



SAN ANDRÉS ISLA, 24 DE AGOSTO DE 2021

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: SHIRLEY WALTERS ÁLVAR EZ**

**RADICADO: 88001310300220130026801**

**PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA**

**DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY**

**DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
INDETERMINADAS.**

**OPOSITORAS: INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES ABC S.A. EN  
LIQUIDACIÓN y COOPERATIVA MULTIACTIVA DE SERVICIOS  
SOLIDARIOS – COOPSERVIR LTDA (INTERVENIDA)**

**Acta No. 9145**

**Tema: Prescripción de coposeedores-procedencia**

### **OBJETO A DECIDIR.**

Procede la Sala de Decisión a resolver el recurso de apelación interpuesto por el extremo activo contra la sentencia de fecha 26 de marzo de 2021, proferida dentro del proceso verbal de pertenencia seguido en el Juzgado Segundo Civil del Circuito por **JULIÁN ANTONIO STEELE JAY** contra **LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS INDETERMINADAS.**

### **I. ANTECEDENTES.**

A través de apoderado judicial, el día 02 de octubre de 2013, el señor **JULIÁN ANTONIO STEELE JAY**, presentó demanda verbal de pertenencia contra **LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS INDETERMINADAS** con el fin que se declare que adquirió por la vía de la prescripción extraordinaria de dominio dos apartamentos ubicados en la Isla de San Andres en el sector denominado “Sprat Peace” identificados con folios de matrícula No. 450- 4125 y 450-4126 e individualizados en el libelo demandador (Fl.1 y 2), argumentando poseerlos por más de 10 años de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

### **III.- TRÁMITE PROCESAL Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Mediante auto fechado 21 del mismo mes y año, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad admitió la demanda, disponiendo la notificación de la demandada **LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS** y el emplazamiento a las personas determinadas e indeterminadas que se

RADICADO: 88001310300220130026801  
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY  
DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
INDETERMINADAS.

creyeran con algún derecho sobre los bienes pretendidos y se ordenó la inscripción de la demanda en el folio respectivo (Ver fl. 11 y 12 del Cdo Ppal). Cumplido lo anterior, se notificó la demanda al curador ad-litem designado en representación de personas indeterminadas, quien recorrió el traslado afirmando estarse a lo demostrado con las pruebas recaudadas (fl 30 C.ppal).

La demandada determinada Lilia Rosa de Armas, y los opositores sociedad Inversiones y construcciones ABC S.A en liquidación y la Cooperativa Multiactiva de servicios solidarios “coopservir Ltda” (Intervenida), recorrieron el traslado de manera conjunta, formulando como excepciones, las que denominaron falta de “legitimación por activa”, “carencia del derecho sustancial”, “mala fe” e “imprescriptibilidad de los bienes”, sin embargo, el despacho tuvo por extemporánea la contestación presentada por las opositoras, al no haber comparecido en la oportunidad prevista en el numeral 9 del art 407 del CPC, indicando que para efectos procesales la contestación aludida solo cobijaba a la demandada determinada ( fl 72- 81 ib y PDF # 2- expediente digital).

### **3.1.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El Juzgado Segundo Civil del Circuito, mediante sentencia calendada 25 de marzo del 2021, resolvió denegar las pretensiones de la demanda, con fundamento en que no se demostró que el demandante hubiere detentado el bien en nombre propio con ánimo de señor y dueño y de manera individual e independiente sin reconocer dominio ajeno durante el lapso previsto en el artículo 2532 del C.C., amen que a pesar que en la diligencia de inspección judicial se observó de la conducta del actor que explota económicamente los bienes aludidos, lo hace como copropietario junto con la señora Aura Steele de Jhons, a través de una sociedad de hecho del establecimiento de comercio que ocupan, del que es el administrador desde el año 2002, lo que le impedía atribuírselos como propios, teniéndose como actividades

RADICADO: 88001310300220130026801  
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY  
DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
INDETERMINADAS.

realizadas en nombre de dicha sociedad y en favor de todos los socios en los términos del art 499 del Código de comercio; sin que se hubiere demostrado cuando se produjo la intervención jurídica de coposedor a poseedor excluyente desvinculándose de la ejercida con la otra copropietaria.

