

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, cinco de junio de dos mil veintitrés

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en la demanda principal contra la sentencia proferida por el Juez Trece Civil Municipal de Bucaramanga el 1 de diciembre de 2022 con ocasión del proceso promovido por *Gloria Aguilar Díaz* contra *Esperanza Aguilar de Flórez*, *Personas Indeterminadas que tengan interés en el inmueble objeto de usucapión*, habiendo sido vinculado en calidad de *Acreeedor Hipotecario el Fondo de Empleados de la Universidad Industrial de Santander – Favuis*.

De la competencia

La competencia para conocer del presente recurso radica en este juzgado conforme a la regla prevista por el artículo 320 del C. G. P., al ser el superior funcional de los Juzgados municipales de este circuito y en razón a la cuantía del proceso que se encuentra dentro del rango de la menor cuantía establecido en el artículo 25 inciso tercero ibídem.

Antecedentes

*Gloria Aguilar Díaz*¹ afirmó que ha ejercido la posesión sobre el inmueble identificado con matrícula No. 300-64983 desde el mes de diciembre de 2002 y vive en este con ánimo de señora y dueña, sin reconocer dominio ajeno, además pagó a la demandada la suma de \$20.000.000. Así mismo, indicó que la señora *Esperanza Aguilar de Flórez* quien tenía la calidad de propietaria del bien, nunca realizó actos de propietaria o poseedora tales como requerir el inmueble o solicitar el pago de alguna contraprestación, ni presentar demanda en su contra.

Trámite

Por haber reunido los requisitos legales, mediante auto del 6 de febrero de 2019² corregido por providencia del 13 de marzo del mismo año³, fue admitida la demanda y, posteriormente, mediante proveído del 15 de mayo de 2019 se admitió la reforma de la demanda.

La demandada *Esperanza Aguilar de Flórez*⁴ se opuso a la prosperidad de las pretensiones, alegando que la demandante sabe que el inmueble es de su propiedad y que si residía allí era por cuanto vivía junto con su madre a quien le entregó la tenencia del inmueble hasta su fallecimiento en el año 2018, dado que no tenía otro lugar dónde vivir. Así mismo, precisó que siempre ha sido ella quien ha asumido los pagos de impuestos, valorización, cuotas extraordinarias de administración, créditos y que también inició proceso reivindicatorio en contra de la demandante. Planteó las excepciones que denominó “*No se configuran los presupuestos requeridos para la prescripción extraordinaria de pertenencia*” indicando que el inmueble lo usaba la progenitora de la demandante para residir allí junto con la actora por autorización de la demandada, así como que la demandada se hizo cargo de pagar impuestos y cuotas de administración, pero en todo caso, solo podría predicarse alguna posesión de la demandante desde cuando falleció la mamá, octubre 27 de 2018.

“*La pretendida posesión que dice tener la señora Gloria Aguilar Díaz, sería una posesión de mala fe y sería adquirida en forma clandestina e irregular*”, la sustenta diciendo que el inmueble se entregó para que viviera allí la progenitora de la demandante y la demandada, en tanto que la demandada es quien asumió el pago de impuestos, hipoteca y dio poder a la demandante para asistir a las asambleas de copropietarios, paga las cuotas de administración. “*Interrupción de la prescripción*” y “*Falta de legitimación en la causa para alegar la prescripción a su favor*”, afirma que en el hecho primero la parte actora afirma que la posesión ha sido interrumpida y no se acompañan los recibos de pago de impuestos de todos los años. “*Falta de legitimación en la causa para alegar la prescripción a su favor*”, expone que la demandante no ha sido poseedora desde el año 2002 porque se entregó la tenencia en favor de la mamá de la demandante y la demandada, lo cual se reconoce en la audiencia de conciliación del 16 de

¹ Archivo 003 y 016 del cuaderno principal del expediente de primera instancia.

² Archivo 004 ibídem.

³ Archivo 009 ibídem.

⁴ Archivos 018 y 019 ibídem.

noviembre de 2018, razón por la cual la eventual posesión solo tendría lugar desde el 27 de octubre de 2018.

El *Fondo de Empleados de la Universidad Industrial de Santander – Favuis*⁵ se opuso a la prosperidad de las pretensiones aduciendo que la demandante no cuenta con los presupuestos axiológicos para hacerse propietaria del inmueble por esta demanda, que la señora *Aguilar de Flórez* nunca ha dejado de ser la propietaria del inmueble y ha ejecutado actos de señor y dueño, siendo uno de estos el gravarlo con hipoteca de primer grado a favor del FAVUIS por escritura pública 2303 del 21 de diciembre de 2018 de la Notaría Octava de Bucaramanga.

