

OBJETO:	SENTENCIA
INSTANCIA:	SEGUNDA
DEMANDANTE:	CARLOS EDUARDO LÓPEZ MARTÍNEZ
DEMANDADO:	MIRYAM TERESA MEJÍA RAMÍREZ
RADICADO:	63001400300520180007001

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío

Armenia, Quindío, veinticinco de noviembre de dos mil veintidós

Procede el Despacho a desatar la alzada formulada por la parte demandante en contra de la sentencia de fecha 05 de octubre de 2021 proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Armenia Q, en la cual se negaron las pretensiones invocadas por la parte demandante, al no observar nulidad que afecte lo actuado y obrando conforme lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020 hoy Ley 2213 de 2022.

ANTECEDENTES

1. DE LA DEMANDA

La parte actora indica en su escrito inicial que:

- Entró en posesión de los inmuebles desde el 13 de octubre de 2006, y que en el Juzgado Cuarto de Familia de Armenia se profirió sentencia de divorcio, en la cual además se ordena la disolución y liquidación de la sociedad conyugal, seguido a ello la demandada decidió irse del todo para la ciudad de Bogotá, con sus pertenencias, no obstante a la fecha cursa en el Juzgado Cuarto de Familia demanda de liquidación de la sociedad conyugal y patrimonial radicada bajo el consecutivo No. 63001311004200600090-99.
- Los inmuebles objeto de posesión se encuentran descritos con matrículas 280-87636 calle 10 norte número 18-351 bloque 1 apartamento 202 conjunto residencial torres de marfil I etapa y matrícula 280-87648 calle 10 N número 18-351 parqueadero senc. Ext. 5 bloque 1 conjunto residencial torres de Marfil I Etapa.

- Que CARLOS EDUARDO LÓPEZ MARTÍNEZ, ha poseído los bienes de manera ininterrumpida, publica y con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre estos los actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, y ha realizado sobre los bienes, durante el tiempo de posesión, actos como: pintura del apartamento, cambio de closets, reparación de tubería e instalación de sanitario nuevo, cambio de tubería de gas, limpieza del apartamento, llaves nuevas de las cerraduras de alcobas, reparación del muro del lado de la sala, cancelación de la totalidad crédito hipotecario, pago total del impuesto predial, explotación económica del inmueble, arrendamiento del inmueble, compra de seguros, cancelación de cuotas de administración, asistencia asambleas de copropietarios, etc.
- El demandante no ha reconocido dominio ajeno con relación a los inmuebles y es la persona encargada de realizar todas las mejoras y reparaciones, tal y como lo prueban los recibos de materiales de construcción, toda vez que ha invertido \$10.000.000 de pesos. Los últimos 12 años los inmuebles han estado en arrendamiento y solo hasta el 27 de marzo de 2018 el demandante ocupó nuevamente el inmueble.
- Los inmuebles se encuentran legalmente delimitados con cabida y linderos como están descritos en el hecho segundo.
- La demanda se presenta con el fin de usucapir el 50% de los inmuebles señalados en las pretensiones y que en la actualidad son de propiedad de la señora MYRIAM TERESA MEJÍA RAMÍREZ. Por haber transcurrido el tiempo legalmente establecido para la prescripción extraordinaria se confiere poder para iniciar la acción respectiva.

2. PRONUNCIAMIENTO DE LA PARTE DEMANDADA

MIRYAM TERESA MEJÍA RAMÍREZ

- Frente a los hechos primero, segundo, cuarto y quinto manifestó que: No son ciertos porque el señor CARLOS EDUARDO LÓPEZ MARTÍNEZ, nunca ha estado en

posesión de los inmuebles apartamento 202 bloque 1 y parqueadero exterior No. 5 bloque 1 ubicada en el conjunto residencial torres de marfil.

- Frente al hecho tercero aclara que no es cierto que el demandante haya poseído los bienes de manera ininterrumpida y pública con ánimo de señor y dueño, ya que ha venido usando los inmuebles para su vivienda y ha recibido los cánones, ejerciendo violencia contra su mandante, ya que ha impedido que ella disfrute de estos, impidiéndole la entrada al conjunto. Que los gastos que relacionan obedecen a inversiones y reparaciones locativas y no a remodelaciones relevantes o cuantiosas.