#### **IV.- DEL RECURSO DE APELACIÓN**

Inconforme con la decisión adoptada, la parte demandante formuló recurso de alzada, y dentro de la oportunidad legal de que trata el numeral 3 del art. 322 del CGP, presentó los reparos concretos afirmando que no existía prueba que acreditara que se estuviera ejerciendo posesión conjuntamente con la socia de hecho; discrepa de la valoración probatoria realizada a los testigos de la parte demandada, pues no declararon en su favor, sino por el contrario en beneficio de unas sociedades a las que no se les reconoció la calidad de opositoras, además fueron contradictorios, incoherentes e insuficientes; dejándose de aplicar el art 164 del CGP., y valorar las declaraciones de los testigos de la parte demandante que si fueron coincidentes en acreditar los requisitos que cumple el demandante y la confesión de la demandada en relación a la venta que hizo del inmueble; finalmente consideró que no había lugar a condenar en costas, al no haberse ejercido oposición por la demandada determinada, quien en ningún momento actuó en el proceso, ni desplegó actividad procesal que le hiciere merecedora de las mismas.

#### **V.- DE LA SEGUNDA INSTANCIA**

Con auto de fecha 25 de mayo de 2021, se admitió el recurso, ordenando el traslado respectivo.

La parte actora en escrito del 10 de junio de la cursante anualidad, al sustentar la alzada ante este Tribunal, reiteró los argumentos indicados al mencionar los reparos en lo concerniente a que la demandada confesó no ostentar la posesión de los bienes y respecto a la valoración realizada a los testimonios citados por ésta; adicionando que se incurrió en defecto fáctico al omitirse aplicar lo

RADICADO: 88001310300220130026801  
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY  
DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
INDETERMINADAS.

=====

dispuesto en los art 768 y 769 del C.C, que imponía el deber de la demandada de probar la mala fe en el demandante.

Dentro del término del traslado, la parte demandada recorrió el traslado, indicando que las pruebas recaudadas sirven al proceso y no a las partes, siendo esa la razón por la que el despacho luego de valorar razonadamente las pruebas legal y oportunamente allegadas al proceso, consideró que las mismas generaban la certeza requerida para proferir la decisión recurrida; agregó que el demandante no logró demostrar los requisitos exigidos por la ley para adquirir el bien por usucapión, pues quedó demostrado que la posesión la ostenta la sociedad Inversiones y Construcciones ABC S.A en liquidación, como depositaria del fondo para la rehabilitación, inversión social y lucha contra el crimen organizado “Frisco”, derivada de la compra de los derechos adquiridos a la sociedad CILIA MARIA E HIJOS LTDA, posesión de la que fue despojado de manera violenta por el demandante, contra quien obra querrela policiva.

### **V.I CONSIDERACIONES**

Corresponde entonces a este Tribunal dilucidar como problema jurídico planteado si es procedente la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre un bien inmueble, para lo cual habrá de establecerse si se han acreditado los actos posesorios con el ánimo de señor o dueño deprecados de manera exclusiva en provecho propio.

Pues bien, en principio no se advierte ningún vicio en las instancias que pueda invalidar lo actuado hasta esta etapa procesal, y se observa que esta Corporación es competente para abordar el estudio de este asunto, denotando que los presupuestos procesales están satisfechos, por lo que se pasará a dilucidar los fundamentos normativos y jurisprudenciales respectivos. -

### **6.1 FUNDAMENTOS LEGALES Y JURISPRUDENCIALES.**

RADICADO: 88001310300220130026801  
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY  
DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
INDETERMINADAS.

## PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

La prescripción adquisitiva de dominio como modo de adquirir el derecho real sobre las cosas también llamada Usucapión, es entendida como tal el hecho de haber poseído una cosa durante cierto tiempo y sin respecto de determinada persona. (Artículo 2512 y ss. Del C.C.)-

La extraordinaria aquí invocada, regulada por el artículo 2531 del C. C., no requiere título alguno, y presume la buena fe del poseedor, sin embargo por la falta de título adquisitivo de dominio, exige un lapso de tiempo mayor, no inferior a los diez (10) años de posesión sobre el bien que se pretende usucapir, a partir de diciembre del año 2002, de acuerdo con el art. 6 Ley 791 del 2002.-

