JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, cuatro de agosto de dos mil veintiuno

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte *demandante* contra la sentencia proferida el *10 de febrero de 2021* por la *Juez Veintinueve Civil Municipal de Bucaramanga*, dentro del proceso verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio promovido en demanda principal por *Jairo Reyes Castro* y en demanda acumulada por *Patricia Reyes Castro* contra *Claudia Reyes Castro* y las *personas indeterminadas*.

I. De la competencia

La competencia para conocer del presente *recurso de apelación* radica en este despacho judicial 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 ibidem.

II. Antecedentes

Jairo Reyes Castro y Patricia Reyes Castro demandaron a Claudia Reyes Castro con el fin de que se declare que han ejercido como poseedores desde el 20 de octubre de 2004 sobre el inmueble ubicado en la calle 31 No. 31 – 13 de la ciudad de Bucaramanga e identificado con folio de matrícula inmobiliaria 300 – 10098, y han adquirido el dominio por prescripción extraordinaria sobre el 30% y 20%, respectivamente, de la cuota parte que se encuentra inscrita a nombre de la demandada.

Mediante auto del 31 de agosto de 2017 se admitió la demanda principal presentada por Jairo Reyes Castro, misma que posteriormente fue objeto de *reforma* aceptada por auto del 23 de enero de 2019; por auto del 12 de junio de 2019, se admitió la *demandada acumulada* interpuesta por Patricia Reyes Castro. El acreedor hipotecario Darío Rincón Ardila, dentro del término de traslado de la demanda guardó silencio.

La demandada Claudia Reyes Castro oportunamente se pronunció tanto de la demanda principal como de la acumulada, se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de mérito que denominó *falta de individualización del bien que se pretende usucapir; inexistencia del área pretendida en usucapión; y falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva*, fundamentando las dos primeras en que el inmueble por sus características no es susceptible de división material para determinar las áreas sobre las que los demandantes afirman ejercer la posesión, máxime cuando tanto demandantes, como demandada son propietarios del bien en común y proindiviso y ejercen la posesión en nombre de todos. El tercer medio exceptivo, tiene como báculo el hecho de que al ser comuneros los demandantes, pretenden prescribir contra su propio título, pues han reconocido dominio sobre el inmueble por parte de Claudia Reyes Castro a través del intercambio de correos electrónicos que tuvo lugar con Patricia Reyes Castro, la declaración juramentada llevada a cabo por esta y la adquisición a título de compraventa del 20% del inmueble hecha por parte de Jairo Reyes Castro – folios 253 al 256, 259 archivo 01 cuaderno principal, 2 al 5 archivo 02 cuaderno principal y 64 y 65 de la carpeta de la demanda acumulada.

El curador ad-litem de las *personas indeterminadas* se opuso a las pretensiones al considerar que no se observa claridad en lo pretendido, sin formular excepciones. Frente a la demanda acumulada se opuso a las pretensiones hasta tanto no se pruebe el cumplimiento de los requisitos legales de la posesión sobre el bien a usucapir por parte de los demandantes, formulando la excepción que denomina como “genérica”, consistente en que de resultar probados los hechos que configuren algún medio exceptivo, el juez los declare oficiosamente – *folios 104 al 107 archivo 02 cuaderno principal y 98 al 100 de la carpeta de la demanda acumulada*.

Corrido el traslado de rigor el demandante *Jairo Reyes Castro* se opuso a las excepciones señalando que busca el reconocimiento de un derecho real por el ejercicio de la posesión sobre áreas limitadas y determinadas del bien a usucapir por el término legalmente establecido para el efecto, la cual se encuentra condicionada al derecho de la señora *Patricia Reyes Castro*, quien ejerce en común la posesión. Sostiene que las áreas del inmueble a usucapir se pueden individualizar y ser estimadas en un porcentaje de la cuota parte que le pertenece a la demandante que no ejerce la posesión sobre el bien.

