

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO – RECONVENCIÓN PERTENENCIA
PROVIDENCIA: SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA
ACCIONANTE: MARIA CRISTINA SEPULVEDA
ACCIONADO: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA
RADICADO: 68001400302620180040002

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veintisiete (27) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

REF.: 026-2018-00400-02

ASUNTO

Procede el Despacho a desatar el recurso de apelación formulado por PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ contra la sentencia proferida por el JUZGADO VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, SANTANDER, el 14 de septiembre de 2022 dentro del proceso verbal reivindicatorio adelantado en contra de los prenombrados por MARIA CRISTINA SEPULVEDA, trámite en el cual además los primeros formularon demanda de reconvenición de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio contra la segunda referida.

ANTECEDENTES

MARIA CRISTINA SEPULVEDA presentó demanda verbal reivindicatoria contra PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ persiguiendo que se declarara que pertenece a ella el dominio pleno respecto del apartamento 501, bloque 1, Conjunto Residencial Villa Madrigal, ubicado en la Calle 51 A No. 13-29 del municipio de Bucaramanga, Santander, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-163450; en consecuencia además deprecó que se ordenara la reivindicación del bien y el reconocimiento/pago de los frutos civiles.

Como fundamento fáctico la demandante expresó: **1.)** mediante escritura pública No. 5084 del 16 de noviembre de 1999 adquirió el inmueble involucrado en el trámite; **2.)** el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, a través de sentencia del 26 de septiembre de 2016 declaró simulado el contrato contenido en la escritura pública No. 1488 del 23 de marzo de 2010 que involucraba el bien inmueble objeto de reivindicación; **3.)** ejecutoriada la sentencia en mención, a través de escritura pública No. 1240 del 11 de noviembre de 2017 se efectuó afectación a vivienda familiar respecto del bien citado; **4.)** está privada de la posesión material del inmueble desde el 23 de marzo de 2010 pues en esa calenda fue que se celebró el contrato que fue declarado simulado en evento posterior tras adelantarse el trámite judicial correspondiente, sin embargo, antes se había permitido a la señora Sepúlveda Fonseca habitar el inmueble con la condición que asumiera los servicios públicos, la administración y el impuesto; **5.)** el 15 de enero de 2018 se solicitó a la demandada que desocupara el inmueble, sin embargo la prenombrada no ha mostrado interés en proceder de tal manera; **6.)** la demandada se reputa poseedora de mala fe toda vez que pese a que existe la sentencia mediante la cual se declaró la simulación del negocio jurídico efectuado a través de escritura pública No. 1488 del 23 de marzo de 2010 se niega a desocupar el inmueble; **7.)** la demandada ha privado de mala fe a la propietaria de la posesión sobre el inmueble, por tanto, adeuda los frutos civiles que se han causado desde el 29 de septiembre de 2016 –fecha en la que quedó ejecutoriada la sentencia de simulación- en suma equivalente a \$8.295.000.00.¹

TRÁMITE PRIMERA INSTANCIA

La demanda fue admitida por auto del 28 de junio de 2018 disponiéndose impartirle el trámite del proceso verbal conforme a lo establecido en el Capítulo I, Título I,

¹ Ver archivo 01 Cuaderno Principal Reivindicatorio Primera Instancia

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO – RECONVENCIÓN PERTENENCIA
PROVIDENCIA: SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA
ACCIONANTE: MARIA CRISTINA SEPULVEDA
ACCIONADO: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA
RADICADO: 68001400302620180040002

Libro Tercero del Código General del Proceso.²

Los demandados PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ se pronunciaron respecto al trámite oponiéndose a las pretensiones de la demanda y formulando las excepciones de mérito que siguen: **i) La parte demandada adquirió el bien objeto de la Litis por usucapión ya que en este bien inmueble operó el fenómeno de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria a favor de la parte pasiva y en contra de la activa de la Litis**, soportada en que los demandados llevan más de diez años como poseedores del bien involucrados toda vez que fungen como señores y dueños desde el año 2002 sin que la posesión ejercida haya sido atacada física o jurídicamente, destacó que han pagado impuestos, valorizaciones, cuotas de administración, entre otras erogaciones. Asimismo, señaló que si bien se adelantó proceso de simulación en dicha causa no se solicitó la reivindicación del inmueble. **ii) innominada**, con fundamento en la disposición del Código General del Proceso.