En el caso sublite, habrá de recordarse que para poder prescribir extraordinariamente un bien inmueble se deben cumplir los requisitos señalados desde otrora por la Corte Suprema de Justicia, entre otras, en precedente de reiteración SC 16993 del 12 de diciembre de 2014, proferida por la Sala de Casación Civil:

**“(…) La Sala conviene memorar, los presupuestos estructurales que en tratándose de la acción comentada, deben colmarse para su feliz desenlace, los cuales son: (i) que se trate de un bien prescriptible, (ii) que el interesado en la adquisición demuestre que lo ha poseído de manera inequívoca, pacífica, pública e ininterrumpida, y (iii) que ese comportamiento lo haya sido por todo el tiempo legalmente exigido, el cual, hasta cuando entró en vigencia la Ley 791 de 2002 era de veinte años, reducido por ésta, a la mitad”.**

Jurisprudencialmente desde antaño, esa Alta Corporación ha precisado también los elementos propios de la posesión, como presupuesto para adquirir el derecho real de dominio por el modo de la usucapión, así: **“El artículo 762 de la obra citada inicialmente define la posesión como *«...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...»*, siendo necesarios el *animus* y el *corpus* para su configuración. El primero, por escapar a la percepción directa de las demás personas debe presumirse,**

RADICADO: 88001310300220130026801  
 PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
 DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY  
 DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
 INDETERMINADAS.

**siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente durante el tiempo consagrado legalmente, lo que constituye el segundo elemento.**

**La conjunción de los citados componentes denota la intención de hacerse dueño, siempre que no aparezcan circunstancias que la desvirtúen, por lo que el promotor deberá acreditarlos para el buen suceso de su pretensión”.** (C.S.J. Sala de Casación Civil, sent. SC13099 del 28 de agosto del 2017, MP. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO.

Respecto a la prescripción del coposeedor la misma Corporación en Sentencia del 18 de agosto de 2016, Rad No. 11001-31-03-005-1999-00246-01 MP., Luis Armando Tolosa Villabona): señaló **“(…) *Por supuesto, que como en la posesión exclusiva de una persona, en la coposesión también hay corpus y ánimus domini; pero mientras en la posesión de un sujeto de derecho el animus es pleno e independiente por su autonomía posesoria, en la coposesión es limitado, porque en esta modalidad, el señorío de un coposeedor está determinado y condicionado por el derecho del otro, ya que también lo comparte, y es dependiente del de los otros coposeedores por virtud del ejercicio conjunto de la potestad dominical, como voluntad de usar, gozar y disfrutar una cosa, como unidad de objeto, pero en común; porque en sentido contrario, si fuese titular de cuota o de un sector material de la cosa y no sobre la unidad total, existiría una posesión exclusiva y no una coposesión*<sup>1</sup>”.** **“(…)En el mismo sentido, Ochoa señala que hay lugar a coposesión cuando varias personas tienen conjuntamente una cosa bajo su poder sin que ninguna de ellas lo ejerza con exclusividad sino limitada por el ejercicio de los demás**<sup>2</sup>. **Para ese autor, la coposesión tiene dos notas esenciales: a) La unidad de objeto sobre el cual recaen los actos posesorios; y b) la homogeneidad de la posesión, o sea en un mismo carácter o naturaleza**<sup>3</sup>**“(…) Se colige, entonces, la coposesión, conocida también, como posesión conjunta o indivisión posesoria, es la institución jurídica que identifica el poder de hecho que ejercen varias personas**

<sup>1</sup> ENNECCERUS, Ludwig; Kipp, Theodor y WOLFF, Martin. Tomo III. Traducción de Blas Pérez González. Derecho de las cosas. Barcelona: Busch, 2<sup>a</sup>. Ed. 1950, pg. 67.

<sup>2</sup> OCHOA, Oscar E., *Derecho civil: bienes y derechos reales*. Vol. II. Universidad Católica Andrés Bello, Caracas, 2008, p. 566.

<sup>3</sup> *Ibidem*, p. 567.

RADICADO: 88001310300220130026801  
 PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
 DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY  
 DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
 INDETERMINADAS.