Finalmente, señala que está ejerciendo la posesión de manera pacífica, pública e ininterrumpida sobre el bien objeto de usucapión, desarrollando actos de señor y dueño, como lo son el pago del impuesto predial, pago de servicios públicos y asumir el costo de las reparaciones locativas necesarias para el mantenimiento del inmueble, además no se pretende prescribir contra el título de propietario de un porcentaje del inmueble adquirido por compraventa efectuada a *Patricia Reyes Castro*, como erradamente lo afirma la pasiva, sino que se deprecia la declaración de pertenencia sobre un porcentaje de la cuota parte de la que es titular inscrita *Claudia Reyes Castro*.

La demandante *Patricia Reyes Castro* recorrió el traslado de las excepciones de mérito manifestando que pretende la declaración de pertenencia sobre un porcentaje concreto del bien inmueble respecto del cual ha venido ejerciendo la posesión pública, pacífica e ininterrumpidamente mediante el desarrollo de actos de señorío como el pago de impuesto predial unificado, pago de servicios públicos y reparaciones locativas del inmueble en conjunto con el señor *Jairo Reyes Castro*, coposeedor del bien, sin reconocer dominio ajeno; esgrime que en manera alguna se está pretendiendo prescribir contra el propio título, pues la acción se ejerce contra la propietaria inscrita de la cuota parte del inmueble, sobre la que los señores *Jairo y Patricia Reyes Castro* de manera conjunta han venido ejerciendo posesión desde el 20 de octubre de 2004.

III. La sentencia apelada

Mediante sentencia del *10 de febrero de 2021* se negaron las pretensiones tanto de la demanda principal como de la acumulada al considerar que no fue posible determinar desde cuando operó la interversión de la condición de meros *comuneros propietarios* a poseedores de la cuota parte inscrita a nombre de la demandada, amén que tampoco se pudo establecer qué es lo que se pretende usucapir, entendido esto como el porcentaje físico del inmueble sobre el que se ejerce la posesión.

IV. Trámite de segunda instancia

Admitido el recurso de apelación mediante auto del *10 de marzo de 2021*, se sustentó por la demandante *Patricia Reyes Castro* quien estima que se erró al asumirse que no se estableció de forma clara las áreas sobre las cuales los coposeedores ejercían actos de señorío y respecto de las cuales pretendían la declaratoria de pertenencia, desconociendo que la coposición de los comuneros es proindiviso y por tanto si bien pueden tener una participación diferencial, esta está representada en todo el bien y no en una fracción determinable del mismo. Adicionalmente expone que no se tuvo en cuenta la totalidad del material probatorio recaudado que da cuenta de los actos de señorío ejercidos por los coposeedores desde el 20 de octubre de 2004 de manera pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva y sin reconocer dominio por parte de la demandada, aunado al hecho de que no fue aplicada a la demandada la sanción consagrada en el numeral 4 del artículo 372 del C. G. P., por su inasistencia injustificada a la audiencia inicial en el sentido de presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funda la demanda.

Califica como un desacierto considerar que era un requisito para intervertir el título de meros comuneros propietarios en coposeedores, poner a la demandada en conocimiento del hecho de que a partir de una hito temporal se desconocían sus derechos como propietaria del inmueble, estimar que el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes en el mes de octubre de 2004 constituyó un acuerdo para que los demandantes entraran a poseer y explotar económicamente el inmueble inhabilitándolos para deprecar la declaratoria de pertenencia, y dar por sentado que de las manifestaciones llevadas a cabo en su interrogatorio de parte se infiere una confesión sobre el reconocimiento de dominio por parte de la demandada.

El demandante *Jairo Reyes Castro*, expone su inconformidad ante la inaplicación frente a la demandada de la sanción consagrada en el numeral 4 del artículo 372 del C. G. P., por su inasistencia injustificada a la audiencia inicial en el sentido de presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funda la demanda. Se duele también de la inobservancia del material probatorio obrante en las diligencias del cual es posible establecer la coposición de los accionantes sobre el inmueble a usucapir respecto de la cuota parte inscrita a nombre de la demandada, desde el 20 de octubre de 2004, en virtud del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, así como los actos de señorío tales como el pago del impuesto predial unificado, el pago de servicios públicos, el asumir los

costos de las reparaciones locativas necesarias y el usufructuarlo a través del arrendamiento de espacios como el garaje, sin contar con la anuencia o aquiescencia de la demandada.