La demandada no hizo exigencias de dinero y no intervino con los arrendatarios que tuvo por muchos años en el inmueble, por respeto a éstos y para evitar volver a la misma violencia que en el pasado había recibido de su ex pareja, ya que la señora MYRIAM TERESA es de avanzada edad, y su estado de salud mental se afectó desde la convivencia matrimonial.

- Frente al hecho séptimo manifiesta ser parcialmente cierto y aclara que los inmuebles han estado arrendados por los últimos 12 años, pero no le consta que haya estado desocupado por períodos.

Excepciones propuestas por la parte demandada

- La denominada *“Encontrarse los inmuebles objeto de esta acción fuera del comercio”*, manifiesta que disuelta la sociedad conyugal y mientras no se liquide, no se pueden enajenar los inmuebles que se pretenden adquirir por prescripción en los términos del fallo proferido por el Juzgado Cuarto de Familia de Armenia, con fecha del 13 de octubre de 2006, proferido dentro del proceso de cesación de efectos civiles de matrimonio católico entre las mismas partes aquí demandante y demandada y bajo el radicado No. 2006-00090 y dentro del cual se declaró disuelta la sociedad conyugal y ordenó su liquidación.
- La denominada *“Ocupar, usar y disfrutar el demandante de los inmuebles objeto de esta acción, ejerciendo violencia física y psicológica en contra de la condueña y exesposa”*, manifiesta que el demandante se apodero de los inmuebles ha vivido en estos, los ha arrendado y ha excluido de forma grosera y displicente a la

demandada, solicitando a los diferentes administradores que le impidan ingresar a los inmuebles, razón por la cual el demandante no puede alegar posesión pacífica.

Curador Ad-Litem de aquellos que se crean con derecho a intervenir

- Se opone a las pretensiones presentadas por la parte demandante y frente a los hechos 1, 2, 5, 6,7, 8 y 9 dice que no le constan y frente al tercero que no es cierto ya que se ha ejercido violencia contra la demandada y al 4 dice que es cierto parcialmente.
- Propone la excepción denominada “*violencia*” y para ello dice que consiste en el hecho de que la demandante ejerció actos de violencia contra la demandada para obligarla a salir de la propiedad.
- La de “*Negativa de la parte demandante a liquidar la sociedad conyugal*”, consistente en que en el año 2017 se presentó demanda para liquidar la sociedad conyugal para impedir esta demanda que fue posterior.
- La denominada “*Prejudicialidad*”, consistente en que actualmente cursa en el Juzgado Cuarto de Familia de Armenia, proceso de liquidación de sociedad conyugal conformada por los señores Carlos Eduardo López Martínez y Myriam Teresa Ramírez.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El funcionario de primera instancia mediante sentencia proferida en estrados el 05 de octubre de 2021 negó las pretensiones de la demanda.

PUNTOS DE REPARO Y SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

Indica en su recurso la parte demandante archivo pdf 65 que:

- Que existe defecto sustancial de la sentencia porque la interpretación que da el titular a los artículos 2518 y 2531 del Código Civil no se encuentra dentro de un margen razonable, realizando una aplicación inaceptable de esas disposiciones.

- Que debe tenerse en cuenta que en principio un bien que se encuentra embargado esta fuera del comercio, lo que lo hace imprescriptible, también lo es que no tuvo en cuenta que su representado tiene la posesión desde el 13 de octubre de 2006 y la demanda de liquidación de la sociedad conyugal fue presentada el 22 de septiembre de 2017, e inscrito el embargo el 11 de octubre de 2017, como consta en la anotación 16 del certificado de tradición.
- Que existe una gran diferencia entre embargo y secuestro, razón por la cual no hubo interrupción de la posesión.
- Que dentro del proceso de liquidación de sociedad conyugal se logró excluir de la partición los bienes inmuebles objeto de litigio lo que fue confirmado en primera y segunda instancia.
- Que hubo indebida valoración probatoria y no se tuvo en cuenta el abundante material documental allegado, además la valoración de la prueba testimonial fue sesgada.
- Que la demandada confesó que no pagaba el impuesto predial, que no ha realizado mejoras, que se fue y no ha vuelto al apartamento desde el año 2004, y que el demandante no le ha participado de los cánones de arrendamiento.
- Indebida aplicación de la jurisprudencia que aplicó al caso y que condujeron a determinar la improsperidad de las pretensiones.
- La demandada confesó que en el año 2004 se fue del apartamento por el maltrato del demandante, es decir éste no ingreso al inmueble con ocasión de la violencia, pues sus actos de señor y dueño que la desconocen como comunera es desde el año 2006, es decir, no hay lugar a decir que el ingreso fue por violencia, ya que el demandante desde hace muchos años vivía como comunero.

