



REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, catorce de febrero de dos mil veintidós

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA **Expediente Núm. 2015-232-01**

Procede el Despacho a dictar la sentencia escrita de segunda instancia a fin de resolver el recurso de apelación propuesto por la parte demandante contra la sentencia oral de fecha 14 de julio de 2021, proferida por el JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA dentro del proceso verbal promovido por ALEJANDRO GÓMEZ VILLAMIZAR contra CAMPO ELIAS GÓMEZ VILLAMIZAR (Q.E.P.D.) y OTROS, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 del 04 de Junio de 2020, en concordancia con el artículo 280 del C.G.P, después de observar que no se encuentra vicio alguno capaz de conllevar a nulidad lo actuado, y que además se encuentran reunidos los presupuestos procesales y las partes legitimadas en la causa.

HECHOS Y PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Se destacan como hechos relevantes expresados en la demanda, los siguientes:

Que el señor ALEJANDRO GÓMEZ VILLAMIZAR, se encuentra ejerciendo actos de señor y dueño, en calidad de poseedor, inicialmente sobre el lote ubicado en la Carrera No. 9 W No. 64-54 identificado con el Número de Matrícula Inmobiliaria 300-170688 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y posteriormente sobre los inmuebles que él mismo construyo con su propio peculio sobre este predio, a los cuales se les abrió Matrícula Inmobiliaria con base a la de mayor extensión aquí mencionada, así: en la Carrera No. 9 W No 64-54 Apto. 1 M 1 300-273456, en la Carrera No. 9 W No. 64-52 Local con M.I. 300-273455, en la Carrera No. 9 W No. 64-52 Apto. 2 con M 1 300-273457 y en la Carrera No. 9 W No 64-54 Apto. 3 con M I. 300-273458, todos del Edificio Multifamiliar Gómez Villamizar P H, desde mediados de agosto de 1998, fecha en la que el señor ALEJANDRO GÓMEZ VILLAMIZAR empezó a realizar trámites para la construcción de los inmuebles descritos en el lote antes mencionado.

Que aproximadamente para el año 2001 le fue transferida la propiedad al Señor WILSON GÓMEZ VILLAMIZAR sobre inmueble ubicado en la Carrera No 9 W No 64-52 Apto. 2 con M.I. 300-273457, quien reconociendo al señor ALEJANDRO GÓMEZ VILLAMIZAR como

legítimo señor y dueño de los bienes relacionados en el hecho anterior, acordó verbalmente con el demandante que le reconocería lo correspondiente al Apto 2, algo que hasta la fecha no se ha cumplido, pero el Señor ALEJANDRO GÓMEZ VILLAMIZAR continuó haciendo mejoras y lo sigue haciendo a la fecha sobre los demás inmuebles, que corresponden a los bienes objeto dentro de esta demanda.

Que el señor ALEJANDRO GÓMEZ VILLAMIZAR ha poseído los inmuebles mencionados en el hecho anterior desde agosto de 1998, es decir desde hace más de catorce (14) años, ejerciendo actos de disposición de manera libre, ininterrumpida, pacífica y pública con ánimo de señor y dueño, realizando sobre el lote de mayor extensión mencionado en el hecho primero la construcción de un edificio de tres (03) pisos, al cual le ha venido realizando mejoras desde que entró en posesión hasta la fecha, de acuerdo a sus capacidades económicas, haciendo uso de sus propios ingresos y de préstamos otorgados por diferentes entidades bancarias, tramitando y logrado la instalación de servicios públicos de agua, luz, gas y alcantarillado, que han sido pagados siempre por el demandante, ha realizado el pago de impuestos prediales inicialmente del lote de mayor extensión y posteriormente de cada uno de inmuebles construidos sobre este.

Que ha transcurrido el tiempo legalmente establecido para adquirir los mencionados bienes por prescripción extraordinaria, que para efectos de la presente demanda el computo se hace desde el 27 de diciembre 2002 fecha en la que empezó a regir la Ley 791 de 2002 que redujo el término de prescripción extraordinaria a 10 años.