=====

**con “ánimo de señor y dueño”, en cuanto todas poseen el concepto de “unidad de objeto” la unidad o el todo, exteriorizando su voluntad para tener, usar y disfrutar un cosa, no exclusivamente, sino en forma conjunta, porque entre todos poseen en forma proindivisa “(...) Lo anterior significa que la coposesión es la cotitularidad o pluralidad de titulares en la posesión de una cosa, la cual comporta varios elementos<sup>4</sup>: a) Pluralidad de poseedores. “(...) b) Identidad de objeto, en tanto los actos posesorios recaen sobre una misma cosa y no sobre un sector de la unidad.”(...) c) Homogeneidad de poder de cada uno de los poseedores sobre la cosa, para disfrutarla proindiviso, es decir, cada coposeedor lo es de la cosa entera. No obstante, cada poseedor deberá actuar teniendo en cuenta la limitación que conlleva la cotitularidad de la posesión. d) Ejercicio de un poder de hecho sobre el todo, pero al mismo tiempo, sobre una alícuota, ideal y abstracta en forma simultánea dependiendo del número de coposeedores. “(...)e) Cada comunero es recíprocamente tenedor con respecto al derecho del otro coposeedor, porque respeta el señorío del otro. “(...)” f) El ánimus domini en la posesión es pleno y exclusivo, mientras que en la coposesión es limitado, compartido y asociativo. “(...) g) No pueden equipararse la coposesión material, la posesión de comunero y la de herederos, porque tienen fuentes y efectos diversos. “(...) h) Los coposeedores “proindiviso” cuando no ostentan la propiedad pueden adquirir el derecho de dominio por prescripción adquisitiva cuando demuestren los respectivos requisitos (...)”.**

En esa línea de pensamiento posteriormente en sentencia SC 1939 del 5 de junio de 2019, M.P., LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA se precisó: **“4.2.1. No obstante, puede suceder que sin mediar división material de la posesión “pro indiviso”, ésta se transforme en exclusiva. En esa hipótesis, los efectos serían ex nunc, hacia el futuro, a partir de surgir el hecho, y tendría lugar, por ejemplo, cuando uno de los coposeedores empieza a poseer para sí, desconociendo el ánimo de señorío de los demás” (...) “En ese evento, para que todo o parte del derecho de dominio de la cosa se radique en cabeza de uno de los copropietarios, la detentación material de la misma con ánimo de señorío,**

<sup>4</sup> De Reira Tartiere, agrega a estos presupuestos de la coposesión, la intención, manifestada en los hechos, no desvirtuada por estos, de tener la cosa en común; ya que si no existe esa intención, se tratará de un caso de conflicto posesorio. Op. Cit., nota 6 p. 147.

RADICADO: 88001310300220130026801  
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY  
DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
INDETERMINADAS.

=====

**debe ejercerla con exclusión de los otros condueños, desde luego, por el término de la prescripción extraordinaria, contado a partir de la época en que empezó a comportarse como poseedor exclusivo (efectos ex nunc).** Por supuesto, en la posesión de un copropietario en forma excluyente de los otros, la explotación económica del bien no debe provenir de un consenso con los otros condóminos o de disposición de la autoridad judicial o del administrador de la comunidad (artículos 407-3 del Código de Procedimiento Civil y 375-3 del Código General del Proceso), porque en el sustrato se revela el afianzamiento de la posesión de la cuota de dominio de los demás”. “Claro está, en tal hipótesis, quien en la copropiedad posee para sí, en orden a demostrar la posesión exclusiva y excluyente, debe quebrar patentemente la presunción legal de posesión en nombre de la comunidad” (...) “Ahora, reputada la posesión de comunero en nombre de la comunidad, nada obsta que esa presunción se rompa, por ejemplo, interversando uno de sus miembros la condición jurídica de tal, para empezar a ejercer una posesión propia, excluyente y exclusiva”.

