



REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA RAD. 2019-00438-01

Bucaramanga, veinticuatro (24) de junio de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia dictada el 10 de febrero de 2022, por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Floridablanca, dentro del proceso verbal de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio iniciado por **ROSAURA ARCHILA LARGO**, contra **MARÍA NELLY JIMENEZ RANGEL**, **herederos determinados de DIDIMO AMAYA RODRIGUEZ, BEATRIZ HELENA AMAYA JIMENEZ, LAURA AMAYA JIMENEZ, LENIN FARLEYD AMAYA JIMENEZ** y personas indeterminadas.

HECHOS Y PRETENSIONES DE LA DEMANDA

ROSAURA ARCHILA LARGO, actuando por conducto de apoderado judicial, presentó demanda verbal de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio contra **MARÍA NELLY JIMENEZ RANGEL** y demás personas indeterminadas, soportando la misma en los hechos que pasan a resumirse así:

Que el día 19 de marzo de 1993, la señora ROSAURA ARCHILA LARGO, entró en posesión del 50% del inmueble apartamento 3-01, bloque 14-17, conjunto multifamiliar Bucarica sector 14 del municipio de Floridablanca, identificado con folio 300-61693 en razón a que su compañero permanente DIDIMO AMAYA RODRIGUEZ la llevó a vivir allí junto con su hijastro HAMMER ANDRES ARCHILA.

Que el inmueble fue adquirido por DIDIMO AMAYA RODRIGUEZ en el 50% y por MARIA NELLY JIMENEZ RANGEL en el otro 50%. Que la señora ROSAURA ARCHILA LARGO ha poseído el 50% del inmueble desde el mes de marzo de 1993 de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña, ejerciendo actos de disposición y el otro 50% lo paga el propietario DÍDIMO AMAYA RODRIGUEZ.

Que la demandante, desde el año 1993 hasta el año 2014 ha cancelado el 50% del impuesto predial, en razón a que el propietario del otro 50% enfermó, por lo que era difícil para ella cancelar el 100% del impuesto.

Que la actora contribuyó al pago del 50% de la cuota hipotecaria al INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL, desde julio de 1993 a julio de 1996. Que

por haber transcurrido el tiempo legal para usucapir, confirió poder para la presente causa.

Con fundamento en los hechos anteriores, solicita la demandante que se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio, el 50% del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria n°300-61393 y se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

1) Una vez notificados los demandados, contestaron¹ la demanda oponiéndose a las pretensiones e impetrando las siguientes excepciones de mérito:

- a. Falta de legitimación de la demandante, para solicitar la prescripción extraordinaria adquisitiva del 50% del inmueble objeto de demanda.
- b. Falta de identificación y descripción del 50% del área que es alegada como fundamento de la prescripción adquisitiva de dominio
- c. Excepción genérica.

La curadora ad litem de las personas indeterminadas con interés impetró las excepciones² denominadas i) inexistencia de las condiciones legales establecidas en nuestro ordenamiento jurídico para que la demandante sea reconocida como señora y dueña del bien inmueble cuya pertenencia se solicita, ii) falta de identificación de las cabidas y linderos del 50% del bien inmueble que pretende reclamar la parte demandante a través de la prescripción adquisitiva de dominio, iii) falta de legitimidad en la causa por activa, iv) genérica.

LA SENTENCIA RECURRIDA

En audiencia celebrada el 10 de febrero de 2022³, el Juez Segundo Civil Municipal de Floridablanca, declaró probadas las excepciones de mérito impetradas por los demandados y denegó las pretensiones de la demanda.

Para fundamentar su decisión, indicó que no es posible confundir la calidad de socia de hecho de la demandante con la de poseedora. Sostuvo que es la misma parte actora la que trae sentencia emanada del Juzgado Sexto Civil del Circuito, que el 15 de octubre de 2020 declaró la existencia de una sociedad de hecho entre DIDIMO AMAYA y ROSAURA ARCHILA LARGO, con extremos temporales del 10 de marzo de 1993 y el 15 de mayo de 2018, decisión confirmada por el superior jerárquico.

Explicó que a la demandante, la llevó a vivir al apartamento que pretende por esta vía el propietario inscrito y, teniendo en cuenta que el señor DIDIMO allí ejercía actos de señor y dueño sobre la totalidad del inmueble, cuando

¹ Archivos 7, 8 cuaderno de primera instancia

² Archivo 14, cuaderno de primera instancia

³ Archivo 55, cuaderno de primera instancia

trajo a ROSAURA ARCHILA LARGO, no lo hizo en calidad de poseedora, aunado ello a que no es técnico llegar a demandar el 50% del inmueble, cuando se trata de un inmueble que no es divisible.

