en el efecto suspensivo.

Las razones de impugnación por parte del extremo actor se pueden resumir de la siguiente manera:

Se incurrió en un error al considerar existió falta de identificación del bien; lo anterior, por cuanto no es el edificio el objeto mismo del proceso de pertenencia, debido a que lo que se persigue en usucapión es único y precisamente dos (2) de las unidades privadas que resultaron del régimen de propiedad horizontal.

Adujo que, en todos los títulos escriturales adosados al expediente, se citó de forma clara que las unidades privadas objeto de usucapión hacen parte de un régimen de propiedad horizontal.

Por lo tanto, manifestó que es absurdo exigir la identificación del lote sobre el cual se construyó el edificio como base fundamental para la identificación plena de las unidades privadas objeto de debate.

Ahora bien, *“sobre la negativa fundada en la falta de la prueba de la interversión del título y la carencia de demostración sobre la posesión de la cuota parte que le falta al demandante para obtener el dominio pleno sobre los bienes objeto del presente*

¹ 01PrimerInstancia, C01PrimerInstancia, 096Grabacion3Audiencia23Noviembre2022Sentencia

proceso, también habrá de decirse que existió una falta de valoración probatoria por parte del fallador, pues de haberlo hecho, se hubiera percatado que la interversión del título se efectuó desde el mismo mes de septiembre de 2009, cuando le fueran entregados los bienes inmuebles afectos al presente proceso”².

En consecuencia, pidió revocar el fallo de primer grado y en su lugar declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de comunero en cabeza del señor Juan Manuel Ríos Castaño.

5. Trámite de segunda instancia

En esta instancia el recurso fue admitido el 14 de diciembre de 2022, mismo en el cual de acuerdo a la Ley 2213 de 2022, se corrió traslado a la parte recurrente para sustentar el recurso, facultad de la cual hizo uso oportunamente.

III. CONSIDERACIONES:

Una vez realizado el obligatorio control de legalidad este Despacho observa que en el asunto sometido a consideración de esta Colegiatura concurren los presupuestos procesales indispensables para la constitución regular de la relación jurídico procesal; adicionalmente debe expresarse que no se encontraron irregularidades o anomalías que pudiesen afectar de nulidad las actuaciones que hasta la presente fecha se han surtido y que impidiesen decidir de fondo esta controversia.

1. PROBLEMAS JURÍDICOS:

Con la finalidad de determinar si la decisión adoptada por el Juez A quo se encuentra o no ajustada a derecho y respetando los límites impuestos por la censura al tenor de lo consagrado por el inciso 1° del artículo 328 del Código General del Proceso, se hace necesario resolver los problemas jurídicos que se plantean a continuación:

² 02SegundaInstancia, C02SegundaInstancia, 05EscritoSustentacionJuanManuelRiosCastaño, página 4

¿Es indispensable indicar los linderos para identificar el lote de mayor extensión sobre el que se encuentra construido el edificio de propiedad horizontal “Camino del Parque” y del que hacen parte los inmuebles que se pretenden usucapir?

¿Qué derechos transfiere al promitente comprador la entrega anticipada del bien prometido?

¿Podría, en la anterior hipótesis, presentarse la interversión del título; en caso afirmativo, ¿desde qué momento operó esta figura?

2.- Necesidad o no de alindar el lote de mayor extensión sobre el que se construyó el edificio de propiedad horizontal del que hacen parte las unidades privados que se pretenden adquirir.

La primera censura que formula el recurrente la fundamenta en el hecho de que el A quo, equívocamente en su sentir- consideró que no se identificó el lote de mayor extensión sobre el que se construyó el edificio “Camino del Parque” propiedad horizontal y del que hacen parte el apartamento 401 con MI 100-127290 y el parqueadero 3 con MI 100-127275, que se pretenden adquirir.

Al respecto ha de indicarse que si bien es cierto el artículo 83 del Código General del Proceso exige que cuando la demanda verse sobre bienes inmuebles, estos se especificarán “por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen”, no es menos cierto que para la identificación de los inmuebles basta con verificar las características esenciales que permitan reconocer sin ningún margen de duda que se trata del mismo fundo; en los anteriores términos se manifestó nuestra Corte Suprema de Justicia cuando sostuvo:

“(…) Lo anterior porque no es menester una coincidencia matemática en tal aspecto, sino que se establezca la identidad entre el bien descrito en el título invocado y la demanda, con el poseído con el accionado.