Y en reciente pronunciamiento SC2415 del 17 de junio de 2021, M.P., Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, indicó que: “5. No obstante, lo anterior, **la usucapión también sirve para que un comunero aniquile el dominio de sus condóminos, siempre que demuestre que abandonó su condición de gestor en beneficio de todos los copropietarios y asumió una posición individual en provecho propio**”. “Esto debido a que, conforme a los cánones 2322, 2325, 2327 y 2328 del Código Civil, los actos que haga un comunero, en ejecución del cuasicontrato, se entienden que son favorables a todos los codueños, tejiéndose entre ellos una suerte de actuación conjunta, conocida técnicamente como **coposesión ope legis**”. “En otras palabras, **«si bien la comunidad no es una persona jurídica y los integrantes de la misma no se representan unos a otros, ni tampoco a la comunidad»** (SC8410, 1º jul. 2014, rad. n.º 2005-00304-01), lo cierto es que **«de acuerdo con la naturaleza de la comunidad y con los textos legales[,] la posesión de cada copartícipe es común y cada uno de ellos posee entonces en nombre de todos los condueños»** (SC, 27 may. 2002, exp. n.º 7172). Por tanto, y a título de reiteración, los actos de señorío efectuados por un propietario común y **proindiviso**, en principio, son para el conjunto de dueños, quien por este hecho

RADICADO: 88001310300220130026801  
 PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
 DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY  
 DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
 INDETERMINADAS.

**está ejerciendo la posesión en beneficio de todos**. **“Sin embargo, nada impide que el comunero abandone su calidad y pretenda prescribir adquisitivamente el bien con supresión de todos o algunos condóminos, siempre que de forma inequívoca de vele su intención de ejercer como señor y dueño sin miramiento de los atributos de sus pares. La jurisprudencia tiene dicho que «ha de ofrecerse un cambio en las disposiciones mentales del detentador que sea manifiesto, de un significado que no admita duda; y que, en fin, ostente un perfil irrecusable en el sentido de indicar que se trocó la coposesión legal en posesión exclusiva» (SC126, 19 dic. 2008, rad. n.º 2003-00190-01)”**. Dicho en extenso: **[L]a posesión del comunero, apta para prescribir, ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y el transcurso del tiempo, es preciso que se desvirtúe la coposesión de los demás copartícipes. Desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto, si se quiere; así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes, de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por -donde pueda calarse la ambigüedad o la equivocidad. Es menester, por así decirlo, que la actitud asumida por él no dé ninguna traza de que obra a virtud de su condición de comunero, pues entonces refluye tanto la presunción de que solo ha poseído exclusivamente su cuota, como la coposesión” (...)** **“Postura reiterada en proveídos en 14 de diciembre de 2005 (rad. n.º 1994-0548-01), 11 de febrero de 2009 (rad. n.º 2001-00038-01), 1º de diciembre de 2011 (rad. n.º 2008-00199-01), 15 de julio de 2013 (rad. n.º 2008-00237-01) y 1º jul. 2014 (rad. n.º 2005-00304-01), entre otros, constituyéndose en doctrina probable de la Corporación”**. **“La posesión exclusiva y excluyente de un comunero encuentra reconocimiento en nuestro ordenamiento jurídico, a condición de que sea inequívoca su decisión de excluir a los demás condóminos, pues la fuerza de los hechos, unida al paso del tiempo, permite que se extinga el derecho de dominio de quien abúlicamente decidió no ejercerlo, bien se trate de la totalidad o de una cuota del mismo”**.

Finalmente, en torno a la valoración probatoria de las pruebas contradictorias dentro de un litigio, en el mismo precedente SC13099 del 28 de agosto de 2017 de la C.S.J., Sala de Casación Civil, MP. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, se ha reiterado por la

RADICADO: 88001310300220130026801  
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY  
DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
INDETERMINADAS.

=====

jurisprudencia nacional que: “(...) Cuando el juez opta por dar credibilidad a un grupo de declarantes y no lo hace con otro que se muestra antagónico, ejerce la tarea de valorar el acervo de acuerdo con las reglas de la sana crítica (art. 187 C. de P.C.) y, por ende, no se puede calificar dicha determinación de errada, sino como el cumplimiento de la función de administrar justicia conforme al ordenamiento que lo regula:

(...) Si en un proceso se encuentran, por ejemplo, dos grupos de testigos que afirman posiciones contrarias, dando cada uno la razón de la ciencia de su dicho, no puede cometer per se el Tribunal error evidente si se inclina por uno de esos grupos de testigos, máxime si en apoyo de su elección se sustenta en otras pruebas que corroboran el dicho del grupo escogido. Se trata, en efecto, de que en casos como el que abstractamente se plantea, el Tribunal hace uso racional de su discreta autonomía en la apreciación de las pruebas, no pudiendo en consecuencia, cometer yerro fáctico en esa tarea”. (CSJ SC 003-2003 del 11 de febrero de 2003, rad. 6948, reiterada en SC11151 de 2015, rad. N° 2005-00448-01).