Refirió que no se probó interversión alguna del título en vida de DIDIMO AMAYA y que cualquier interversión sería posterior a la muerte del señor DIDIMO AMAYA, por lo que apenas pasaron unos meses desde la misma hasta la presentación de la demanda.

Trajo a colación sentencia emanada del distrito judicial de Buga, sala de decisión civil-familia, sentencia 122-16, proceso de pertenencia de Ligia Valencia Hernández, que en segunda instancia, en el que se abordó el tema de la coposesión, citando apartes de emanados de la Corte Suprema de Justicia, refiriendo que *“La comunidad también puede tener manifestación cabal en el hecho de la coposesión, caso en el cual lo natural es que la posesión se ejerza, bien por todos los comuneros, o por un administrador en nombre de todos, en todo caso, de modo compartido y no exclusivo, por estar frente a una posesión de comunero”*

EL RECURSO

Inconforme con lo resuelto en primera instancia, la apoderada de la demandante formuló recurso vertical en aras que se revoque la misma, indicando los siguientes reparos:

i) que el juez alude que DIDIMO AMAYA era el propietario de la totalidad del inmueble, cuando claramente no se discute la totalidad del inmueble. Sostuvo estar en desacuerdo con que que no se pueda obtener la concesión de la propiedad de la parte correspondiente a la señora MARIA NELLY JIMENEZ, por no haberlo cuidado, no haber efectuado la acción correspondiente. Refirió además que el juez indicó que DIDIMO estaba administrando a nombre de MARIA NELLY, lo cual no se encuentra probado.

ii) En cuanto a que no es técnico demandar el 50%, si bien el inmueble no es susceptible de división, pero acá lo que se pretendía no era obtener la pertenencia de la totalidad del inmueble, si no de la parte de la señora MARIA NELLY JIMENEZ RANGEL, quien no ejerció acciones correspondientes como propietaria del inmueble.

iii) En cuanto al proceso que declaró la existencia de una sociedad comercial de hecho entre concubinos, si hablamos de sociedad, no estaba involucrado el apartamento, la declaratoria no tiene nada que ver, sólo tenía que ver para probar la parte del tiempo.

iv) La demandante sí cumplió con los requisitos para ganar el 50% del inmueble trabado en la litis por posesión, la cual entró a ejercer una vez ingresó a vivir en el apartamento, por lo que no se puede hablar de mutación de la tenencia.

v) No se puede hablar de coposesión entre DIDIMO AMAYA y ROSAURA ARCHILA, dado que DIDIMO nunca canceló el 50% del impuesto predial que le correspondía a MARIA NELLY JIMENEZ.

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 actora, para lo cual se considera necesario hacer algunas precisiones con respecto a la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.

El artículo 2512 del Código Civil define la prescripción como el "*... 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*".

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. Este la segunda modalidad a la que acude la parte actora.

Elemento intrínseco a la prescripción adquisitiva tanto ordinaria como extraordinaria, lo es la posesión, que 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.

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*).

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.

Ahora bien, 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 10 años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

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

Debe tenerse en cuenta que el artículo 6° de la ley 791 de 2002 modificó el artículo 2532 del C. C., y redujo el término de prescripción extraordinaria a diez (10) años, por tanto el término hábil para prescribir en el presente caso debe contarse a partir del 27 de Diciembre de 2002.

En resumen, la jurisprudencia ha sostenido que para adquirir el dominio por el modo de la prescripción extraordinaria existen cinco 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.*

CASO CONCRETO

Con base en los planteamientos jurisprudenciales anteriores, desde ya anuncia el Despacho que la sentencia impugnada será confirmada pues no se observa acreditado ninguno de los yerros inculcados a la misma, los cuales, valga anotar, no pasan de ser un mero alegato de conclusión pues en sus argumentos de impugnación se limita la parte actora a reiterar los mismos planteamientos expuestos en la instancia anterior pero sin indicar error sustantivo o probatorio que amerite variar la decisión primigenia.

En efecto no hay duda que el bien inmueble objeto de la presente acción es un apartamento 3-01, bloque 14-17, conjunto multifamiliar Bucarica sector 14 del municipio de Floridablanca, identificado con folio 300-61693, cuyos propietarios inscritos son DÍDIMO AMAYA RODRÍGUEZ Y MARÍA NELLY JIMENEZ RANGEL, frente al cual la parte actora solicita la prescripción del 50% del mismo.