CONSIDERACIONES

Presupuestos de validez y eficacia

La relación jurídico-procesal se encuentra debidamente conformada por lo que se cumplen a cabalidad los supuestos exigidos para proferir sentencia de fondo de segunda instancia, como son: competencia del juez, la demanda en forma, la capacidad para ser parte y la capacidad procesal.

No se observa ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado. Los requisitos que emanan de la ley como necesarios para la correcta y válida formación de la relación jurídico-procesal, que se traducen en los denominados presupuestos procesales, se satisfacen plenamente en este evento, por lo que inane resulta hacer un énfasis o pronunciamiento sobre los mismos.

El problema jurídico

¿Se encuentran los presupuestos fácticos y jurídicos para declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en el presente caso?

¿Es posible adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, bienes que están o han estado embargados?

¿Es posible adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio cuotas partes de inmuebles o de bienes que se encuentren en una comunidad?

Argumentos normativos, jurisprudenciales y doctrinarios de la decisión

El artículo 762 del Código Civil establece que:

“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o 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 de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”

El artículo 2518 dice que:

“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”

El artículo 2528 dice que:

“La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria”

El artículo 2532 dice, respecto de la extraordinaria, que:

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

Argumentos jurisprudenciales generales sobre la usucapión

Ha dicho la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Magistrado ponente Luis Armando Tolosa Villabona, lo siguiente en la SC 12323-2015, radicado 41001-31-03-004-2010-00011-01 de fecha once de septiembre de dos mil quince:

“El fundamento de la usucapión, al decir de la Corte, descansa en el “(...) abandono del dueño (...)”¹ del uso y disfrute de la cosa. Se trata de una especie de sanción contra el titular del derecho, precisamente, al no reivindicarlo oportunamente.

Si la prescripción adquisitiva tiene por mira el dominio “ajeno”, en coherencia con lo arriba argumentado, inane resulta al legítimo titular, fundado en su posesión, reclamar un derecho suyo, evocando el mismo lenguaje de la censura, “(...) si todo lo tiene (...)”. La posesión del propietario, por el contrario, se erige en instrumento para impedir que otro adquiriera el bien por el fenómeno de la usucapión.

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 9 de octubre de 1963 (CIII-189). Reiterada en fallos de 4 de julio de 2002, expediente 7187, y 22 de julio de 2010, expediente 00855, entre otros. Trasuntos de esa posesión inscrita son los artículos: 764, 785, 789, 790 y 2526 del Código Civil.

Corresponde, en referencia a la clasificación tripartita del proyecto de Código Civil de 1853 de don Andrés Bello, a la posesión “(...) unida al dominio, que es la ejercida por el verus domino (...)”, también conocida, para entonces, como posesión inscrita, cual tiene precisado la Corte². En todo caso, como allí mismo se anotó, distinta a la de “(...) quien no es dueño pero tiene justo título y buena fe, denominada posesión civil (...)”; y a la de “(...) quien ni es dueño ni tiene justo título o buena fe, llamada posesión natural (...)”.

Estas últimas, en su orden, conocidas como posesión regular e irregular (artículo 764 del Código Civil). En correlación, únicas estatuidas para adquirir el dominio ajeno por el modo de la prescripción ordinaria (artículos 2527 y 2528) o extraordinario (artículo 2531), según el caso.”

Sobre la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio ha dicho la Corte Suprema de Justicia lo siguiente dentro del radicado 20001-31-03-005-2010-00114-01:

“(C)uando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio..., el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la Ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la intervención de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de “posesión autónoma y continua” del prescribiente (SC de 8 ago. 2013, rad. N.º 2004-00255-01, reiterada en SC10189, 27 jul. 2016, rad. n. 2007-00105-01).”

De las normas y la jurisprudencia citada, se infiere

1. Es un modo de adquirir a título singular, esto es, que sólo se pueden adquirir especies determinadas. Una excepción a esto es la adquisición de un derecho real de herencia.
3. Es a título gratuito.

² CSJ. Civil. Sentencia 109 de 21 de julio de 2002, expediente 6889, reiterada en fallo 116 de 23 de septiembre de 2004, expediente 7362.