## **6.2.- CASO CONCRETO**

De Acuerdo con el certificado de la Registraduría de Instrumentos Públicos, la legitimación por pasiva se encuentra cumplida, como quiera que la demanda se dirigió contra la persona determinada, que figura inscrita como titular de derecho de dominio sobre el inmueble, amén de las personas indeterminadas; estimándose entonces que se ha respetado el debido proceso al trabarse la litis en debida forma en su oportunidad (Folio 8 C#1).-

De la inspección judicial realizada se evidenció en relación con los actos posesorios alegados, que se trata de los apartamentos 203 y 204 ubicados en el segundo piso del edificio Herrera, que vienen siendo utilizadas como zona de producción y bodega de la Panadería Martha de esta localidad.

RADICADO: 88001310300220130026801  
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY  
DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
INDETERMINADAS.

=====

Ahora bien, y en punto de la acreditación del tiempo de ley ejerciendo posesión sobre los bienes a usucapir, habrá de memorar que en los términos del art. 375 num.3 del C.G.P está legitimado para promover proceso de pertenencia el comunero con exclusión de los demás integrantes de la comunidad condicionado a que no se detente por acuerdo con los demás comuneros, por disposición del administrador de la comunidad o por orden judicial, sino que es menester que sea ejercida aquélla de manera exclusiva y exteriorizada, sin limitaciones en su práctica por los demás.

En autos, los elementos suasorios apuntan a señalar que efectivamente el demandante ostenta la tenencia material de los predios aproximadamente desde finales de los años 90 y principios del 2000, en decir de los testigos de cargo quienes de manera concomitante aseveran conocer que éste ha realizado actos tales como mantenimiento, remodelación, adecuación y reparaciones locativas en los apartamentos, sin embargo, carecen de suficiente poder demostrativo en punto a esclarecer si éstos son ejercidos a motu propio o como socio y administrador del establecimiento de comercio allí ubicado de propiedad de la sociedad de hecho constituida entre éste y la señora Aura Steele de Jones (Ver exp digitalizado, PDF #13.2 / Cdo de primera instancia). Lo que sí está probado es que quien los usufructúa es la Panadería como se diò cuenta con la inspección judicial y los testigos que participaron o tuvieron conocimiento de las adecuaciones y reparaciones que se han ido efectuando durante los años narrados para el uso de ese local comercial.

Al respecto, el señor **Jorge Washington** dijo: “(...) Recuerdo desde la época que frecuentaba la panadería y siempre escuchaba hablar a Julián de modernizar su local, ampliarlo, porque en esa época solamente tenían 2 locales abajo, pero utilizaban únicamente uno, entonces buscaba expandirse y utilizar el de arriba y una vez subí con él y ahí tenía guardado un poco de yo diría chécheres, cosas de panadería que almacenaba arriba en el segundo piso, erra

RADICADO: 88001310300220130026801  
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY  
DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
INDETERMINADAS.

=====

**como una especie de bodega ( Escúchese Récord 0:45:31- 0:46:11) (...)**

**Fecha exacta no la puedo tener (...) pero si era principios del año entre el 99, 2000, 2001 y 2002 por ahí por esa época, he subido unas dos veces por allá (...)**

Si, recuerdo que eso estaba casi en obra negra, no tenía cielo Razo, el piso era como semipiso, el piso no estaba terminado, era una bodega prácticamente sin terminar ( Minuto 0:48:22- 0:48:32) (...) **pues únicamente cuestiones de panadería, creo que había una máquina de esas para moler la harina, hacían de esas cuestiones, latas, para hornear y cualquier cantidad de chécheres que en este momento no me acuerdo. Y me decía Julián que eran cosas que no servían y por eso las guardaban allá arriba (Minuto 0:51:19 – 0:51:44) (...) yo estuve mientras estaban haciendo las obras y era el ingeniero Javier el encargado de eso y Julián era el que le pagaba lógicamente, él era quien lo contrató” (Récord 01:22:31 de instrucción y juzgamiento).**