Con fundamento en los hechos anteriores, solicita el demandante SE DECLARE que el señor ALEJANDRO GÓMEZ VILLAMIZAR ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio los predios ubicados en la ciudad de Bucaramanga: Carrera No. 9 W No 64-54 Apto. 1 M.I. 300-273456, en la Carrera No. 9 W No. 64-52 Local con M.I. 300-273455 y en la Carrera No 9 W No 64-54 Apto 3 con M.I. 300-273458, todos del Edificio Multifamiliar Gómez Villamizar P.H. y registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bucaramanga, cuya ubicación y linderos se establecen en el hecho primero de esta demanda.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

- LILIA VILLAMIZAR DE GÓMEZ, ELVANIA GÓMEZ VILLAMIZAR, ALVARO GÓMEZ VILLAMIZAR, GILMA AMPARO GÓMEZ VILLAMIZAR, WILSON GÓMEZ VILLAMIZAR y ERMES GÓMEZ VILLAMIZAR

Una vez notificados en debida forma, contestaron la demanda dentro del término de traslado, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones en razón que el demandante ALEJANDRO GOMEZ VILLAMIZAR no ha ejercido actos de señor y dueño ni mucho menos de poseedor de los inmuebles ubicados en la carrera 9W No. 64-54 apto 1, apto 2 y apto 3, pues sus dueños y señores son los señores CAMPO ELIAS GOMEZ (q.e.p.d) y

LILIA VILLAMIZAR DE GOMEZ, quienes compraron el lote hacia el año 1998 por compra realizada al señor JAIRO SEGUNDO ROJAS según escritura pública No. 3907 del 13 de agosto de 1998 de la Notaría Séptima de Bucaramanga y registrada el 14 de agosto del mismo año, como consecuencia del pago de una indemnización con ocasión de un accidente de tránsito que sufrió su hijo VICTOR JULIO GOMEZ VILLAMIZAR (q.e.p.d.). Que igualmente con esos dineros además de comprar el lote empezaron a construir el primer piso y también ayudaron en la construcción los señores ERMES y WILSON GOMEZ.

Que los esposos GOMEZ VILLAMIZAR y sus hijos ERMES, WILSON, ALVARO, ELVANIA, AMPARO y ALEJANDRO, acordaron hacer escrituras a aquel hijo que contara con los recursos económicos para que siguieran construyendo el segundo piso y posible tercer piso, siendo WILSON GOMEZ VILLAMIZAR el elegido quien realizó préstamos bancarios y compró a sus padres la placa del segundo piso haciendo el respectivo desenglobe y escritura hacia el año 2000 en la Notaría Séptima de Bucaramanga.

Que no existe construcción de un tercer piso solo existe placa y por falta de dinero en la actualidad no se ha construido apartamento.

Que el señor ALEJANDRO GOMEZ realizó los trámites para la construcción de los inmuebles por pedimento de sus padres por cuanto era el único hijo que vivía en Bucaramanga, e igualmente sus padres de BUENA FE le dieron poder para que arrendara el primer piso, por ello el señor ALEJANDRO GÓMEZ con el poder otorgado por sus padres, inicia a realizar contratos de arrendamiento como lo fue hacia el año 2000 a 2004 con el señor ALBERTO ANDRADE terminado el año 2004 hasta el año 2007 arrendó al señor JOSE GREGORIO y así sucesivamente ha realizado contratos de arrendamiento, dineros que en algunas ocasiones le fueron entregados a sus padres,.

Que no es cierto que el señor WILSON GOMEZ VILLAMIZAR haya reconocido al señor ALEJANDRO GOMEZ como señor y dueño, y quien paga impuestos lo es el señor ERMES GOMEZ VILLAMIZAR en relación al primer piso y la placa que da al tercer piso.

Que en el juzgado cuarto de familia de Bucaramanga, bajo el radicado 2015-00912-00, en audiencia de inventarios y avalúes realizada el día 21 de mayo de 2014 fue reconocido al señor ALEJANDRO GOMEZ VILLAMIZAR como hijo legítimo y parte interesada dentro del proceso de sucesión intestada de su padre CAMPO ELIAS GOMEZ, quien falleció el día 05 de septiembre de 2012 en la ciudad de Bucaramanga, y el señor ALEJANDRO GOMEZ VILLAMIZAR NO SE OPUSO a dicho proceso de sucesión.