Ahora bien, la prescripción es conocida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquellas y no ejercido éstos durante cierto lapso de tiempo, tal como lo enseña el artículo 2512 del Código Civil. Y los presupuestos axiológicos para la viabilidad de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, son: a) posesión material en el demandante; b) que la posesión se prolongue por el término de ley; c) que se cumpla en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida; d) que la cosa o el derecho sobre el cual se ejerce la posesión, sea susceptible de adquirirse por éste fenómeno y e) la identificación del bien a usucapir.

Con relación al primero de los requisitos enunciados, es de señalar que son dos los elementos configurativos de la posesión: uno la tenencia o aprehensión material del bien, también conocida como corpus; y el otro elemento, que es de carácter subjetivo, es el sentimiento de quien tiene el bien como suyo, en cuanto señor y dueño de él; éste también se conoce como ánimus. Es pues, la prueba de ese hecho, la que dirá al juzgador si

debe atenderse la pretensión de quien por haber poseído durante el tiempo requerido, adquiere el derecho a que se le declare titular del dominio sobre el bien.

De conformidad con el inciso primero del artículo 167 del Código General del Proceso, corresponde al actor probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, es decir, demostrar de manera plena y completa, los actos posesorios que de forma quieta, pacífica, pública e ininterrumpida ejerce sobre la franja de terreno pretendida en usucapación, durante el tiempo exigido en la ley.

en el presente caso, en la demanda se señala que la demandante es la poseedora del 50% del inmueble de propiedad de MARIA NELLY JIMENEZ desde el mes de marzo de 1993, y a renglón seguido señala que dicha posesión la adquirió en dicha fecha en la que arribó a dicho bien de la mano del otro propietario inscrito, señor DIDIMO ACEVEDO, a quien reconoce como propietario del 50% restante.

La declaración anterior, expuesta en la demanda, muestra que la relación jurídica inicial que tuvo la actora con el bien inmueble no lo fue en calidad de poseedora, por mucho, lo fue de comodataria precaria con la aquiescencia de su coposeedor DIDIMO ACEVEDO, aclarando que como en el proceso no especificó ni se determinó que el señor DIDIMO ACEVEDO fuera poseedor único y exclusivo, se presume que al tratarse de una copropiedad tal posesión la ejercía de forma común con la otra copropietaria MARIA NELLY JIMENEZ RANGEL, pues al tratarse de una cosa singular pro indiviso, no puede determinarse materialmente cual es el 50% que corresponde a cada uno de los copropietarios, siendo por tanto una cosa común y proindivisa cuya posesión se presume se ejerce por cada uno de los comuneros, a nombre de la comunidad y no a nombre propio.

Ahora bien, no hay ninguna prueba que acredite su dicho de haber llegado al inmueble en calidad inicial de poseedora, por el contrario, su misma confesión en la demanda acredita que la demandada arribó inicialmente al inmueble en calidad de comodataria precaria, por aquiescencia de sus poseedores comunes, y por lo mismo no puede pretender que se cuente el término prescriptivo desde la fecha de su arribo: marzo de 1993.

De otra parte, si a la fecha de la demanda, la demandante se consideraba poseedora del porcentaje del inmueble que pretende, debía acreditar dos hechos jurídicos: 1) el hito histórico a partir del cual intervirtió su título de comodataria precaria a poseedora; y 2) que su posesión es única y excluyente de los poseedores comunitarios. Ninguno de estos hechos jurídicos fue demostrado en el proceso.

En este punto debe precisar que la mera existencia de la relación como compañera permanente del señor DIDIMO ACEVEDO, no le otorga por sí misma la calidad de poseedora del 50% de los bienes de su pareja sentimental, máxime cuando ese 50% que pretende corresponde a otra comunera, pues sería absurdo pensar que el propietario inscrito pierde su calidad de poseedor por el mero hecho de la convivencia con su pareja sentimental.

Ahora, el canon 777 del Código Civil dispone que el simple lapso del tiempo “no muda la mera tenencia en posesión”, de donde se sigue, recordando la doctrina, que el tenedor precario se encuentra imposibilitado para mudar la mera tenencia en posesión. Y aunque si bien es posible que en ocasiones el simple tenedor varíe su posesión jurídica a la de poseedor, en lo que es conocido como la interversión del título, debe estar claramente demostrado el hito histórico a partir del cual nace en el supuesto poseedor el elemento de “*animus*” pero además debe acreditarse el momento a partir del cual se desconoce el dominio ajeno, es decir, a partir de cuando se rebeló expresa y públicamente contra el propietario de mejor derecho.