Adicionalmente presentaron demanda de reconvención de pertenencia contra MARIA CRISTINA SEPULVEDA, persiguiendo que se declare que han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-163450 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.³

En el marco de la demanda de reconvención de pertenencia la señora MARIA CRISTINA SEPULVEDA formuló las excepciones de mérito: **i) Carencia de derechos para pedir la prescripción adquisitiva de dominio**, fundada en que los demandantes no cumplen con el término exigido para adquirir por prescripción en atención a que se registró hipoteca sobre el inmueble en el año 2004 y fue cancelada en el año 2007, asimismo como quiera que existió el proceso de simulación radicado bajo el consecutivo 2015-00286. **ii) Existencia de cosa juzgada en proceso de simulación absoluta del negocio jurídico a favor de María Cristina Sepúlveda Fonseca**, al interior de la cual se destacó que a través de sentencia del 26 de septiembre de 2016 se declaró que la señora Patricia Sepúlveda Fonseca renunció al elemento de buena fe, renunció a una posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida, reconociendo dominio ajeno, toda vez que a través de engaños pretendió obtener con fundamento en un contrato de compraventa el inmueble que soporta la causa de la referencia.⁴

Quien fuera designado como curador ad-litem de las demás personas que se creyeran con derecho sobre el bien involucrado, se pronunció respecto a la demanda de pertenencia –en reconvención- manifestando oponerse a todas las pretensiones de la misma y advirtiendo que se atiene a lo que resulte probado en el marco del trámite procesal.⁵

Los demandantes en reconvención recorrieron el traslado de las excepciones de mérito formuladas por su contraparte, expresando, frente a la denominada **i) Carencia de derechos para pedir la prescripción adquisitiva de dominio**, contrario a lo planteado, en la presente causa si se cumplen los presupuestos para adquirir el bien como quiera que, quienes promueven la demanda han vivido de manera pacífica, ininterrumpida y de buena fe en el inmueble desde 2002 y hasta la fecha; el mero título no da el dominio y menos la posesión pues deben valorarse las actuaciones encaminadas al cuidado y mantenimiento del inmueble, como son, pago de impuestos y demás contribuciones que han hecho quienes integran la activa; para la fecha en que se promovió la demanda de simulación ya habían transcurrido 13 años dese que los integrantes de la activa permanecen en el inmueble, no obstante, el trámite que viene a interrumpir el término de prescripción adquisitiva es del reivindicatorio promovido en 2018. En punto a la nombrada **ii) Existencia de cosa juzgada en proceso de simulación absoluta del negocio jurídico a favor de María Cristina Sepúlveda Fonseca**, indicaron que, en la providencia dictada por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga,

² Ver archivo 01 Cuaderno Principal Reivindicatorio Primera Instancia

³ Ver archivo 01 Cuaderno Reconvención Primera Instancia

⁴ Ver folios 182 a 199 archivo 01 Cuaderno Reconvención Primera Instancia

⁵ Ver archivo 43 Cuaderno Reconvención Primera Instancia

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO – RECONVENCIÓN PERTENENCIA
PROVIDENCIA: SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA
ACCIONANTE: MARIA CRISTINA SEPULVEDA
ACCIONADO: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA
RADICADO: 68001400302620180040002

Santander, no se ordenó la entrega del inmueble, incluso el 29 de noviembre de 2017 negaron solicitud del demandante, encaminada a que se ordenara la devolución del bien toda vez que tal tópico no había hecho parte de las pretensiones de la demanda y por tanto tampoco de la sentencia dictada. De igual manera se resaltó que en atención a lo establecido en el artículo 303 del Código General del Proceso no se dan los presupuestos para entender configurada cosa juzgada formal o material.⁶