Corrido el traslado respectivo, la demandada *Claudia Reyes Castro* se pronunció señalando que ninguno de los demandantes dentro del proceso logró establecer desde cuando se configuró la interversión del título por la de coposeedores, en tanto que las conversaciones sostenidas entre la señora *Patricia Reyes Castro* y la demandada vía correo electrónico en el mes de abril de 2017, respecto del proceso divisorio que se adelantaba sobre el inmueble a usucapir, se observa el reconocimiento por parte de aquella de dominio ajeno ejercido por la pasiva sobre dicho bien, pues consulta sobre la posibilidad de venta y la distribución del producto de dicha venta, circunstancias que conllevan a que la comunidad permanezca incólume por la ausencia de posesión exclusiva en cabeza de uno de los comuneros.

Po su parte, el curador ad-litem de las *personas indeterminadas* manifiesta que atiene a lo que determine el juez en segunda instancia.

V. CONSIDERACIONES

Problema Jurídico

Con ocasión de la controversia suscitada, el problema jurídico a dilucidar se circunscribe a determinar si los demandantes han intervertido la calidad de comuneros propietarios por la de poseedores sobre el 50% del bien a usucapir y durante el tiempo previsto para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

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 se deban adoptar de oficio en los casos previstos por la ley.

Régimen normativo

En los artículos 2.531 y 2.532 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 posesión 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.”

Dispone el artículo 779 ejusdem en su inciso primero que, “[c]ada uno de los partícipes de una cosa que se poseía proindiviso, se entenderá haber poseído exclusivamente la parte que por la división le cupiere, durante todo el tiempo que duró la indivisión (...)”, de lo que es posible inferir que mientras los “coposeedores” permanezcan en estado de **indivisión**, ninguno podrá reputarse poseedor exclusivo de todo o de una parte específica del bien poseído.¹

Adicionalmente el artículo 375 numeral 3 del Código General del Proceso establece que podrá deprecar también la declaración de pertenencia “*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 del 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.*”

Caso concreto

---

¹ Sentencia SC1939-2019 del 5 de junio de 2019, Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, M. P. Luis Armando Tolosa Villabona.

1.1. Es menester poner de presente que en efecto, tal como lo plantea la censura, el operador judicial de primera instancia no manifestó en la sentencia que como consecuencia de la inasistencia injustificada de la demandada *Claudia Reyes Castro* a la audiencia inicial se presumirían ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se fundamenta la demanda, tal como lo establece el artículo 372 del C. G. P. en su numeral 4; dislate del cual **no** es posible inferir, como erradamente lo interpreta la parte actora, que de haberse dado aplicación al efecto sancionatorio se hubiesen despachado favorablemente las pretensiones, pues los demás medios suasorios lo que desvirtúan son los presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva de dominio, como pasa a exponerse.

1.2. Si bien es cierto que no se pueden compartir en su integridad los fundamentos de la sentencia apelada, no menos cierto es que **sí** se identificó plenamente el bien a usucapir por la potísima razón que las pretensiones se enfilan a consolidar el dominio por el ejercicio de la posesión respecto de la **cuota parte** cuya titularidad radica en la demandada *Claudia Reyes Castro* sobre el inmueble ubicado en la calle 31 No. 31 – 13 de la ciudad de Bucaramanga y con folio de matrícula inmobiliaria 300 – 10098, bien que además de estar plenamente identificado en las diligencias, aspecto que se corroboró en la inspección judicial practicada, se sabe con certeza que no ha sido objeto de división material, razón por la cual no se ha determinado **materialmente** cuál es la cuota parte de los demandantes y cuál la de la demandada, pero sí se concluye sin hesitación alguna que la cuota parte a prescribir integra como un todo tanto jurídica como materialmente aquél inmueble y por tal aspecto es que se encuentra identificada en abstracto la cuota parte a prescribir; súmese a lo expuesto que por el área del inmueble tampoco sería procedente división material alguna, si alguna duda existe frente a la exigida división.

Al margen de lo expuesto, como lo ha precisado la jurisprudencia “... *quienes integran la comunidad son coposeedores en proindiviso y por ende, si bien pueden tener una participación diferencial, la misma está representada en todo el bien y no en una fracción determinable del mismo*”².