La curadora ad litem de las *Personas Indeterminadas*⁶ manifestó que ni se opone ni se allana a las pretensiones como quiera que desconoce al demandado y/o a cualquier persona con interés jurídico sobre el inmueble cuya pertenencia se solicita.

La sentencia apelada

Mediante sentencia del **1 de diciembre de 2022**⁷ se negaron las pretensiones de la demanda principal y en la demanda de reconvenición acogió las pretensiones y ordenó la reivindicación del bien. Lo anterior al considerar que la parte actora no demostró la posesión alegada, por el contrario, se acreditó la tenencia en cabeza de la parte actora lo cual no es indicativo de señorío. Así mismo, precisó que no hay prueba suficiente que permita acreditar que la demandante le compró el inmueble a su hermana por la suma de \$20.000.000, como quiera que no hay factores serios, claros y directos de la negociación en donde se pueda afirmar con certeza las condiciones de esa compraventa.

Lo alegado por la parte apelante

La demandante de la demanda principal *Gloria Aguilar Díaz*⁸ considera que está demostrada la posesión alegada desde el año 2004, que ocupó y utilizó el inmueble sin pagar nunca por este y tampoco se le requirió para la devolución del mismo, y que era ella quien pagaba los impuestos y las cuotas extraordinarias de administración, situación que se mantuvo desde 2004 hasta 2018. Así mismo, expuso que el ánimo de señor y dueño de la poseedora es independiente de la voluntad o intención de la propietaria al momento de entregar el inmueble.

Afirma que el ánimo de propietaria se prueba indiciariamente con el pago de veinte millones de pesos a *Esperanza Aguilar de Flórez* por el apartamento en disputa, así como con el proceso reivindicatorio presentado en contra de la aquí demandante.

El *traslado* de la sustentación a la apelación venció en silencio frente a la demandada *Esperanza Aguilar de Flórez*⁹, pues se pronunció extemporáneamente teniendo en cuenta que el traslado se surtió bajo lo dispuesto en el artículo 9 de la ley 2213, tal como se evidencia en el archivo 007 del cuaderno de segunda instancia.

El *Fondo de Empleados de la Universidad Industrial de Santander – Favuis*¹⁰ precisó que independientemente de las resultas del proceso, el gravamen hipotecario que pesa sobre el bien objeto de este litigio debe permanecer incólume pues no es la demandante ni la demandada quien responde por la obligación, sino el bien que la garantiza. Sin perjuicio de lo anterior, indicó que en el proceso quedó probado que la demandante ingresó al inmueble objeto de litigio en calidad de tenedora en compañía de su señora madre sin que hubiese sido demostrado a partir de cuándo intervertió el título de tenedora a poseedora, aspecto fundamental para sacar adelante su aspiración de usucapión.

⁵ Archivo 060 ibídem.

⁶ Archivo 026 ibídem.

⁷ Archivos 083 y 084 ibídem.

⁸ Archivo 008 cuaderno segunda instancia.

⁹ Archivo 022 ibídem.

¹⁰ Archivo 017 ibídem.

La curadora ad litem de las *Personas Indeterminadas*¹¹ expuso que ni se opone ni se allana por cuanto desconoce al demandado y/ o cualquier persona con interés jurídico sobre el inmueble cuya pertenencia se solicita, de manera que se atiende a lo que se pruebe dentro del proceso.

CONSIDERACIONES

Problema Jurídico

Con ocasión de la controversia suscitada, el problema jurídico a resolver consiste en dilucidar si la parte actora en la demanda principal tiene la calidad de poseedora y durante el plazo de la prescripción extraordinaria para adquirir el dominio del predio con matrícula 300-64983

Cuestión Preliminar

En primer lugar, se dirá que con apoyo en los artículos 320 y 328 del C. G. P., es procedente en el trámite del recurso de apelación la revisión y pronunciamiento *solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante respecto de los reparos formulados frente a la sentencia de primera instancia*, sin perjuicio de las decisiones que deban adoptarse de oficio, en los casos previstos por la ley.

Régimen normativo

En los artículos 2531 y 2532 del Código Civil, modificados por los artículos 5 y 6 de la ley 791, se encuentra estipulado que podrá adquirir el dominio de un bien por prescripción extraordinaria, quien sin ostentar título alguno ha ejercido la posesión sobre este sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el lapso de 10 años.

Por su parte, el artículo 762 ibidem, consagra que “[l]a 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 él. (...) El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”

Adicionalmente el artículo 2523 ejusdem señala que se interrumpe de forma natural la posesión cuando se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, sin haber pasado la posesión a otras manos, por el acaecimiento de fenómenos como inundaciones o aluviones, o cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona.