La doctrina y la jurisprudencia han sido enfáticos en que son 3 los requisitos principales; (i) que la cosa sea susceptible de ser adquirida por prescripción adquisitiva, (ii) que haya una posesión previa (iii) y que esta sea por el tiempo señalado por la ley.

El caso concreto

En este caso deben ser dejados en claro los siguientes aspectos:

1. Aunque el embargo saque un bien del comercio, no lo torna imprescriptible
2. La violencia marital, que motivó el distanciamiento de la señora MIRYAM TERESA MEJÍA RAMÍREZ respecto del inmueble respecto del cual era copropietaria del 50%, debe ser analizado teniendo en cuenta lo dicho en la sentencia SC 1444 2016, que será citada seguidamente.
3. Estamos frente a un caso donde se demanda la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el 50% del apartamento 202 bloque 1 torres de marfil 1 etapa matrícula 280-87636 y parqueadero sencillo exterior 5 bloque 1 conjunto residencial torres de marfil con matrícula 280-87648. Cómo pasó un copropietario a ser poseedor exclusivo del bien y el respaldo probatorio de tal usucapión.

Dan cuenta las pruebas recaudadas que las partes dentro del presente proceso fueron esposos y que para el 13 de octubre del año 2006 el Juzgado Cuarto de Familia de Armenia, profirió sentencia de cesación de los efectos civiles dentro del radicado 2006-00090, en la cual además se decretó la disolución y liquidación de la sociedad conyugal.

Del certificado de tradición visible a folio 210 y s.s. en la matrícula 280-87636 correspondiente al APARTAMENTO 202 BLOQUE 1 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE MARFIL I ETAPA, en la anotación No. 13 se encuentra que el 10 de abril de 2006 se radicado medida de *“EMBARGO EN PROCESO DE DIVORCIO – CESACION DE EFECTOS CIVILES DE MATRIMONIO DE ESTE Y OTRO INMUEBLE”*, la cual fue cancelada el 11 de octubre de 2010 mediante oficio 756 del 6 de agosto de 2009 según anotación No. 15 y posteriormente mediante la anotación 16 se volvió a embargar así: *“EMBARGO DERECHO DE CUOTA – DE DIVORCIO, ESTE Y OTRO INMUEBLE, RADICADO No. 2006-00090-99”*

Sobre la posibilidad de adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, bienes sobre los cuales recaen medidas cautelares

Al respecto ha dicho la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Magistrado Ponente Arturo Solarte Rodríguez dentro de la referencia 11001-3103-031-1999-01248-01 con fecha 13 de julio de 2009 lo siguiente:

“9. Paladino aflora, en consecuencia, el yerro jurídico en que incurrió el Tribunal en el presente caso, al considerar que el secuestro del inmueble materia de la litis, practicado dentro de un proceso ejecutivo en el que no es parte el aquí actor, tuvo como efecto que la posesión ejercida por él se hubiera interrumpido naturalmente, de la manera especificada en el numeral 2º del artículo 2523 del Código Civil, toda vez que, como quedó suficientemente establecido, la referida medida, como tampoco la de embargo, están establecidas en la ley como generadoras de esa forma de interrupción de la prescripción adquisitiva y por cuanto ni una ni otra, ni las dos en conjunto, caben dentro de las específicas hipótesis desarrolladas por el precitado precepto, equivocación que por sí sola conduce, indefectiblemente, al quiebre del fallo A.S.R. EXP. 1999-01248-01 22 cuestionado.”

De lo anterior se infiere que el embargo no torna imprescriptible un bien.

Sobre la mutación de copropietario del 50% del demandante en la de poseedor exclusivo

No resulta claro para esta instancia desde dónde la situación de copropietario del demandante sobre el 50% del inmueble, desencadena en la de poseedor del otro 50%, **pues nótese que no puede tenerse para tal efecto el hecho de que por la sola sentencia de divorcio, ipso facto pase el demandante a la calidad de poseedor sobre el otro 50%.**

Así las cosas tenemos que no existe fecha de inicio de la posesión reclamada por el demandante, y al no estar probada dicha situación se encuentra indeterminable saber desde cuándo existe esa mutación alegada de copropietario a la de poseedor.

Pero existe sobre este aspecto algo más curioso y es la falta de prueba sobre lo público de sus actos como poseedor de esa cuota parte, porque además tenemos que si su intención era inequívoca y directa sobre adquirir por tal medio, debió haber dejado actos propios

sobre tal propósito, sin que simplemente los actos de pura conservación del inmueble como lo demuestran las pruebas logren tal propósito.