En su defensa, propusieron las excepciones de mérito que denominaron NO SE CONFIGUAN LOS PRESUPUESTOS REQUERIDOS PARA LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, LA POSESION EJERCIDA POR EL SEÑOR DEMANDANTE ALEJANDRO GOMEZ VILLAMIZAR, ES UNA POSESIÓN DE MALA FE y LOS TERMINOS O EL PERIODO DE TIEMPO PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCION LOS BIENES OBJETO DE ESTE LITIGIO HAN SIDO INTERRUPTIDOS CIVILMENTE.

- HEREDEROS DE CAMPO ELIAS GÓMEZ VILLAMIZAR Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS

Dentro del término legal, el Curador Ad Litem no contestó de fondo la demanda pues se limitó a plantear una nulidad que fue denegada por el juzgado de primera instancia

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En audiencia oral celebrada el día 14 de julio de 2021, el JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA profirió sentencia denegatoria de las pretensiones, declarando probadas las excepciones de mérito denominadas “NO SE CONFIGURAN LOS PRESUPUESTOS REQUERIDOS PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, LA POSESIÓN EJERCIDA POR EL SEÑOR DEMANDANTE ALEJANDRO GOMEZ VILLAMIZAR, ES UNA POSESIÓN DE MALA FE”, invocadas por los demandados.

Como argumentos principales de su decisión, argumentó el A quo, que la posesión alegada por el demandante Alejandro Gómez se funda en actos de señor y dueño desde el 27 de diciembre del 2002 más sin embargo de los documentos allegados se evidencia que los propietarios de los bienes eran el señor Campo Elías Gómez Q.E.P.D y la señora Lilia Villamizar. Que en desarrollo de la inspección judicial realizada por el despacho, se advirtió que los bienes inmuebles correspondientes al apartamento 1 y local, pero el apartamento 3 no obedece a las descripciones dadas por la parte demandante por lo cual no se puede determinar una posesión con ánimo de señor y dueño. Acotó que sobre el local identificado con matrícula 300-273455 no se evidencia la explotación económica del bien por parte del demandante.

Que las pruebas muestran que el señor Alejandro Gómez es hijo de Campo Elías Gómez Q.E.P.D y la señora Lilia Villamizar de Gómez, es decir, que le asistió vocación hereditaria al igual que sus hermanos, que ostentan igualmente la calidad de herederos al momento del fallecimiento de su progenitor, o alguno de ellos sobre los bienes objeto de la posesión, y teniendo en cuenta que el señor Campo Elías Gómez falleció el 5 de septiembre del 2012, presume la primera instancia que si bien el señor Alejandro realizaba algunos actos sobre los bienes inmuebles conforme al material probatorio allegado, estos fueron realizados con conocimiento y causa de los derechos herenciales legales que ostentaban sus hermanos en calidad de sucesores.

Que si bien el demandante demuestra el elemento del “corpus” respecto del apartamento 1, no ocurre lo mismo con el local, y frente al apartamento 3 el mismo no se encuentra construido ni habitado por el demandante, sin poderse configurar una posesión material sobre el mismo. Que en ningún caso encuentra probado el elemento del “animus”.

Que tampoco demuestra el demandante que la posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, pues en su concepto, el demandante realizó los actos de posesión de

mala fe, puesto de que a pesar de tener conocimiento de los derechos hereditarios y la propiedad ostentaba por el señor Campo Elías Gómez Q.E.P.D y la señora Lilia Villamizar, sobre los bienes en mención pretender usucapir los bienes previo actuación de su derecho herencial y el de sus hermanos.

Que la administración de un bien no se interpreta como actos de señor y dueño, pues las actividades que sobre el bien se realicen son en nombre de quien ha delegado la administración y en este evento el demandante cumplió dichas funciones por delegación de su padre. Que de los testimonios recaudados no se encuentra mayor precisión que determine la condición de señor y dueño del señor Alejandro sobre los bienes a usucapir, puesto que señalan meramente circunstancias en relación entre vecinos y la vida laboral del demandante manifestando desconocimiento de hechos relevantes.

.REPAROS Y SUSTENTACION DEL RECURSO POR LA PARTE APELANTE

Dentro del término del art. 322 del C.G.P., la parte accionante planteó los reparos contra la sentencia de primera instancia, los cuales sustentó posteriormente ante esta instancia, y en resumen refiere a lo siguiente:

Que en el fallo de primera instancia las pruebas aportadas por la parte demandante no fueron debidamente valoradas, pese a que los demandados no probaron la supuesta calidad de mero administrador del señor ALEJANDRO GÓMEZ VILLAMIZAR, ni demostraron actos de señores y dueños en cabeza de ellos o del señor del señor CAMPO ELIAS GOMEZ Q.E.P.D.