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El 14 de septiembre de 2022 el JUZGADO VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, SANTANDER, en audiencia pública previo agotamiento de las etapas procesales necesarias, profirió sentencia de primera instancia en la que resolvió:

“PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción de mérito denominada cosa juzgada propuesta por la demandada en reconvencción MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA, acorde con los motivos expresados. **SEGUNDO: DECLARAR PROBADA** la excepción de mérito denominada carencia de derechos para pedir prescripción adquisitiva de dominio, propuesta por la demandada en reconvencción MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA, por las razones señaladas. **TERCERO:** Consecuencialmente **DECLARAR NO PROBADA** la excepción denominada prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, propuesta por los demandados principales MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ, según los fundamentos expuestos. **CUARTO:** Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR** que pertenece a MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA el dominio pleno y absoluto del inmueble identificado con M.I. 300-163450 ... **QUINTO: ORDENAR** a PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ que en el término de 10 días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia cumplan con la restitución a la demandante MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA del inmueble descrito en el ordinal anterior. **SEXTO: CONDENAR** a PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ al pago de \$38.688.956 como suma de dinero que corresponde por concepto de los frutos civiles, luego de descontadas las mejoras que se reconocen en este mismo fallo. ... **SEPTIMO: CODENAR EN COSTAS** en la demanda principal y reconvencción a PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ a favor de MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA, en el 100% de las causadas dentro del reivindicatorio y en el 80% de las acreditadas en la reconvencción por pertenencia. E incluir la suma de \$1.948.000 como agencias en derecho...”

Para soportar la decisión en cita la juez de primer grado señaló que no se cumplía con los presupuestos animus y corpus, propios de la acción de pertenencia, en cabeza de los señores PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ toda vez que no se evidenciaron las razones por las cuales en el año 2010 se protocoliza contrato de compraventa respecto del inmueble involucrado el cual según manifiestan en el trámite era de su propiedad desde antes, constituyéndose tal conducta en un claro reconocimiento de dominio ajeno, al margen de que en evento posterior por falta de acreditación del pago del precio dicho negocio se haya declarado absolutamente simulado por parte del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga. Seguidamente expresó que no existe claridad respecto a la forma como ingresaron al inmueble toda vez que los demandantes en pertenencia al absolver interrogatorio de parte se contradicen y expresan que se efectuó compraventa verbal, posteriormente que existe una promesa de compraventa escrita, asimismo no dan cuenta certeramente del precio pues la señora PATRICIA refiere que canceló únicamente Veinte Millones de Pesos (\$20.000.000.00) mientras que el señor CARLOS expresa que fueron Treinta y Nueve Millones de Pesos (\$39.000.000.00) de los cuales entregaron Diecinueve Millones de Pesos (\$19.000.000.00) y el saldo se pagó en varios abonos. De igual manera resaltó la aquiescencia de los prenombrados respecto a las diligencias desplegadas para hacer valer su mejor derecho en el proceso de simulación que se adelantó en el año 2015 toda vez que en el marco de dicho

⁶ Ver archivo 48 Cuaderno Reconvencción Primera Instancia

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO – RECONVENCIÓN PERTENENCIA
PROVIDENCIA: SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA
ACCIONANTE: MARIA CRISTINA SEPULVEDA
ACCIONADO: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA
RADICADO: 68001400302620180040002