No se logra entender en que momento el demandante adquiere la intención de pasar de ser propietario del 50% y estar en comunidad con el otro 50% a estar en posesión sobre este último porcentaje y al menos ese animus no se logró determinar en el tiempo, no se probó y por ello es que no existe tampoco posibilidad de determinar a partir de cuándo ejerció dichos actos de señor y dueño, sobre la cuota parte correspondiente a la codemandada.

Así se verá del análisis del material probatorio recaudado. Entonces, no es que la violencia en sí haya impedido la posesión, pues ha dicho la Sala de Casación Civil que: “Téngase en cuenta en este punto que la posesión puede tener una fuente originaria, por regla general unilateral, constitutiva, independiente y sin antecedente, gestada en contra de la voluntad del dueño o en relación con cosas abandonadas, punto en el cual se halla la situación del usurpador o del ladrón; mientras que la otra fuente, la derivada, la eslabonada, es bilateral por *accessio possessionis* o *successio possessionis* que exige un negocio o acto jurídico derivativo, circunscrito dentro del modo de la tradición, generalmente entroncada con la suma de posesiones. En consecuencia, la del invasor o la del hurtador por viciosa, tanto la violenta, la clandestina o la furtiva, debe transformarse en *possessio iusta*, esto es, *nec vi*, *nec clam*, sin rebeldía a fin de obtener tutela judicial efectiva, en término de la regla 2531 *ut supra* citada” (STC 11444-2016).

Lo que se necesita con diamantina claridad, que debe emerger del caudal probatorio, es determinar, cuál es el hito temporal a partir del momento en el cual esa posesión viciosa, por mediar violencia o esa posesión colectiva de los comuneros, se tornó en exclusiva. Sobre la importancia de ese hito temporal, dijo la Sala Civil Familia Labora de este Distrito Judicial, en sentencia Exp. No. 63-001-31-03-001-2019-00002-01 (302) de seis de octubre dos mil veintidós, que si bien habla del mero tenedor, aplica para el hito temporal en el que el comunero inicia su posesión exclusiva:

“En ese perfil, se torna de capital importancia, la condición jurídica inicial del aspirante a invocar la prescripción, pues debe recordarse que el simple paso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión, como manda el artículo 777 del Código Civil, tanto más si a tal precepto, se agrega la previsión del inciso segundo del artículo 780 de la misma

codificación, que asevera: “si se ha empezado a poseer en nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas”, situación que solo puede variar mediante la prueba concreta del acto que varió tal actitud, de tenedor a poseedor, trastrueco que ha sido denominado como la interversión del título (Sent. Cas. Civ. de 28 de agosto de 2017 Exp. No. 2007-00109), todo lo anterior muestra que si una persona realiza un acto significativo mediante el cual reconoce dominio ajeno o admite un título precario, esta condición se prolongará en el tiempo, hasta que exista una prueba sólida respecto de la mutación que se produjo en el ánimo del sujeto que ocupa el inmueble, de manera que solo a partir de esa ocasión puede despuntar el tiempo hábil para contar el término de prescripción extraordinaria que se reclama”.

Ahora entonces, se revisarán los medios de prueba acumulados, para determinar si se respalda o no la decisión de primer grado:

El señor CARLOS EDUARDO LÓPEZ MARTÍNEZ dice que demandó porque cree que es el único dueño del apartamento porque desde hace 14 años tiene el dominio, que también pago las mejoras, puertas, pintura, cambio de llaves, lo ha tenido arrendado, en la cocina hizo cambio del calentador y de la instalación completa de gas, realizó cambio de pintura y de pisos, también sanitarios y realizó acuerdo de pago para el pago del predial, dice que el apartamento lo compró con préstamo del banco y canceló todo al banco, cuando lo compró estaba casado y el seguro del apartamento lo paga él, los servicios públicos los paga él, **tiene muy presente la fecha del 13 de octubre de 2006, porque ese día recibió noticia de salud de su madre y también le dejaron el apartamento en dominio.**

El testigo WALTER ALONSO PIMENTEL DUQUE narró que administra el apartamento, conoce a Carlos Eduardo desde el año 2005, **siempre ha estado a cargo del apartamento CARLOS EDUARDO**, la demandada se fue del todo en el año 2006 y los arriendos los percibe el demandante, nunca ha recibido instrucciones de la demandada.