Que en la diligencia de inspección judicial se pudo constatar que en el local reposaban enseres de propiedad del demandante y que nadie más diferente a él ha hecho uso de tal propiedad y no se pierde el ánimo de señor y dueño por el hecho de la no explotación económica del local.

Que respecto del apartamento 3, la pretensión se solicitó tal como aparece especificado en los respectivos Certificados Especiales y de Tradición y Libertad que fueron aportados con la demanda y dentro de la inspección judicial se observó la estructura del edificio en su integridad y que el bien que se denomina apartamento 3 es el que se identificó y se describió en dicha diligencia y que quedo inscrito así pues esa fue la forma como se constituyó la propiedad horizontal.

Que el hecho que el tercer piso no se encuentre totalmente construido, no puede ser óbice para negar tal pretensión, debido a que tal propiedad tiene una vida jurídica propia, pues cuenta con matrícula inmobiliaria y es susceptible de salir al comercio y es ocupado con materiales, herramienta de construcción y una huerta todo de propiedad el demandante

Que se señala en el fallo de primera instancia que los actos de posesión ejercidos por el demandante fueron de manera clandestina, lo cual difiere de todo el debate probatorio pues tanto la parte pasiva como

los testigos (del demandante y del demandado) fueron enfáticos en señalar que el único que tenía acceso a las propiedades pedidas en prescripción adquisitiva de dominio como quien disfrutaba de ellos era exclusivamente el demandante, posición del Juzgado que es contraria a lo señalado por el Art. 774. del C. C.

Que para resolver el problema jurídico de la prescripción extraordinaria de dominio, en nada importa la procedencia de los dineros para su adquisición, pues la forma en que adquirieron el bien o los dineros para la compra del lote carece de importancia, debido a que es justamente el valor o intención de la acción de pertenencia es adquirir el justo título de los bienes y cosas ajenas que se han poseído, sin importar su propietario inscrito y quien pago por este bien inmueble.

Que el fallador de primera instancia desestimó los testimonios tanto de la parte demandante como de la demandada, pero todos los testigos fueron enfáticos en señalar que quien realizó mejoras, arrendó la propiedad y recibió los cánones de arrendamiento lo fue el demandante.

Que la BUENA FE del demandante es una presunción legal y que por el contrario la MALA FE debe ser probada, cosa que no demostró la parte demandada, pues tal nunca existió, que el actuar del demandante siempre ha estado enmarcada en la BUENA FE. No fue claro el Juez de conocimiento al determinar que actos era constitutivos de mala fe, y por el contrario se probó que el demandante es poseedor de buena fe en los términos del artículo 768 del Código Civil,

Que si bien es cierto, el demandante tiene la calidad de heredero del señor CAMPO ELIAS GOMEZ Q.E.P.D., también es cierto que la posesión alegada se ejerció como poseedor común pues los actos de señor y dueño se predicen previo a tener vocación de heredero, es decir con anterioridad a la muerte del propietario inscrito de los bienes a usucapir.

Que el demandante no reconoció la propiedad en cabeza del demandante (sic), como consecuencia del proceso de sucesión, por el contrario, se opuso, de lo cual obra prueba en el expediente radicado 68001311000420150091200 del JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, donde constan las siguientes actuaciones que fueron de pleno conocimiento de los acá demandados, mediante INVENTARIO DE BIENES Y DEUDAS DE LA HERENCIA presentado ante el JUZGADO 14 CIVIL MUNICIPAL el 21 de mayo de 2014, y mediante OBJECIÓN INVENTARIO Y AVALUÓ DE BIENES presentado ante el JUZGADO 14 CIVIL MUNICIPAL el 16 de junio de 2014 se presentó "OBJECIÓN PARA SOLICITAR LA EXCLUSIÓN DE LAS PARTIDAS CUARTA, QUINTA Y SEXTA", las cuales hacen referencia a los bienes inmuebles aquí pretendidos.