La Corporación sobre el tema ha indicado lo siguiente:

Es cierto que los linderos, colindantes, cabida, y en general, la ubicación de los bienes, constituyen fuente apreciable cuando de determinarlos se trata. Pero como tales aspectos están sujetos a variación por causas diversas, segregaciones, mutaciones de colindantes, en

fin, e inclusive por obra de la naturaleza, lo importante es que, razonablemente, no exista duda sobre que los bienes a que se refieren los títulos de dominio sean los mismos poseídos por el demandado. Luego, no es necesario que sobre el particular exista absoluta coincidencia entre lo que describe el papel y lo que se verifica sobre el terreno. Por esto, la Corte viene explicando que para la identificación de un inmueble ‘no es de rigor que los linderos se puntualicen de modo absoluto sobre el terreno; o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran; o que haya coincidencia matemática en todos y cada uno de los pormenores por examinar. Basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales’, porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos ‘bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc.’ (CSJ SC048 de mayo 5 de 2006, rad. 1999-00067-01 (...))”³
[Las negrillas puestas por la Sala]

Siguiendo el anterior razonamiento y adentrándonos en los contornos del conflicto que concita la atención de la Sala, se observa que en diligencia de inspección judicial practicada por el Despacho del primer nivel el 22 de noviembre de 2022 [archivo digital 073, audio 2] se escucha:(...) *el despacho se traslada a la carrera 28B a la edificación denominada “Camino del Parque”, lugar en donde nos encontramos. “*

(..)Se destaca que en la demanda no se hizo mención de los linderos del “Camino del Parque”, tampoco existen en el proceso las escrituras correspondientes al mismo; sin embargo, en los folios de matrícula allegados al proceso se lee: “Reglamento de propiedad horizontal...”

Más adelante es el mismo Despacho el que verifica los linderos actuales del edificio Camino del Parque”: Occidente, carrera 28 B, Oriente, Carrera 28; norte, cancha Castillete y por el sur con el edificio (inaudible) y se verificó la existencia real de los inmuebles que se pretenden adquirir.

De otro lado debe resaltarse que ni el Notario Primero de Manizales, ni la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de esta localidad consignan los linderos generales del inmueble de mayor extensión sobre el que se levantó la edificación denominada “Camino del Parque” y del que hacen parte las unidades privadas objeto de prescripción; solo se limitan a referenciar que dichos linderos se encuentran

³ CSJ, Cas. Civil, sent. SC8845-2016. Julio 1/2016. M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.

consignados en el reglamento de propiedad horizontal, sin que por ello pueda decirse que no hay identificación plena de los fundos.

Así las cosas, para la Sala no existe la más mínima duda de cuáles son los fundos que se pretenden adquirir por esta vía; y, se repite, si bien es cierto no se alinderó el inmueble de mayor extensión, existen otros medios o aspectos fundamentales que permiten concluir la coincidencia entre lo que se dice ser poseído y los bienes pretendidos.

Sostener que no hay plena identificación del inmueble de mayor extensión cuando el mismo Despacho pudo constatar los límites, tanto del predio de mayor extensión como de las unidades privadas objeto de pertenencia, existiendo absoluta certeza de cuáles son los bienes pretendidos es incurrir en un exceso ritual manifiesto, olvidándose de la prevalencia del derecho sustancial como lo dispone el artículo 228 de nuestra Carta Magna.⁴

Como un primer colofón se tiene que le asiste razón al censor al criticar la decisión del A quo en este aspecto.

3.- La interversión del título en virtud de la promesa de contrato de compraventa

Sostiene el actor que entró en posesión de los inmuebles a partir de la celebración de contrato de promesa de venta el día 30 de septiembre de 2009.