La señora **GILMA SERNA DE GIRALDO** contó que conoce al demandante porque pasaba mucho por su casa, la demandada dejó solo al demandante, MYRIAM TERESA nunca volvió, ha vivido desde antes del terremoto por el sector, los cánones de arrendamiento los recibía Walter.

LUISA FERNANDA VILLA AYALA señaló que, hace muchos años conoce al demandante, mantenía solo, jugaba de pequeña en el condominio, vivía en providencia, el demandante no va a las asambleas porque no puede, hace 3 años residen aquí en Armenia, el demandante siempre ha pagado los impuestos, el pago del predial está al día, el demandante hizo reparaciones, en el baño, en el lavaplatos, pinto, nunca pidió autorización para los arreglos, el demandante encargo a Walter de las cosas del apartamento, el demandante nunca ha puesto avisos para la venta, el demandante hizo repartición con la demandada.

La demandada MIRIAM TERESA MEJÍA RAMÍREZ Manifestó que duro casada 36 años, se separó por maltrato y estuvo con psicólogo, pidió el divorcio y que vivieron juntos en Bogotá toda la familia, se trasladan para armenia en el año 1994, no son mejoras al apartamento si no mantenimiento, dio una plática para la compra del apartamento, que vio un letrero de se vende en el apartamento y eso la motivo a presentar la demanda de liquidación, el demandante la maltrataba y le pegaba, nunca hizo mejoras porque el dinero del arriendo lo recogía el demandante.

ADRIANA LÓPEZ MEJÍA refirió en su declaración que siempre se pensó que no se hacía nada con el apartamento porque era lo que nos iba a quedar a nosotros como hijos, el proceso se empezó por que le pusieron venta al apartamento, la última vez que estuvo en el apartamento fue en el 2006 ó 2007.

MARINA VALDERRAMA DE ORJUELA cuenta que conoció a las partes de toda la vida, los conoce hace 40 años, fue vecina de ellos, la demandada siempre estuvo muy pendiente del apartamento, que no realizó la liquidación de la sociedad conyugal porque habían quedado de que el apartamento era para los hijos, la demandada mantenía pendiente del apartamento porque sería la herencia para los hijos, las veces que vinieron a Armenia no entraron al apartamento porque le habían cambiado las guardas, la demandada estuvo pendiente del pago del predial y también preguntaba por la administración.

GLORIA MERCEDES GONZÁLEZ TRUJILLO narra que conoció a las partes porque es la administradora de la copropiedad, ellos vivían en el mismo bloque donde yo vivía, fui administradora desde el año 1995 hasta el 2005, se dio cuenta de escándalos y peleas, la demandada eventualmente después de que se fue de Armenia, venía y preguntaba sobre el estado del apartamento, la demandada se fue del apartamento después de una

agresión, la demandada estuvo pendiente del apartamento, al apartamento no se le han hecho mejoras.

En el presente caso tenemos que está probado lo siguiente:

1. Que entre la parte demandante y demandada hubo un vínculo jurídico de matrimonio que tuvo su final con sentencia de cesación de los efectos civiles de fecha 13 de octubre de 2006.
2. La prueba documental indica que el predio sobre el cual se pretende adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio tiene como propietarios cada uno de las partes, en un porcentaje del 50%.
3. No existe a la fecha prueba documental que indique que el proceso de liquidación de la sociedad conyugal que entre las partes se tramita haya llegado a su final.
4. La prueba testimonial indica que la demandada MIRIAM TERESA MEJÍA RAMÍREZ se fue del apartamento objeto del presente proceso, por violencia física y verbal de parte del demandante CARLOS EDUARDO LÓPEZ MARTÍNEZ.
5. La prueba testimonial indica que la demandada MIRIAM TERESA MEJÍA RAMÍREZ, se fue a vivir a la ciudad de Bogotá, después de salir del apartamento, incluso en la contestación de la demanda se indica que desde el año 2004, pero no sirve como hito para el cómputo del inicio de la posesión, toda vez que posteriormente se inició el proceso de divorcio.
6. Tampoco puede contarse como término de posesión los dos años siguientes, en los que se tramitó el proceso de cesación de efectos civiles del matrimonio que data del 21 de septiembre de 2006.
7. Ahora, a pesar de lo referido por los testigos, del acervo probatorio recaudado no hay ningún elemento que permita corroborar la fecha desde la cual el demandante pasó de realizar actos de tenencia y administración sobre el porcentaje de la demandada a empezar actos de posesión con ánimo de señor y dueño.