A su turno, la señora **Luz Mery de las Salas Mesino**, precisó: “Eso ocurrió en 2001 (Record: 6:38:37- 6:38:39) (...) La escalera la hicieron para subir al segundo piso dentro de la panadería, la hicieron dentro de la panadería en el 2013 (...) Julián Steele, fue quien ordenó que hicieran la escalera adentro para comenzar a trabajar, porque él era el único que estaba allí”. Acerca de la procedencia de los recursos, para ello refirió: “(...) **la herencia que dejaron los suegros, la misma panadería dio para eso” (...)** “Claro, de la herencia de los suegros a los hijos” (...) No, se la dejaron a todos, pero los hermanos se la dejaron a Julián Steele para que lo manejara él, porque ellos no tenían tiempo para ir a manejar eso” (...) El manejo de la panadería” (récord: 7:09:53- 7:10:46) Y al preguntársele si el segundo nivel ha sido utilizado para alguna actividad distinta a la panadería Martha, señaló: “(...) **solamente para la panadería**”; en ese mismo sentido, se le cuestionó ¿El señor Julián alguna vez ha utilizado ese espacio para realizar alguna actividad personal de él ajena a la panadería?, al respecto contestó: “**No doctora**”. (Escúchese a récord 7:04:38 - 7:05:45) de instrucción y juzgamiento).

Por su parte, la declaración de la señora **Lucia Weisner**, quien labora en ese establecimiento de comercio da cuenta que la panadería: “**(...) es una sociedad familiar tengo entendido, pero todos de una u otra forma tienen**

RADICADO: 88001310300220130026801  
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY  
DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
INDETERMINADAS.

=====

**que ver, la señora Aura trabajaba en la panadería y hacia las tortas pero ya no está trabajando en la panadería y Diego también trabajaba en la panadería pero como te dije antes falleció (...) Todos son dueños, si es una sociedad todos son dueños pero no se meten con la panadería (...)**”.

Y el señor **Javier Noriega** cuando se le cuestionó en relación al inicio de las obras, manifestó: “(...) La parte de arriba se terminó como en el 2013, lo último que se cogió fue la fachada”. (récord: 7:44:07) (...) El local estaba en estado de ruinas, se hicieron unas rehabilitaciones inicialmente, para después hacer, bueno, el techo estaba completamente malo, se arregló la cubierta, se hicieron unas columnas y bigas, y después se llevó a cabo la adecuación de pañetes y los muros que estaban malos, y el piso y lo que se hizo para la adecuación de las máquinas de la panadería.” (Min 0:20:53). También se le preguntó ¿Quién lo contrato? Contestó: “**Julián Steele**”. (Escúchese en el minuto 0:25:32 de la audiencia de la audiencia de instrucción y juzgamiento del 25 de marzo de 2021).

Mientras que el señor **Wilfran Buevas**, acotó: “Por ahí en 2011 el señor **Julián Steele** no el señor porque ya había fallecido, llegó varias veces al punto de venta a decir si esas bodegas no se las alquilaban, unas bodegas en la parte de arriba, que, si no se las alquilaban o se las vendían, pero nosotros, yo personalmente como ya era administrador le comenté que eso había que hablarlo con las oficinas en Barranquilla”. (Min 58:42 – 59:11) (...) Este señor rompió sin informarme nada a mí y sin darle autorización de allá de Barranquilla para que el hiciera esto doctora; entonces se filtró por la parte de atrás y le puso candado, detrás de la estela le puso candado y nosotros no pudimos acceder a esa bodega, eso es lo que tengo de conocimiento. Esto sucedió aproximadamente (...) como en el 2013 si mal no estoy (Escúchese a récord: 1:00:31- 1:01:00) (...) Me dijo a mí personalmente frente con frente, me dijo que ya él había hablado y que había comprado la bodega. Bueno doctora yo como vi que él me dijo así, confié en su palabra porque confiaba mucho en su papá, en ese señor porque como le digo doctora ese señor era un hombre recto y temeroso de Dios, entonces como él me dijo así, yo le creí al

RADICADO: 88001310300220130026801  
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY  
DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
INDETERMINADAS.