Que el actor NO PERDIÓ LA POSESIÓN y mucho menos se configuró una "renuncia tácita a la prescripción" por delación de la herencia.

Que fue declarada la prosperidad propuesta por la parte demandada, razonamiento equivoco al concepto de INTERRUPCIÓN CIVIL, pues dentro del proceso no se encontraron actos del dueño bien sea directamente o por intermedio de sus herederos de poner fin al derecho ejercido por el demandante. Que la prescripción acá alegada solo podría haberse interrumpirse hasta el 09 de julio de 2013 cuando los aquí demandados presentaron la demanda de sucesión, fecha en la cual ya se había radicado la presente demanda desde el 24 de abril de 2013, y ya habían transcurrido más de 10 años para la tan alegada prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Que no se ponderó suficientemente la prueba documental aportada por la parte demandante y en consecuencia no se tuvieron en cuenta como material probatorio demostrativo de los actos posesorios del demandante, tales como los pagos de impuesto predial, documentos tendientes a demostrar las labores de construcción, documentos de trámites ante la Curaduría e IGAC, entre otros, inclusive todo el expediente de sucesión, que se reitera que fue por tramites meramente procedimentales que la objeción presentada no prospero.

TRASLADO DEL RECURSO POR LA NO APELANTE

Dentro del término legal de traslado, la parte accionada solicitó confirmar el fallo de primera instancia, sin expresar argumentaciones de fondo.

El curador Ad Litem no se pronunció dentro del término legal.

CONSIDERACIONES DE SEGUNDA INSTANCIA

A *prima facie* advierte este Despacho judicial que la decisión del recurso vertical amerita un pronunciamiento de fondo, por cuanto concurren a cabalidad los presupuestos procesales como materiales para proferir sentencia que en derecho corresponda, siendo este Despacho competente para conocer y resolver la instancia; además, no se observa irregularidad o vicio alguno que genere la invalidez de la actuación.

De igual forma la sustentación del recurso se ajusta a lo exigido por el artículo 327 inciso final del C.G.P. *“El apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el Juez de primera instancia”*, en concordancia con el artículo 322 numeral 3 inciso 2 que expresa *“El apelante deberá precisar de manera breve los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior”*.

Valga anotar que la competencia de esta instancia se encuentra limitada por el inciso 1º del artículo 328 del C. G, del P., que contempla que *“El Juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos en la ley”*. Por tanto esta

instancia sólo se pronunciará respecto de la sustentación que guarde congruencia con los reparos planteados contra la sentencia primigenia.

Se procede entonces a resolver los reparos planteados contra la sentencia de primer grado por la parte demandante y apelante, para lo cual se considera necesario hacer algunas precisiones con respecto a la acción de prescripción adquisitiva de dominio, mas conocida como de pertenencia o usucapión. El artículo 2512 del C.C. define la prescripción como *“un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”*, y el artículo 2518 ibidem contempla 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.”*

La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria, que opera a favor del poseedor regular en quien concurren un justo título y buena fe, o extraordinaria, cuyos efectos se producen por el simple paso del tiempo, cuando el bien ha sido poseído en forma ininterrumpida, por el término previsto en la ley. Esta segunda modalidad es a la que acude la parte actora.

Elemento intrínseco a la prescripción adquisitiva tanto ordinaria como extraordinaria, lo es la posesión, pues conforme al artículo 762 del Código Civil *“El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*, lo cual hace necesario hacer la distinción entre poseedor y propietario, pues propietario es aquel que tiene el derecho al uso, goce y libre disposición de la cosa, mientras el poseedor es aquel que tiene la cosa en su poder con ánimo de señor y dueño. En ocasiones la propiedad y posesión se encuentran en cabeza de la misma persona, pero en otras, uno es el dueño o propietario, y otro es quien ejerce la posesión material.

Por ello se puede decir que la posesión es la más elocuente manifestación del derecho de dominio, toda vez que la idea habitual es que cada cual posee lo que le pertenece, presumiéndose por tanto que el poseedor de una cosa es también su propietario. Consecuencia de lo anterior, es que la ley le prodiga amparo, como una complementación de la tutela que brinda al derecho de dominio, presumiendo que quien se halla en esa relación de conexidad con las cosas es su dueño, hasta tanto otra persona justifique serlo.