Ahora, nótese que la delegación de la administración para el arrendamiento, sólo data del mes de abril de 2007 (pág. 268 del pdf 01CuadernoPrincipal) y efectivamente en esa época se arrendó.

Pero además su comportamiento más de ser el de alguien que quiere adquirir por prescripción, es el de un mero tenedor o administrador de una comunidad sin liquidarse, pues nótese que de las declaraciones dadas por amigos y familiares se desprende que había una especie de acuerdo intrínseco entre las partes sobre que los inmuebles serían el peculio que se dejaría para sus hijos.

En consecuencia, para que se esté en ejercicio de la posesión, no solamente se requiere el elemento externo que es la aprehensión de la cosa, sino también el elemento interno, y este último se define como la intención de querer adquirir el inmueble por este medio, y para que ello se dé, se requiere que existan actos externos y cuándo inician los mismos, pero además tampoco se pudo probar la fecha desde la cual presuntamente empezó a adquirir por tal fenómeno el demandante, toda vez que la sentencia que dispuso la cesación de los efectos civiles del matrimonio no convierte ipso facto al cónyuge que se encuentra con la tenencia de los bienes en poseedor.

Y es que es más, las reparaciones son posteriores no son cercanas al 2006 como para tenerlas como hito temporal para la pérdida de la posesión, no constituyen mejoras, el pago de impuestos también es reciente, tomando en cuenta también la prueba documental que se arrima en la demanda.

Se dice en la apelación que la valoración de la prueba testimonial fue sesgada, pero no se indica en cuáles de los apartes de las declaraciones de los testigos se indique con precisión que la posesión inicia en el 2006. Se da cuenta es de la separación, de los motivos de la misma y que, incluso, de tiempo atrás se conoce el demandante en el inmueble.

Y es que además, cuando se trata de mutar la comunidad o copropiedad, debe quedar probado con diamantina claridad cuándo se rebeló el comunero del dominio de los otros propietarios y se tuvo como dueño exclusivo.

Y es que, por ejemplo en la apelación se indica que no se tuvo en cuenta la confesión de la demandada quien aseveró que había abandonado el bien, pero eso no genera posesión en la contraparte.

Para finalizar, se dice en la apelación que “pues sus actos de señor y dueño y que la desconocía como comunera es desde el año 2006, es decir que no hay lugar aplicar que el ingreso fue por violencia, ya que si observa mi mandante desde muchos años atrás ya vivía en el inmueble en su calidad de comunero, lo que sucede es que se reveló contra la demandada en la fecha enunciada” y es precisamente lo que debía emerger probatoriamente: los hechos que exteriorizaron que, en el 2006 operó tal interversión y para esa época solo se da cuenta es de la sentencia de cesación de efectos civiles de la unión, que para esa tiempo exactamente él se convirtió en poseedor.

6. Conclusión

Así las cosas esta instancia comparte la decisión tomada por el juzgado de primera instancia en cuanto a la valoración probatoria y en especial lo que tiene que con la prueba del inicio de la posesión, sobre todo, tratándose de un comunero que quiere desconocer la propiedad de la demandada. En síntesis, se tiene de lo expuesto que los argumentos del recurso no son suficientes para revocar la decisión del A quo y en consecuencia será confirmada la decisión por las razones antes expuestas; condenando en costas a la parte demandante ante la improsperidad del recurso (Art. 365-1 C.G.P.)

Para el efecto, se fijan como agencias en derecho la suma de un (1) s.m.m.l.v., conforme lo regula el Acuerdo Nro. PSAA16-10554, artículo 5, punto 1.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia Quindío “Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley”

FALLA

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida oralmente el 05 de octubre de 2021 por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Armenia, dentro del proceso radicado al consecutivo No. 63001400300520180007001.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandante y a favor de la parte demandada. Para el efecto, se fijan como agencias en derecho la suma de un (01) s.m.m.l.v.

TERCERO: Notificada la presente decisión, remítase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Maria Andrea Arango Echeverri
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Armenia - Quindío

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: **5751bfb2fe3a24b325645de2b630ae3bd3b2c19768386dc6fe1567b68cd46341**

Documento generado en 25/11/2022 06:03:46 AM

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