trámite nada dijeron al respecto aun cuando tuvieron la posibilidad de intervenir, además hizo énfasis en que pese a que conocieron la decisión continuaron péticos y esperaron hasta que se inició la acción de dominio para únicamente en ese momento hacer referencia a la adquisición por prescripción. En punto a la prueba testimonial expresó que las manifestaciones de GLADYS CASTRO no dan cuenta de un conocimiento directo respecto a cómo los demandantes ingresaron al inmueble y tampoco las particularidades de la situación; de otra parte, respecto a CARMENZA ALVAREZ DE JIMENEZ manifestó que sus dichos carecen de objetividad por cuanto mencionó que antes de 2010 tuvo conocimiento de que PATRICIA SEPULVEDA FONSECA aparecía como propietaria inscrita, cuando tal situación no pudo ser así conforme a las pruebas que reposan en el expediente, por otro lado advirtió que lo expresado por la señora ALVAREZ DE JIMENEZ soporta, al mencionar que en alguna oportunidad se encontró a MARIA CRISTINA y al preguntarle por el apartamento ella le dijo que “*se lo había dejado a la hermana*”, lo manifestado por la demandante en la acción de dominio cuando en su interrogatorio advierte que “*ella le permitió vivir*” a su hermana, además consolida la espontaneidad de su dicho el hecho de que coincidan sus declaraciones en punto a que MARIA CRISTINA no ingresó en esa oportunidad al inmueble. Adicionalmente en lo que tiene que ver con actos de posesión indicó que, si bien se hizo mención a la participación en actividades de la copropiedad, pago de cuotas de administración, al inspeccionar el inmueble se pudo evidenciar que el mismo no ha tenido mejora alguna, toda vez que guardando las proporciones el bien se encuentra en las mismas condiciones que lo recuerda para el año 2001, ahora las mejoras externas no son propias del inmueble sino de la copropiedad a través de la administración.

En concordancia con lo anterior, respecto a la acción de dominio expresó que se encontraban reunidos los presupuestos necesarios para la prosperidad de la misma como quiera que, se pudo verificar el dominio en cabeza de la señora MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA a partir de la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, la posesión de sobre el bien ejercida por PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ y, la identidad del bien poseído por los prenombrados con el que es de propiedad de la demandante principal, aspecto este que resaltó fue comprobado a través de inspección judicial.⁷

RECURSO DE APELACIÓN

Proferida la sentencia de primera instancia, PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ por conducto de su apoderado judicial formularon recurso de apelación contra dicha providencia.⁸

Conforme a lo anterior la juez de primer grado concedió el recurso de apelación formulado en el efecto suspensivo y advirtió que los reparos de inconformidad deberán ser presentados dentro de los tres (3) días siguientes, so pena de declarar desierto el disenso manifestado tal como lo establece la normativa aplicable.⁹

REPAROS

Dentro del término establecido el profesional del derecho que representa los intereses de los recurrentes presentó los reparos concretos a través de los cuales atacó la providencia de primera instancia, los cuales se pueden sintetizar, como sigue:

Primero, afirmó que sus mandantes han ejercido posesión desde el año 2002 y así lo confirmaron los testigos que participaron en el trámite, pues se acreditó que han actuado con diligencia y buen cuidado respecto al inmueble involucrado, han pagado cuotas extraordinarias, impuesto, embellecimiento del conjunto, entre otros.

⁷ Ver archivo 62 Cuaderno Principal Primera Instancia

⁸ Ver archivo 62 Cuaderno Principal Primera Instancia

⁹ Ver archivo 62 Cuaderno Principal Primera Instancia

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO – RECONVENCIÓN PERTENENCIA
PROVIDENCIA: SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA
ACCIONANTE: MARIA CRISTINA SEPULVEDA
ACCIONADO: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA
RADICADO: 68001400302620180040002

Segundo, resaltó que los interesados en la pertenencia ingresaron al inmueble de manera pacífica, tranquila, sin violencia, de manera legal desde el año 2002 pues dicho evento acaeció con la aquiescencia de la presunta propietaria tal como se mencionó en el hecho cuarto de la demanda reivindicatoria. Resalta que durante trece años (2001-2013) la señora María Cristina Sepúlveda Fonseca se desentendió de las obligaciones y mantenimiento del inmueble trasladándolas a quienes ahora pretenden adquirir mediante prescripción, pues en su interrogatorio a viva voz menciona que los impuestos fueron cancelados por la pareja Camargo Sepúlveda.

Tercero, mencionó que Patricia Sepúlveda Fonseca en su interrogatorio refirió ser la propietaria del bien desde octubre de 2001 por haberlo adquirido a través de compraventa, mencionó que sobre el mencionado bien constituyó hipoteca en el año 2007 después de haber estado ejerciendo posesión durante seis años, y además que en el año 2010 se materializó el negocio jurídico primeramente referido como da cuenta la escritura pública No. 1488 del 23 de marzo de esa anualidad.