Ninguna de las pruebas obrantes en el proceso indican ninguna de las anteriores circunstancias jurídicas. Incluso en su interrogatorio de parte l misma demandante se contradice a señalar que la posesión del inmueble la ejerce en común con el señor DIDIMO ACEVEDO, por tanto no corresponde a una posesión única y excluyente. De otra parte, no hay prueba de acredite que los propietarios inscritos fueron desconocidos en sus derechos posesorios por la aquí demanda. Por el contrario, del interrogatorio rendido por la demandada MARÍA NELLY JIMENEZ surge claro que siempre ha ejercido posesión sobre el mismo en conjunto con el otro copropietario DIDIMO AMAYA RODRIGUEZ hasta su fallecimiento, y luego dicha posesión fue ejercida de forma comunitaria por sus sucesores BEATRIZ HELENA AMAYA JIMENEZ, LAURA AMAYA JIMENEZ y LENIN FARLEYD AMAYA JIMENEZ.

Los testigos traídos al proceso por la parte actora HORTENCIA CORREA TORRES y NELLY RONDON GUERRERO no dan veracidad de la calidad de señora y dueña, única y excluyente, de la aquí demandante. Únicamente la reconocen como la pareja sentimental del señor DIDIMO, no dan certeza del momento histórico en que la demandante se empezó a actuar como poseedora del inmueble y por el contrario reconocen al señor DIDIMO como el único propietario del inmueble. No señalan conocer hechos indicativos de desconocimiento de los propietarios inscritos, o de su “rebelión” ante el derecho de propiedad de la aquí demandada.

Ninguna otra prueba fue aportada por la parte actora para probar sus actos posesorios. La prueba del pago de servicios públicos no acredita la calidad de poseedor, pues cualquier tenedor está en la misma obligación de pagar los servicios públicos del lugar donde reside, por su propia subsistencia. Más allá de su dicho, no hay prueba que los recursos para el pago de los impuestos surgiera de sus propio peculio, y no del patrimonio común de la sociedad patrimonial que conformaba con el señor DIDIMO.

Frente a este punto, ha señalado la Corte Suprema de Justicia⁴:

“En consecuencia, cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para que se declare judicialmente la pertenencia, el demandante debe acreditar, no solamente que la

⁴ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 29 de agosto de 2000. Exp. N° 6254.

solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de adquirir, sino la posesión pública y pacífica por un tiempo mínimo de veinte años ininterrumpidos. Pero además, si originalmente se detentó la cosa a título de mero tenedor, debe aportarse la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el tiempo a partir del cual se rebeló contra el verdadero propietario y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo su dominio, lo que debió ocurrir en un término superior a los veinte años, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido en la ley de posesión autónoma e ininterrumpida del prescribiente." (Subrayado fuera de texto).

Corolario de lo brevemente anotado, la sentencia de primera instancia será confirmada íntegramente pues al no demostrarse el elemento de la posesión única y exclusiva de la demandante, sobre el bien pretendido en la demanda, por el lapso de tiempo mínimo exigido por la ley, lleva al traste la acción pretendida, haciendo innecesario entrar a dilucidar la configuración de los demás elementos de la acción. Se condenará en costas de esta instancia a la apelante vencida.

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

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia oral proferida en audiencia del 10 de febrero de 2022, por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Floridablanca, dentro del proceso verbal de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio iniciado por **ROSAURA ARCHILA LARGO**, contra **MARÍA NELLY JIMENEZ RANGEL**, herederos determinados de **DIDIMO AMAYA RODRIGUEZ, BEATRIZ HELENA AMAYA JIMENEZ, LAURA AMAYA JIMENEZ, LENIN FARLEYD AMAYA JIMENEZ** y personas indeterminadas, conforme a lo expuesto.

SEGUNDO: CONDENAR EN COSTAS de esta instancia a la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma de UN SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE. La primera instancia deberá liquidar las costas procesales de forma unificada.

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

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA
JUEZ

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA**

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy 25 de junio de 2022
se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado
No.



OMAR GIOVANNI CALDERÓN VÁSQUEZ
SECRETARIO.