En el caso que nos ocupa, el demandante ALEJANDRO GÓMEZ VILLAMIZAR pretende en su demanda que se declare que ha adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio sobre los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 9 W No 64-54 Apto. 1 de matrícula inmobiliaria 300-273456, el ubicado en la Carrera 9 W No. 64-52 Local con matrícula inmobiliaria 300-273455, y el ubicado en la Carrera 9 W No 64-54 Apto. 3 con matrícula inmobiliaria 300-273458, todos del Edificio Multifamiliar Gómez Villamizar P H , de la ciudad de Bucaramanga, teniendo como base para tal deprecación una posesión ejercida desde agosto de 1998, según se indica en los hechos de la demanda.

Al respecto, debe decirse que la prescripción extraordinaria consagrada en el Código Civil, fue reducida a diez (10) años por la ley 791 de 2002 en su artículo 6º, término prescriptivo que se inicia a contar a partir de la vigencia de dicha Ley, es decir, a partir del 27 de Diciembre de 2002. Y precisamente en el escrito de demanda, la parte actora indica que se acoge al nuevo término prescriptivo por tanto para el presente caso sólo es hábil para prescribir la posesión que logre probar el actor con posterioridad al 27 de diciembre de 2002.

Así las cosas, debe tenerse en cuenta entonces lo dispuesto en el artículo 2532 del C. C., con la reforma elaborada por el artículo 6º de la ley 791 de 2002, el cual reza:

ARTICULO 2532. Modificado. Ley 791 de 2002, art. 6º. <TIEMPO PARA LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA>.El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2530.

Por su parte, el artículo 2531 del C. C., señala:

ARTICULO 2531. <PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE COSAS COMERCIALES>. El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

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

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

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

1a.) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos 20 años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

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

En resumen, la jurisprudencia ha sostenido que para adquirir el dominio por el modo de la prescripción extraordinaria existen cuatro elementos indispensables que deben concurrir:

- 1) Identificación del bien a usucapir*
- 2) La posesión material en cabeza del demandante.*
- 3) Haber transcurrido un lapso de diez años durante el cual se haya prolongado la posesión.*
- 4) La posesión debe ser útil para prescribir, es decir, no debe ser violenta, discontinua o clandestina.*
- 5) El bien debe ser susceptible de adquirirse por prescripción.*

Enunciadas las anteriores reseñas normativas, indíquese que para configurar el fenómeno de la usucapión, es indispensable que exista posesión, la cual se define en el artículo 762 del C. C. como “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”. De esta

definición se desprenden los dos elementos fundamentales de la figura en cita, que son requisitos *sine qua non* para su existencia: El *corpus*, o elemento externo, por el cual el poseedor detenta la aprehensión material del bien singular, y el *animus domini*, o elemento psicológico, que se concreta en la convicción de tenerlo como dueño o con la intención de hacerse dueño (*animus rem sibi habendi*).

Con base en estos planteamientos jurisprudenciales, corresponde entonces analizar si la sentencia de primera instancia incurrió en los yerros que plantea la parte demandante al denegar las pretensiones de la demanda, y realizado el análisis comparativo de los fundamentos del A quo, con los planteamientos del impugnante y las pruebas obrantes en el proceso (documental, inspección judicial, interrogatorios de parte y testimonios), encuentra esta instancia que no se vislumbra desacertada la decisión adoptada por el A quo en la sentencia apelada.

En primer lugar es importante señalar que los yerros de la sentencia no se demuestran con la mera desavenencia argumentativa. No basta con plantear una alternativa decisoria diferente a la concluyó el juzgado de primer grado, ni tampoco es suficiente plantear una interpretación disímil de las pruebas practicadas. Es necesario, para que se acredite el error en la sentencia, que se demuestre fehacientemente el error sustantivo o probatorio, es decir, que se vislumbre sin duda alguna que erró la primera instancia al aplicar una norma jurídica que no era aplicable al caso, o que dejó de aplicar una norma jurídica que sí era aplicable o que interpretó de forma incorrecta la norma que aplicó. En este último caso debe acreditar el apelante cual es la interpretación correcta de la norma.

En cuanto al error probatorio, debe quedar establecido si ello se configura por una prueba obrante en el expediente que se desatendió en el fallo y que de haber sido atendida la decisión hubiere sido totalmente contraria a la adoptada, o que el A quo sustentó su decisión en pruebas que no obran en el expediente; o que las pruebas fueron interpretadas de forma contraria a lo que la prueba indica.