Cuarto, recordó que el señor Carlos Julio Camargo Ramírez manifestó que el inmueble se había adquirido mediante compraventa celebrada de manera verbal entre las hermanas Sepúlveda Fonseca y que la formalización de las escrituras se había dilatado en atención a que para esa época no contaban con los recursos suficientes para adelantar dicho trámite. Además resaltó que con sus manifestaciones quedó establecido de donde salieron los recursos para la compra del inmueble y las razones por las que no ejercieron debida defensa en el marco del trámite que se llevó a cabo ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, Santander.

Quinto, expresó que no comparte lo afirmado por la *a-quo* en punto a que la suscripción de la escritura pública que data del 2010 afecta la posesión ejercida pues a juicio del apoderado recurrente la protocolización es lo que hace que se reconozcan los derechos del poseedor sobre determinado bien tal como se hace cuando el Gobierno Nacional escritura terrenos a quienes han estado ejerciendo posesión en procura de otorgar un título y decantar la calidad de propietarios.¹⁰

TRÁMITE SEGUNDA INSTANCIA

Efectuado el reparto de la causa, correspondió el conocimiento de esta a este Despacho, por tanto, a través de proveído del 15 de diciembre de 2022 se admitió el recurso en el efecto suspensivo recordándose que debería ser sustentado en los términos que establece el artículo 12 de la ley 2213 de 2022. Asimismo, en la misma providencia se dispuso que una vez sustentado debería correrse traslado de la sustentación a la contraparte por el término legalmente establecido.¹¹

SUSTENTACIÓN RECURSO APELACIÓN

Dentro del término concedido los recurrentes a través de su apoderado judicial sustentaron el disenso reiterando los argumentos que ya habían esbozado en el escrito mediante el cual realizaron los reparos concretos ante el juez de primer grado en aras de que se diera trámite al recurso de apelación formulado, poniendo de presente únicamente de manera adicional un pantallazo del portal gerencie.com relacionado con el cuestionamiento ¿Cuándo se pierde la posesión de un bien?¹²

RÉPLICA NO RECURRENTE

A su turno quien no formuló recurso de apelación contra la providencia de primera instancia, a través de su apoderado judicial, expresó que en la causa de la referencia no se habían logrado acreditar los requisitos para adquirir por prescripción pues de los testimonios e interrogatorios recaudados no se infiere que quienes integral el extremo pasivo principal – activo en reconvencción hubiesen

¹⁰ Ver archivo 68 Cuaderno Principal Primera Instancia

¹¹ Ver archivo 003 Cuaderno Segunda Instancia Apelación Sentencia

¹² Ver archivo 004 Cuaderno Segunda Instancia Apelación Sentencia

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO – RECONVENCIÓN PERTENENCIA
PROVIDENCIA: SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA
ACCIONANTE: MARIA CRISTINA SEPULVEDA
ACCIONADO: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA
RADICADO: 68001400302620180040002

adquirido y ejercido posesión de manera ininterrumpida, pacífica y con ánimo de señores y dueños respecto del bien involucrado, toda vez que no existió claridad en las exposiciones efectuadas, contrario a ello se presentaron incongruencias sobre la forma como iniciaron y mantuvieron la presunta posesión sobre el inmueble objeto de controversia. De igual manera destacó que no se puede perder de vista que el acto de transferencia de dominio a favor de Patricia Sepúlveda Fonseca fue declarado simulado de manera absoluta por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, quedando expuestas las artimañas desplegadas por quienes intervienen en el trámite para apropiarse de un bien que en ningún momento les ha pertenecido. Seguidamente advirtió que de otra parte lo que si se encontró acreditado fueron los presupuestos de la acción de dominio que salió avante en primera instancia, por tanto, deprecó que permanezca incólume la decisión de primer grado y en consecuencia se condene en costas a la parte recurrente.¹³

PROBLEMA JURÍDICO

En el caso objeto de estudio deberá establecer el Despacho, previo abordaje de los reparos concretos formulados en el disenso, si es del caso declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ respecto del bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-163450, o sí en su lugar procede confirmar la providencia de primera instancia por encontrarse ajustada a la situación fáctica y jurídica ventilada y desarrollada a lo largo del trámite.