Delanteramente debe decirse que por regla general y en consonancia con la añeja y pacífica jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, cuando en virtud de un contrato de compraventa el promitente vendedor entrega al promitente comprador, de manera anticipada el inmueble objeto de la promesa, esa entrega no presume que el propietario -promitente vendedor- se esté desprendiendo de la posesión material del fundo, salvo que así lo hubiesen pactado expresa e inequívocamente los contratantes;

⁴ Consultar, entre otras la sentencia C-183 de marzo 14 de 2007 M.P. Manuel José Cepeda Espinosa

en otras palabras, la entrega anticipada de la finca prometida solo concede, a quien la recibe, la mera tenencia de la cosa.⁵

Al estudiar detalladamente la promesa sobre la que sustenta el demandante su posesión, lo primero que salta a la vista es que el cumplimiento de la venta prometida quedó sujeto a una condición:

*“(…) **Parágrafo Primero:** La obligación que adquiere **La Promitente vendedora** de vender el bien señalado en la cláusula primera de este contrato, estará sujeta a las resultas favorables que dé el juzgado civil del circuito de Manizales, ya que el bien descrito cuenta con un embargo de una cuota parte referida al saldo insoluto. **La Promitente vendedora** se compromete a realizar todas las gestiones pertinentes para sanear el bien y realizar la entrega del mismo (…)”* (archivo digital 11). [El subrayado puesto por la Sala].

Pero no es solamente el hecho de que la venta prometida había sido condicionada, son las demás estipulaciones pactadas en la promesa del negocio, en donde se destaca el Parágrafo Primero de la Cláusula Cuarta – pacta precio y forma de pago- que estipuló textualmente lo siguiente:

“(…) Las sumas descritas en el numeral uno y dos de la presente cláusula, serán consignadas por el promitente comprador en una fiducia a nombre de los titulares del bien, previa información del banco y número de cuenta. En caso que no se diere el saneamiento del bien durante el plazo estipulado, las sumas de dinero consignadas por el Promitente Comprador. Serán reintegradas en su totalidad con los respectivos intereses producidos por la fiducia, previa devolución del bien por parte del Promitente Comprador. PARÁGRAFO SEGUNDO: Durante el tiempo que dure el litigio y hasta la firma de la escritura de compraventa, mientras posea el apartamento, el pago de impuesto predial, valorizaciones y las cuotas extraordinarias, en caso de ser decretadas por la asamblea general del edificio, estarán a cargo del promitente comprador, en caso de no cumplirse la presente promesa de compraventa, LA PROMITENTE VENDEDORA reintegrará a la PROMITENTE COMPRADORA, los valores cancelados hasta el momento por concepto de predial y valorizaciones. PARÁGRAFO TERCERO: Mientras se cumple la condición de saneamiento durante el plazo previsto en la cláusula sexta, EL PROMITENTE COMPRADOR, pagará a título de arrendamiento la suma de un millón de pesos moneda corriente (\$ 1.000.000.00) mensuales, cifra que incluye la cuota de administración, la cual

⁵ CONSULTAR, ENTRE OTRAS, LAS SENTENCIAS SC de julio 30 de 2010, rad. 2005-00154-01; SC7004-2014 de junio 5 de 2014, rad., 2004-00209-01; SC 16993-204 de diciembre 12/14, rad., 2010-00166-01 y SC10825-2016, de agosto 8 de 2016, rad., 2011-00213-01 y la SC5513-2021 d diciembre 15 de 2021, MP: Hilda González Neira.

tendrá un incremento aprobado en cada anualidad por la asamblea ordinaria de copropietarios del edificio y, la diferencia, o sea el canon de arrendamiento tendrá el incremento del IPC, pero a partir del 01 de octubre de cada año (...)[Las negrillas y el subrayado puesto por la Sala].

Hay que mencionar que además de la promesa a la que hemos venido haciendo referencia, se aportó como prueba documental una serie de recibos en donde constan el pago de prediales [archivo digital 07], el pago de cuotas de administración [archivo digital 06], se recibieron testimonios a los señores William Hernando Ruiz Sanz⁶ quien fue uno de los promitentes vendedores, profesional del derecho, Mario Hernán Ríos Ospina⁷ portero del edificio del que hacen parte las unidades privadas que se pretenden usucapir y Jennifer Cotacio⁸, esposa del extremo demandante, probanzas con las que se acreditan que el señor Juan Manuel Ríos Castaño ingresó al apartamento 401 del Edificio “Camino del Parque” desde el año 2009, que pagó facturas de servicios públicos, cuotas de administración etc., y adicionalmente que realizó mejoras en dichas unidades privadas.

Se precisa señalar que, a juicio de este Colegiado, los testimonios recaudados lucen veraces, imparciales, las circunstancias de modo tiempo y lugar fueron percibidas directamente por los declarantes; no obstante, lo anterior no resulta suficiente para que el actor obtenga un resultado favorable en este evento, en tanto que, la fecha de ingreso, el pago de servicios, prediales, cuotas de administración y plantación de mejoras no son relevantes, en este específico asunto, para la prosperidad de la acción de pertenencia.