Precisamente por terciar la **indivisión** entre todos los **comuneros propietarios**, pues los demandantes también tienen esta calidad, amén que los actores afirman ser **poseedores en común y proindiviso** de la cuota parte a prescribir, o coposeedores, aspecto que por lo demás encuentra sustento en la hipótesis normativa del canon 375 #3 del CGP en concordancia con el artículo 779 del Código Civil, por tal motivo es que se puede poseer una cuota parte que no necesariamente debe estar materialmente dividida pero que **sí** debe conformar junto con las otras cuotas partes el 100% de un bien, que es lo debatido en las diligencias y lo acreditado a cabalidad, sostener la tesis de la primera instancia, amén de contravenir las normas sobre la materia llevaría al absurdo de tener que acreditar una falaz división material para que el comunero propietario pudiera intervertir su título por la de poseedor de la cuota parte a usucapir, lo que de suyo implica demostrar también cuál es la cuota parte sobre la que se ha mantenido como propietario, esto es, inexorablemente debería dividirse un bien, aun cuando fuese improcedente la división, cuando el propósito sea acreditar la posesión y prescribir la otra cuota parte, entendimiento éste que pugna tanto con las normas como la jurisprudencia sobre la materia.

Al respecto en la sentencia SC11444 – 2016 de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil expuso: “Por supuesto, que como en la posesión exclusiva de una persona, en la coposesión también hay *corpus* y *ánimus domini*; pero mientras en la posesión de un sujeto de derecho el animus es pleno e independiente por su autonomía posesoria, en la coposesión es limitado, porque en esta modalidad, el señorío de un coposeedor está determinado y condicionado por el derecho del otro, ya que también lo comparte, y es dependiente del de los otros coposeedores por virtud del ejercicio conjunto de la potestad dominical, como voluntad de usar, gozar y disfrutar una cosa, como unidad de objeto, pero en común; porque en sentido contrario, si fuese titular de cuota o de un sector material de la cosa y no sobre la unidad total, existiría una posesión exclusiva y no una coposesión³.”

Corolario de lo expuesto, se identificó plenamente el bien a prescribir, pues las cuotas partes de las que se reputan poseedores los demandantes junto con las otras cuotas partes de las que los actores son comuneros propietarios, conforman el 100% del inmueble, aspecto acreditado al practicarse la inspección judicial el 16 de septiembre de 2020 y con sustento en el certificado de tradición del mismo, atendiendo también a que por esgrimirse por parte de los demandantes la coposesión, los coparticipes

² CSJ. Sentencia de 1º de julio de 2014, expediente 00304.

³ ENNECCERUS, Ludwig; Kipp, Theodor y WOLFF, Martin. Tomo III. Traducción de Blas Pérez González. Derecho de las cosas. Barcelona: Busch, 2ª. Ed. 1950, pg. 67.

son poseedores proindiviso y por tanto si bien pueden tener una participación diferencial, esta se representa en todo el bien y no en una fracción individualizable del mismo.

1.3. Lo que también acreditó con certeza las diligencias es que la parte actora reconoce de forma expresa el dominio ajeno sobre la cuota parte a prescribir frente a la comunera demandada y por tal aspecto no se cumplen los supuestos de hecho del canon 2531 del código civil.

En el interrogatorio absuelto por la demandante *Patricia Reyes Castro*, mismo dentro del cual además de hacer referencia a hechos que corroboraban el ejercicio de una coposesión proindiviso junto al demandante *Jairo Reyes Castro* sobre el inmueble a usucapir, hizo mención de circunstancias que permiten concluir que reconoció dominio ajeno en la parte demandada *Claudia Reyes Castro*, propietaria inscrita del 50% del inmueble, específicamente al relatar las circunstancias que rodearon la presentación del **desistimiento de la acción divisoria** que esta última instauró en su contra y que cursó en el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Bucaramanga bajo el radicado 2016 – 00323 – 00 – *folio 176 archivo digital 01 cuaderno principal* – y las conversaciones que sostuvieron al respecto vía correo electrónico en el mes de abril de 2017, cuyo soporte obra en los folios 280 al 283 del archivo 01 del cuaderno principal, que por lo demás no fueron tachados de falso ni desconocidos en cuanto a su contenido.