Caso concreto

1. De conformidad con lo expuesto en la demanda, se sabe que la señora *Gloria Aguilar Díaz* afirma ostentar la posesión del bien inmueble ubicado en la carrera 24 No. 36-63 de Bucaramanga, Unidad Residencial Favuis Coopmagisterio XI, torre 4, apartamento 801, junto con el parqueadero desde el mes de diciembre de 2002.

No obstante, delantadamente habrá de decirse que **no** se avizora que el juez de primera instancia hubiese incurrido en error en la valoración de las pruebas que lo llevase a concluir, de manera errada, que la demandante no ha sido poseedora del inmueble durante los últimos diez años, por lo siguiente:

La demandante no probó su condición de poseedora exclusiva y excluyente del inmueble para ganar por usucapión su dominio; es cierto que la demandante ha vivido en el inmueble desde el 2002, aspecto que se ha tornado pacífico en las diligencias, pero su ingreso y permanencia no obedeció, inicialmente como poseedora, no tuvo el ánimo de señora y dueña del predio para cuando empezó a residir en el mismo, de igual manera, tampoco demuestra cuándo pudo haberse *interventido* la calidad de mera tenedora por la

¹¹ Archivo 012 ibídem.

de poseedora y con relación al predio respecto del cual pretende se le declare dueña. Obsérvese que en el presente proceso existen elementos claves que desvirtúan la condición de poseedora de la demandante:

- i.* Certificación expedida por el Administrador de la Unidad Residencial Favuis Coopmagisterio XI, en la que se da cuenta que fue la señora *Esperanza Aguilar de Flórez* quien en su calidad de propietaria del inmueble objeto de litigio, pagó en el **2018** la suma de \$5.968.938 correspondientes a la **cuota de administración** para el cambio de ascensores¹², sin que tuviese participación alguna la demandante de la demanda principal.
- ii.* Certificación expedida por el *Gerente de la Cooperativa de Profesores de la Uis – Coorpuis*, en el que se precisa que el **1 de septiembre de 2015** se canceló a solicitud de la señora *Esperanza Aguilar de Flórez* el impuesto de valorización del inmueble ubicado en la carrera 24 No. 36-63 de Bucaramanga, Apto. 801¹³.
- iii.* Certificaciones emitidas por la *Gerente del Fondo de Empleados de la Universidad Industrial de Santander – Favuis*, en las que se evidencia que la señora *Esperanza Aguilar de Flórez* ha adquirido diversos créditos con la entidad (**octubre de 1980, octubre de 1998, 21 de mayo de 2018**) los cuales ha respaldado con hipoteca constituida sobre el inmueble objeto de litigio¹⁴.
- iv.* Poder fechado **marzo de 2017** en el que la señora *Esperanza Aguilar de Flórez* en calidad de **propietaria** otorga poder a *Gloria Aguilar Díaz - demandante en la demanda principal* - para que la represente en la convocatoria para asamblea ordinaria que se llevaría a cabo en la propiedad horizontal, el cual fue firmado por la aquí demandante en calidad de apoderada¹⁵, lo cual implica que **reconoció de forma expresa dominio ajeno pues la poderdante se identificó como propietaria del bien**, de igual manera, la demandante firmó el poder en señal de aceptación del mismo.
- v.* El testimonio que rindió el señor *Carlos Eduardo Gómez Mantilla*¹⁶, en calidad de administrador del edificio, quien dio cuenta en su declaración que hace **más de diez años** es el administrador, que conoce a la señora Gloria como residente del apartamento en el que vivía con su señora madre hasta el fallecimiento de la progenitora, así como que la señora Gloria asistía en representación de la señora Esperanza a las asambleas en virtud de unos poderes que esta última le otorgaba - asistía ella o en su defecto el señor Jaime Mantilla-, y los cánones de administración eran pagados por la señora Gloria hasta que la señora Esperanza envió una carta formal a la administración en el 2018 solicitando que ella en adelante iba a ser la persona que cancelaría ese tipo de cuotas, y que hubo dos cuotas extraordinarias importantes, una para el cambio del ascensor que fue la última pagada por la señora Esperanza y otra para el mantenimiento general del edificio que fue pagada por la señora Gloria.
- vi.* El testimonio de la señora *Julieta León*¹⁷ dio cuenta que la señora *Esperanza Aguilar de Flórez* se preocupaba mucho por la mamá, motivo por el cual permitió que su señora madre viviera en el inmueble. Sin embargo, afirmó que siempre tuvo conocimiento que el apartamento era de la señora *Esperanza*.