Con lo anterior lo que se quiere decir no es que aquellas actuaciones no sean importantes dentro de los procesos de pertenencia, sino que el punto neurálgico de este conflicto es la calidad con la que ingresó el actor a ocupar las unidades privadas que pretende usucapir y, en este punto, resulta de trascendental y de capital importancia la promesa de compraventa aportada como prueba y como dicen los romanos “***scriptum este quod escriptum est***”, “lo escrito, escrito está” y de la lectura concienzuda de este documento surge, sin ningún grado de hesitación, que el actor ingresó no en calidad de poseedor, sino como mero tenedor, y en esta calidad

⁶ [archivo digital 077, audio 6]-

⁷ [archivo digital 079, audio 8]

⁸ [archivo digital 078, audio 7],

permaneció, al menos hasta cuando se suscribieron las escrituras de venta, abril 22 de 2013, cuando le transfirió su cuota el señor Jorge Alberto Vélez y septiembre de 2015 cuando adquirió las cuotas de los demás comuneros con excepción de la de Héctor Fabio Arbeláez.

Uno de los elementos que caracteriza el fenómeno de la posesión es que, quien dice ejercerla, no reconoce mejor derecho, no reconoce otros propietarios y, de acuerdo con lo pactado en la precitada promesa, el pago de los servicios domiciliarios, de las cuotas de administración, del predial, etc., los estaba realizando Juan Manuel Ríos Castaño, a nombres de terceros, al menos hasta tanto se solucionara el conflicto que soportaban los inmuebles; es más, estuvo cancelando cánones de arrendamiento; actos estos que no hacen más que reconocer mejor derecho de quien, con posterioridad le transfirieron el dominio; respecto de las mejoras, debe de decirse que estas, por sí solas, no son actos propios y excluyentes del poseedor, pues aún el arrendatario pueda plantarlas.

En lo que hace relación concretamente a la cuota parte del señor Héctor Fabio Arbeláez, que se pretende adquirir, tanto los promitentes vendedores como el promitente comprador reconocían dominio ajeno; ello se desprende del interrogatorio de parte que absolvió el extremo activo, cuando sostiene: ***“(...) Los promitentes vendedores reconocen el 12.5% del señor Fabio Arbeláez, por eso vendieron excluyendo tal porcentaje (...)”***[archivo digital 076-audio 5].

Se concluye entonces, con algún grado de certeza, que por lo menos hasta septiembre de 2015, cuando se adquirió el 75% de los demás comuneros, el demandante reconocía dominio ajeno, era solo mero tenedor; ergo, siendo laxos en reconocer posesión, esta solo comenzaría en el 2015 y entre aquella anualidad y 2021, cuando se presentó la demanda, solo han transcurrido algo así como 5 años, tiempo insuficiente para usucapir extraordinariamente.

4.- Conclusión.

Las anteriores disquisiciones son suficientes para confirmar la decisión adoptada en la primera Instancia.

No habrá lugar a condena en costas en este grado por cuanto no se causaron de cara a lo previsto en el numeral 8 del artículo 365 del Código General del Proceso.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **H. TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES, EN SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales - Caldas, el 23 de noviembre de 2022, dentro del proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio promovido Juan Manuel Ríos Castaño contra herederos indeterminados del causante Héctor Fabio Arbeláez García y demás personas indeterminadas, con vinculación del acreedor hipotecario Banco Bilbao Viscaya Argentaria “BBVA.

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia.

TERCERO: Por Secretaría **REMÍTASE** el expediente al juzgado de origen.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LOS MAGISTRADOS,

RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA
Magistrado Ponente

SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO
Magistrada

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA
Magistrada

Sentencia Pertenencia segunda instancia rad 17001310300620210005202

Firmado Por:

**Ramon Alfredo Correa Ospina
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 1 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

**Sofy Soraya Mosquera Motoa
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Despacho 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

**Sandra Jaidive Fajardo Romero
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 8 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas**

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: **ee654e9109935cea19d83af9614525fbf1712f6dff5c00e3f76b6c41ad322671**

Documento generado en 23/05/2023 01:51:36 PM

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