En el presente caso, considera esta instancia que el A quo, en su sentencia, hizo una adecuada y esmerada disquisición, análisis, razonamiento, reflexión de todo el material probatorio tanto del que fue allegado por las partes como del practicado al interior del proceso. Así se vislumbra al notar que explicó de forma clara y detallada el por qué desestimaba la prueba documental allegada por la demandante con la demanda (facturas de servicios públicos, contratos de obra, recibos de pago, contratos de arrendamiento, facturas de impuesto predial) así como la prueba testimonial, al considerar que las mismas eran insuficientes para tendiente a acreditar la posesión que el demandante dice ejercer sobre los bienes objeto del pedimento demandatorio, y que según su dicke, se origina desde agosto de 1998.

Y es que tal como lo resolvió el A quo, la prueba arrimada y practicada, no permiten llegar a dicha conclusión: no demostró la parte actora el hito histórico a partir del cual se inició su posesión, mucho menos que está haya iniciado en el mes y año que refiere, ni cual fue la forma o modo en que

adquirió dicha posesión, sí la adquirió por modo propio, sí la arrebató a un tercero, sí la adquirió por venta, o la adquirió por cesión o donación.

Mucho menos acredita cuando esa posesión se hizo de público conocimiento, es decir, el hito histórico a partir del cual exteriorizó ante los propietarios inscritos y demás interesados su “ánimo de señor y dueño” de los predios que pretende, o el momento temporal a partir del cual desplazó de su posesión a quienes la ejercían con anterioridad.

Incluso nótese que, al plantear el recurso de apelación, la parte accionante se muestra incongruente y contradictoria con los hechos planteados en la demanda pues en su escrito introductorio indica que la posesión del actor es única y exclusiva, pero luego, al sustentar el recurso de apelación refiere que su posesión era común. Se pregunta el Despacho: ¿Común con quién? ¿Quiénes eran los otros poseedores comunitarios? ¿Lo son los propietarios registrados? O ¿Lo son los demás herederos?

Y el argumento anterior da al traste con cualquier posibilidad de prosperidad del recurso pues si la posesión que el demandante ejerce sobre los inmuebles que pretende es común, no puede pretender la usucapión en su nombre, sino que debió pedirla en favor de la comunidad. Y si lo que pretendía era demostrar que varió su posesión comunitaria en posesión única, debía entonces probar el hito histórico a partir del cual desconoció a los demás herederos y se manifestó públicamente como único poseedor, tal como lo exige el numeral 3 del art. 375 del C.G.P.:

3. La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

Pero como ya se dijo, nada del material probatorio obrante en el expediente demuestra su calidad de poseedor único, ni desde el mes de agosto de 1998 ni desde el mes de diciembre de 2002. Las pruebas documentales y testimoniales de que se conduce la parte actora no fueron valoradas, nada de ello acreditan. Si bien la documental arrimada prueba que sobre el terreno se construyó una edificación, y que el señor ALEJANDRO GÓMEZ estuvo al frente de la misma y de la consecución de las licencias de construcción, ninguno prueba acredita que ello lo hizo en calidad de poseedor. Por el contrario, lo que quedó probado en el proceso es que tales actuaciones las realizó como “encargado” o “administrador” de la obra, designado por los propietarios del inmueble, que por cierto son sus propios padres.

Y es que no a otra conclusión puede llegarse del hecho que el actor pretende hacer surgir su posesión desde el mes de agosto de 1998 que coincide temporalmente con el momento en que los señores CAMPO ELIAS GOMEZ (q.e.p.d) y LILIA VILLAMIZAR DE GOMEZ, compraron el lote de

terreno mediante escritura pública No. 3907 del 13 de agosto de 1998 de la Notaría Séptima de Bucaramanga y registrada el 14 de agosto del mismo año; compra que estos hicieron con recursos propios y con los cuales demás empezaron a construir las mejoras sobre el mismo.