Aunado a ello, se evidencia que la parte demandante allegó recibos de pago del impuesto predial correspondientes a los años 2005, 2007, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018¹⁸ y 2019¹⁹; no obstante, la parte demandada además de indicar que era ella quien remitía el dinero para el pago de los impuestos, aportó otros, tales como los correspondientes a los años 2009 y 2010²⁰, de manera que dichos documentos por sí solos no pueden constituirse en prueba suficiente para acreditar la posesión, sin

¹² Pág. 31 del archivo 019 del expediente de primera instancia.

¹³ Pág. 33 ibídem.

¹⁴ Págs. 34-36 ibídem.

¹⁵ Pág. 39 ibídem.

¹⁶ Archivo 080 ibídem.

¹⁷ Ibídem.

¹⁸ Págs. 18-25 archivo 003 ibídem.

¹⁹ Pág. 19 archivo 016 ibídem.

²⁰ Pág. 28 archivo 019 ibídem.

embargo, el mérito suasorio de tales documentos frente a la posesión por el decenio tampoco sale avante porque no permite afirmar que terció una posesión *continua o ininterrumpida*, sino que se pagó el impuesto predial durante aquellos años, desconociéndose entonces las razones por las cuales la parte actora no demostró haber asumido las cargas tributarias durante todo el tiempo que afirma estuvo en posesión del bien, sino en algunos años.

Ahora bien, otra de las alegaciones de la parte demandante radica en afirmar que se comportaba con ánimo de señora y dueña como quiera que había comprado el inmueble, o parte de él, para lo cual dice que había hecho entregado la suma de \$20.000.000 a la aquí demandada. No obstante, tal y como lo estableció el juzgador de primera instancia, **no** existe prueba suficiente que permita acreditar que en realidad la demandante le compró el 100% o el 50% del inmueble a su hermana por la suma de \$20.000.000, pues no se demostró la existencia concreta de tal negociación o los términos de la misma, recuérdese que bajo lo dispuesto en el artículo 167 del C.G.P. le incumbe a la parte que alega los supuestos de hecho de la norma que invoca a su favor demostrarlos en debida forma, lo que no hizo la demandante.

Ahora bien, en gracia de discusión y de haber existido algún incumplimiento contractual sobre la aludida compraventa, tampoco se demuestra cuáles pudieron ser las razones por las que la parte actora en la demanda principal dejó transcurrir el tiempo sin exigir el cumplimiento del negocio, o del contrato si es que en realidad lo hubo; sin embargo, tal hipótesis resulta desvirtuada con el poder fechado **marzo de 2017** en el que la señora *Esperanza Aguilar de Flórez* otorga poder a *Gloria Aguilar Díaz - demandante en la demanda principal* - para que la **represente en la convocatoria para asamblea ordinaria que se llevaría a cabo en la propiedad horizontal**²¹, insistiéndose entonces que con tal documento la demandante reconoció dominio ajeno, pues si en verdad era la nueva dueña por haber terciado aquella compraventa, cuando menos en el poder debía haberse expresado esa calidad frente a la aquí demandante, sin embargo, aquél documento es claro en afirmar que la dueña es Esperanza.

Si bien es cierto que la calidad de mera tenedora puede mutar por la de poseedora, como bien lo ha precisado la jurisprudencia sobre esta temática: *“La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella”*²². La parte resaltada ajena al texto original.

2. En consecuencia, como quiera que en el presente caso no se probó que la demandante *Gloria Aguilar Díaz* tenga la calidad de poseedora, no puede ganar por el modo de la prescripción adquisitiva el dominio sobre el inmueble objeto de litigio, razón por la que debe confirmarse la sentencia impugnada y condenar a la apelante a pagar las costas de segunda instancia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 numeral 3 del C.G.P.

En merito de lo expuesto, el *Juez Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga*, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

²¹ Pág. 39 ibídem.

²² CSJ – SC, Sentencia de Casación de trece de abril de dos mil nueve, Expediente 52001-3103-004-2003-00200-01.

PRIMERO: Confirmar la sentencia proferida el *1 de diciembre de 2022* por el *Juez Trece Civil Municipal de Bucaramanga*.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandante de la demanda principal y a favor de la parte demandada. Por concepto de agencias en derecho se tasa la suma de tres salarios mínimos mensuales legales vigentes.

TERCERO: Ejecutoriada la presente providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
Edgardo Camacho Alvarez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 006
Bucaramanga - Santander

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: **56801f63c04216059632bfd2468fc0a1bac67265eb509b1926ee05a8a8282e9a**

Documento generado en 05/06/2023 04:30:31 PM

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