=====

**señor Julián Steele y por eso no hice mayor fuerza, entonces sacamos todo, las estanterías, la bomba que estaba ahí, todo eso me lo sacó él” (Récord: 1:01:35- 1:02:11).**

Ante este panorama probatorio fácil es concluir razonadamente que no se logró evidenciar que los actos que dieron cuenta los testigos fueron realizados por el actor como persona natural independiente del cargo que desempeña en el negocio, y si ello es así, no es posible en derecho usucapir para sí un bien habido en comunidad, pues acogiendo la línea jurisprudencial anteladamente citada ha de demostrarse el momento a partir del cual ejerció la posesión exclusivamente, y eso brilló por su ausencia en este asunto. La carga probatoria la tiene es el actor y no la demandada como equivocadamente parece entender el recurrente; siendo el thema probandum la posesión de quien ejerce la acción de usucapir y la acreditación de los requisitos de ley (art.2512 y ss del CC), pues probar que el titular del derecho de dominio no detenta la posesión del predio perse no genera el triunfo de la acción a menos que se pruebe que la posesión es ejercida por el demandante a título personal.

De suerte que conforme al ordenamiento sustancial civil referido, el simple paso del tiempo no transforma la mera tenencia en posesión; se requiere además acreditar el ánimo de propietario con el que se detenta una cosa en forma continúa, pública, sin violencia y tratándose del comunero ha de demostrar fehacientemente el momento en que empezó a poseerlo para sí, desconociendo el señorío de su socia, como lo tiene decantado desde otrora la jurisprudencia nacional como la que a guisa de ejemplo se trajo a colación en acápite anterior, quebrantando la presunción legal de posesión en nombre de la sociedad; circunstancia que se echa de menos en este litigio

En esta línea de pensamiento fluye inomisiblemente que el demandante omitió acreditar los presupuestos legales que permitieran

RADICADO: 88001310300220130026801  
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY  
DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
INDETERMINADAS.

la prosperidad de sus pretensiones como en efecto viene declarado desde el Juzgado de primer grado (art. 167 del C.G.P.).

Finalmente, frente al cargo formulado sobre la condena en costas, basta con decir que no tiene vocación de prosperidad sencillamente porque la condición para su procedencia es el fracaso de la acción que es lo acontecido en autos, amen que la conducta procesal de defensa asumida por el beneficiario, no constituye un presupuesto legal que impida su procedencia al no estar contemplado en las reglas establecidas para ello en el art 365 del CGP, siendo suficiente con que haya comparecido y ejercido su derecho de defensa.

#### **VII.- CONCLUSION**

Discurrido lo anterior, esta Corporación no le queda más que confirmar la sentencia apelada y así lo determinará; en consecuencia, se condenará en costas a la parte vencida en esta alzada, para lo cual se fijará agencias en derecho atendiendo la naturaleza del proceso, el tiempo de duración y la actuación procesal del beneficiario, de acuerdo con el inciso 4° del numeral 1.2 del artículo 6 del Acuerdo 1887 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura, vigente para la época de la demanda.

En razón y mérito de lo antes expuesto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de San Andrés, Providencia Y Santa Catalina, Islas, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Confirmar la sentencia del 25 de mayo de 2021, proferida por el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO** de esta ciudad, dentro del proceso de Pertenencia instaurado por el señor **JULIÁN ANTONIO STEELE JAY CONTRA LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS INDETERMINADAS.**

**SEGUNDO.** - Condenar en costas en esta instancia a la parte actora; para lo cual se fija como agencias en derecho la suma equivalente a

RADICADO: 88001310300220130026801  
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA  
DEMANDANTE: JULIÁN ANTONIO STEELE JAY  
DEMANDADO: LILIA ROSA HERRERA DE ARMAS Y PERSONAS  
INDETERMINADAS.

=====

un salario mínimo legal mensual vigente, inclúyanse en la liquidación de costas. -

**TERCERO:** En firme esta sentencia, devuélvase al Juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**SHIRLEY WALTERS ÁLVAREZ**  
Magistrada Sustanciadora



**JAVIER DE JESÚS AYOS BATISTA**  
Magistrado



**FABIO MAXIMÓ MENA GIL**  
Magistrado