En el minuto 3:17:24 de la audiencia inicial llevada a cabo el 25 de enero de 2021, contenido en el archivo “51” del cuaderno principal, la demandante *Patricia Reyes Castro* manifestó que el desistimiento de la demanda divisoria fue suscrito de forma concertada con *Claudia Reyes Castro* con el **compromiso** de que el bien inmueble hoy objeto de la acción de pertenencia se iba a vender con el fin de que, según lo señalado en el minuto 3:27:40, el producto de la venta se dividiera entre todos los hermanos *Reyes Castro*. No obstante, lo registrado en el minuto 3:32:09, en el sentido de afirmar que el acuerdo de venta del inmueble para repartir el precio entre todos los hermanos se llevó a cabo antes del año 2004, posteriormente en el minuto 3:59:08 *Patricia Reyes Castro* se desdice y sostiene que **dicho acuerdo se ha mantenido desde siempre**.

La existencia del acuerdo mencionado en líneas precedentes y la intención de perfeccionarlo desde tiempo atrás y por lo menos hasta la época en que se desistió de la acción divisoria – **8 de julio de 2017**, también tiene sustento en el numeral 5 del documento denominado “declaración juramentada” suscrito por *Patricia Reyes Castro* el 21 de marzo de 2017, obrante en el folio 158 del archivo digital 01 del cuaderno principal y en las conversaciones que sostuvo respecto a la suscripción del desistimiento de la acción divisoria con *Claudia Reyes Castro* vía correo electrónico en el mes de abril de 2017, cuyo soporte, como ya se apuntó, obra en los folios 280 al 283 del archivo 01 del cuaderno principal y donde le manifiesta a esta último que “yo nunca me he opuesto a la venta de la casa y en eso también estoy de acuerdo (...)”.

De esta forma, emerge diáfano que la demandante *Patricia Reyes Castro* reconoce a la demandada como comunera y propietaria de la cuota parte que ahora quiere prescribir, pues consiente una eventual venta del inmueble a usucapir además de compartir el producto de esta con la demandada *Claudia Reyes Castro*, circunstancia que al haberse esgrimido por los coposeedores implica que ese reconocimiento de dominio ajeno irradie sus efectos sobre los actos desplegados por el otro demandante *Jairo Reyes Castro*, pues como lo dispone el artículo 2525 del código civil “Si la propiedad pertenece en común a varias personas, todo lo que interrumpe la prescripción respecto de una de ellas, la interrumpe también respecto de las otras.”, visto está, que el reconocimiento de la demandada como comunera propietaria que hizo la aquí demandante implica interrumpir la alegada posesión sobre la cuota parte a prescribir.

1.4. De igual manera, se sabe con certeza de la demanda inicial que *Jairo Reyes Castro* demandó a *Patricia Reyes Castro* y a *Claudia Reyes Castro* afirmando se poseedor sobre la **quinta parte** del predio con folio de matrícula 300 – 10098, amén que su posesión data del mes de octubre de 2004, con sustento en el *Contrato de Compraventa del 20 de octubre de 2004* suscrito entre *Patricia Reyes Castro* y a *Claudia Reyes Castro* como vendedores y *Jairo Reyes Castro*, *Mauricio Reyes Castro*, *José Horacio Reyes Castro* como compradores.

Del contenido de aquél contrato se concluye con certeza que se vendió el 100% del derecho de dominio, propiedad y posesión, sin embargo, conforme a la cláusula sexta se afirma que la entrega del

bien se hizo el 20 de octubre de 2004 y “... a partir de esa fecha será de parte de los COMPRADORES junto con LAS VENDEDORAS los gastos de servicios domiciliarios de la unidad objeto del presente contrato y el impuesto del año 2002 en adelante y demás obligaciones.”; en la cláusula octava parágrafo uno se pactó que “Las partes nos comprometemos a no enajenar a ninguna clase de título la cuota parte correspondiente a cada uno de los contratantes, sin haber ofrecido la opción en primera instancia a los otros firmantes de la presente promesa de compraventa.”.