La prueba testimonial que en sentir de la parte apelante es prueba suficiente de la apelación, tampoco lo es. Si bien los testigos refieren que el señor ALEJANDRO es el poseedor de los inmuebles, no refiere ninguno de los testigos conocer cuando y como surgió dicha posesión, sí la adquirió por modo propio, sí la arrebató a un tercero, sí la adquirió por venta, o la adquirió por cesión o donación, sí la misma es única o la ejerce en común con otras personas, en que momento el demandante exteriorizó públicamente esa posesión, el momento histórico a partir del cual desplazó ce la posesión a los anteriores poseedores. Situaciones fácticas, todas, de imprescindible determinación para poder establecer el cumplimiento del término legal exigido para configurar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Por mucho podría pensarse, según la prueba documental allegada, que en el presente caso el demandante se alzó contra los anteriores poseedores o contra su coposeedores hereditarios, y les desconoció sus derechos de posesión, a partir de su intervención en los procesos judiciales que los demás herederos adelantaron con motivo de la sucesión del causante CAMPO ELIAS GÓMEZ, ocurrido al presentar OBJECIÓN al INVENTARIO Y AVALUÓ DE BIENES presentado ante el JUZGADO 14 CIVIL MUNICIPAL el 16 de junio de 2014 dentro del expediente radicado 68001311000420150091200 del JUZGADO CUARTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA. Más sin embargo es claro que el término prescriptivo contado a partir de este hito histórico no alcanzaría para completar el término mínimo exigido por la ley para usucapir, al momento de interponer la presente demanda.

En conclusión, ninguna de las pruebas practicadas permite determinar cuando el aquí demandante adquirió la posesión única y exclusiva de los inmuebles que aquí pretende. El A quo concluyó que ello nunca ocurrió. Y por eso señala que, de considerarse poseedor, su posesión era clandestina. Argumento acertado pues sí el *animus* de poseedor no se exterioriza, se oculta a los poseedores comunes y a los demás interesados, pues la posesión no es pública. Lo cierto es que está suficientemente demostrado que el demandante no hizo público a los demás herederos ni a cualquier interesado, su *animus* de poseedor, por lo menos, con anterioridad al 16 de junio de 2014 cuando se mostró como tal en el trámite de sucesión de su señor padre.

Las pruebas documentales y testimoniales muestran que, con anterioridad a dicha fecha, el aquí demandante no ejercía sobre los inmuebles ningún acto posesorio, pues estos eran ejercidos por sus propietarios: sus padres CAMPO ELIAS GOMEZ (q.e.p.d) y LILIA VILLAMIZAR DE GOMEZ. Y que ante el fallecimiento del señor CAMPO ELIAS, pasó a ser ejercida en común por sus herederos, entre ellos el aquí demandante. Por eso los actos que dice ejecutar como poseedor, en realidad lo fueron, primero como encargado de sus padres, y luego, en beneficio de toda la comunidad de herederos.

Así que no vislumbra este Despacho ningún yerro en la sentencia primigenia, pues ninguna de las pruebas practicadas conlleva a demostrar el cumplimiento de la totalidad de los requisitos que exige la ley para configurar la prescripción extraordinaria adquisitiva en favor del aquí demandante, en especial, la prueba de la posesión material en cabeza del demandante por el lapso de tiempo mínimo exigido por la ley, por lo cual, lo decidir será confirmar la sentencia apelada con la consecuente condena en costas en contra de la parte apelante.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR en su integridad, la sentencia oral proferida en audiencia del 14 de julio de 2021, por el JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA dentro del proceso verbal promovido por ALEJANDRO GÓMEZ VILLAMIZAR contra CAMPO ELIAS GÓMEZ VILLAMIZAR (Q.E.P.D.) y OTROS por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia a la parte demandante y en favor de la parte demandada. Se ordenan tasar y liquidar por la primera instancia de conformidad al art.366 del C.G.P. Se fijan como agencias en derecho de esta instancia la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.

TERCERO: En firme, devuélvase el expediente al JUZGADO de origen.

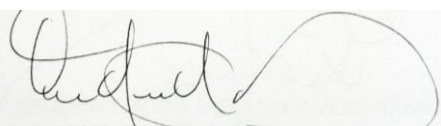
COPIESE Y NOTIFIQUESE



JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA
Juez.-

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA

Siendo las ocho de la mañana (8:00 a.m.) del día de hoy 15 de febrero de 2022 se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No. ____.


OMAR GIOVANNI GUALDRÓN VÁSQUEZ
SECRETARIO.