Con la reforma de la demanda *Jairo Reyes Castro* demandó únicamente a *Claudia Reyes Castro* y pide se declare propietario del **30% del inmueble**, ya no de la quinta parte, a su turno en la demanda acumulada *Patricia Reyes Castro* demandó a *Claudia Reyes Castro* para que se le declare propietaria del **20%**.

En la anotación número 17 del folio de matrícula #300 – 10098 se registró el 27 de septiembre de 2017 la escritura pública #5530 del 20 de septiembre de 2017 de la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga mediante la cual *Patricia Reyes Castro* vendió a *Jairo Reyes Castro* el 20% del aludido inmueble, entonces, desde esta fecha Jairo ingresó a formar parte de la comunidad de *propietarios*.

La demanda principal fue presentada el 7 de abril de 2017, como se da cuenta en el folio 166 digital del archivo 01 del cuaderno de primera instancia, en tanto que la demanda acumulada fue presentada el 28 de mayo de 2019.

De lo anterior se concluye con total certeza que *Jairo Reyes Castro* **no** ha sido poseedor del **30%** de la cuota parte que pide, pues inicialmente afirmó tener esa calidad sobre la **quinta parte**, de igual manera, con la compraventa del 20 de septiembre de 2017 reconoció expresamente que *Patricia Reyes Castro* es dueña de la cuota parte que le vendió y respecto de la cual se sabe, por así afirmarlo en la demanda inicial, que **no era poseedor de la misma**, esto es, reconoce dominio ajeno en la persona de *Patricia* sobre la cuota que compró en el año 2017.

De igual manera, valorados en conjunto el documento titulado *Contrato de Compraventa del 20 de octubre de 2004* suscrito entre *Patricia Reyes Castro* y a *Claudia Reyes Castro* como vendedoras y *Jairo Reyes Castro*, *Mauricio Reyes Castro* y *José Horacio Reyes Castro* como compradores, que hace parte de los anexos de la demanda principal, junto con el contenido del libelo genitor de la lid, su reforma y la demanda acumulada, con claridad se **concluye** que el demandante *Jairo Reyes Castro* reconoce que **no** es poseedor del 30% y que en el documento celebrado en el año 2004 se pretendía incluir como comuneros a los *compradores*, de ahí que en la demanda inicial se refiera a una **quinta parte**, y es que en ese documento intervinieron *cinco personas*, dos vendedoras y tres compradores.

Por lo anteriormente expuesto se entienden las razones por las que en aquél contrato las partes se obligaron, **todas**, compradores y vendedoras, pues ninguna distinción se hizo, a continuar pagando los *servicios domiciliarios y el impuesto del año 2002 en adelante y demás obligaciones*, y la particular obligación del parágrafo uno de la cláusula octava en el sentido que “*Las partes nos comprometemos a no enajenar a ninguna clase de título la cuota parte correspondiente a cada uno de los contratantes, sin haber ofrecido la opción en primera instancia a los otros firmantes de la presente promesa de compraventa.*”; es que si en verdad se hubiera entregado la posesión exclusivamente a *Jairo Reyes Castro*, no se habría indicado que todos los *firmantes de la promesa* se obligaban a ofrecer en venta la **cuota parte** a los demás contratantes, esto es, compradores y vendedoras, pues se reitera, como ninguna distinción hicieron y como firmantes son tanto los compradores como las vendedoras, esa obligación incumbe a todos ellos.

Podría pensarse que por la naturaleza del contrato se excluye a las vendedoras, sin embargo, el contenido de la cláusula sexta es claro al expresar que el pago de los servicios domiciliarios “... y el impuesto del año 2002 en adelante y demás obligaciones.”, son asumidos por las vendedoras y los compradores, y si se estaba enajenando el 100% ninguna razón distinta a conformar a futuro alguna comunidad hay para que ellas se obligaran a asumir esos costos que son del resorte exclusivo de quien en realidad de verdad está comprando u obligándose a comprar.

Así mismo, del contenido de aquel documento no se puede afirmar que a *Jairo Reyes Castro* se le está entregando el 30% del bien, pues como se ha visto, reconoció que adquirió fue una quinta parte en la

demanda y así se observa del contenido de aquel documento en donde se incluye para tal aspecto a las *dos vendedoras y a los otros dos compradores*.

Con certeza entonces las diligencias dan cuenta que *Jairo Reyes Castro* **no** ha sido poseedor del 30% de lo que pretende prescribir desde octubre de 2004, por haber reconocido dominio ajeno en los demás “... *firmantes de la presente promesa de compraventa*.”⁴, tampoco en esa oportunidad recibió el 30% del inmueble a usucapir; con la compra que hizo en el año 2017 a la propietaria *Patricia Reyes Castro* reconoció dominio ajeno en ella y entró a formar parte de la comunidad como propietario con la demandada *Claudia Reyes Castro*, entonces, por mandato de los artículos 375 #3 del CGP, 2322, 2323, 2525 y 2531 #3 del código civil, desde entonces mutó su calidad de poseedor por la de comunero y propietario y es con posterioridad a la compraventa del 20 de septiembre de 2017 que puede intervertir su título de comunero propietario por la de mero poseedor, aspecto que no acreditó, en tanto que tampoco ha expirado el plazo del decenio.

Al margen de lo expuesto, tampoco demostró cuando se pudo producir la interversión del título de *poseedor* con relación a Mauricio Reyes Castro y José Horacio Reyes Castro, pues del contenido del documento del 20 de octubre de 2004 lo que se sabe también con certeza, es que Jairo **NO** era la única persona a la que se le vendía el bien.

Por tener entonces la calidad de comunero propietario desde el año 2017, con posterioridad a esta época es que puede intervertir la calidad de comunero propietario por la de poseedor, pues al haber mutado su calidad jurídica, ha dejado de ser poseedor y ahora hace parte de una comunidad de *propietarios*, mas no de coposeedores.

Finalmente, de lo afirmado en la demanda inicial, en la reforma de la demanda y por la compra de una cuota parte que hizo el 20 de septiembre de 2017 a la propietaria inscrita *Patricia Reyes Castro*, amén de reconocer dominio ajeno sobre una cuota parte del bien, desvirtúa entonces la calidad de poseedor, con mayor razón si en cuenta se tiene que esa propietaria ha estado habitando el inmueble como bien lo afirma Jairo Reyes Castro en ambas demandas, sin que ella pague arriendo o emolumento alguno, de donde se concluye entonces que ella ha venido ejerciendo actos de señora y dueña, propios del derecho de dominio y que redundan en beneficio de la comunidad de propietarias, lo que de suyo excluye el ejercicio de la posesión sobre la cuota parte que se pretende prescribir.

Como se acotó en líneas precedentes, *Patricia Reyes Castro* ha reconocido expresamente a su comunera *Claudia Reyes Castro* como propietaria, sin que desde esta otra arista se hubiese acreditado interversión del título de comunera propietaria de esta demandante por la de poseedora de la otra cuota parte, aspecto que impide entonces predicar la posesión que alegan los demandantes como cumplida por el decenio para adquirir el derecho de propiedad, luego, se impone confirmar la sentencia apelada, pero por las razones antes esgrimidas.

1.5. La apelación sobre la tasación de las agencias en derecho deviene ajena en este momento por mandato del canon 366 numeral 5 del C. G. P.

1.6. Se condenará a la parte *demandante* en costas de la segunda instancia y a favor de la parte *demandada*, según lo dispuesto en el artículo 365 numeral 3 del C. G. P.

En mérito 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:

PRIMERO: *Confirmar* la sentencia proferida el 10 de febrero de 2021 por el *Juez Veintinueve Civil Municipal de Bucaramanga*, **pero** por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia.

---

⁴ La cita corresponde al parágrafo uno de la cláusula octava del documento del 20 de octubre de 2004.

SEGUNDO: *Condenar* en costas de esta instancia a la parte *demandante* y a favor de la parte *demandada*. Por concepto de agencias en derecho se tasa la suma equivalente a *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
Civil 006
Juzgado De Circuito
Santander - Bucaramanga

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: **6401f54053a7e055b808a3918f1e0699ae878680bf60eebb3180b8763e1896dc**
Documento generado en 04/08/2021 12:24:45 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>