CONSIDERACIONES

Respecto a la prescripción adquisitiva, la Corte Suprema de Justicia a través de su jurisprudencia ha decantado lo que sigue:

“4.2. La prescripción adquisitiva supone alterar el derecho real de dominio, uno de los más importantes en la construcción de la historia de la humanidad y de la riqueza, al punto que cuenta con una decisiva raigambre legal en todos los códigos civiles modernos, con un registro inmobiliario autónomo, con acciones judiciales propias, e inclusive con estatuta constitucional, como en el caso colombiano en el artículo 58 de la Carta de 1991.

Siendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material, hecho que forja y penetra como derecho, apareja comprobar certera y límpidamente la concurrencia de los elementos axiológicos que la componen. De ahí, toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna deleznable su declaración. Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta Corporación, mutatis mutandis, uniformemente ha postulado:

“(…) No en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aun cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en perceptor de derechos.

“Esta Corte, sobre el particular bien ha señalado que ‘del detenido análisis del art. 2531 del C.C. se llega a la categórica conclusión de que para adquirir por prescripción extraordinaria es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido...sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad’ (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello ‘desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad’ (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp.

¹³ Ver archivo 005 Cuaderno Segunda Instancia Apelación Sentencia

5800)¹⁴.

Si la posesión material, por lo tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta. Lo contrario llevaría a admitir que el ordenamiento jurídico permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie cierta dosis de incertidumbre.

4.3. En ese orden, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente “animus domini rem sibi habendi”¹⁵ requiere que sea cierto y claro, mayormente, si precede de un título precario, porque desde el punto de vista extrínseco, tanto el poseedor como el tenedor revelan sobre el bien un poder efectivo. La diferencia la hace, en palabras de esta Sala:

“(…) [el] 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”¹⁶.

La interversión del estatus jurídico, en consecuencia, necesita reflejarse en hechos de abierto rechazo al verdadero propietario. El tenedor debe abrogarse el señorío del cual carece y pasar a una actitud de total rebeldía contra el verus domini, en adelante como auténtico dueño, mediante el ejercicio de actos positivos propios del domino (artículo 981 del Código Civil), desconociendo y disputando el derecho frente a quien autorizó la tenencia.

El designio del tenedor transformándose en poseedor, se halla asentado en una sólida doctrina de ésta Corte. Ya en sentencia del 15 de septiembre de 1983 dijo: “Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad”.

Años más tarde sostuvo: “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” (Sentencia de Casación de 18 de abril de 1989, reiterada en la de 24 de junio de 2005, expediente 0927)¹⁷.

En estas épocas de relectura de las fuentes formales del derecho y de revitalización

¹⁴ COLOMBIA, CSJ. Civil. Sentencia 273 de 4 de nov. de 2005 expediente 7665.

¹⁵ Ánimo de quedarse con la cosa.

¹⁶ CSJ. Civil. Sentencia de 29 de abril de 2014, expediente 00771, reiterando fallos de 24 de junio de 2005 (expediente 0927) y de 20 de marzo de 2013 (expediente 00037).

¹⁷ Esta doctrina aparece expuesta igualmente en la sentencia No. 025 de 24 de junio de 1997, de esta misma Sala, para las hipótesis cuando el heredero transforma la posesión hereditaria en posesión propia, reiterada en sentencia dictada en el expediente 05001-3103-007-2001-00263-01, el 21 de febrero del 2011; así mismo se reproduce en la decisión casacional de fondo del 29 de agosto del 2000.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO – RECONVENCIÓN PERTENENCIA
PROVIDENCIA: SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA
ACCIONANTE: MARIA CRISTINA SEPULVEDA
ACCIONADO: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA
RADICADO: 68001400302620180040002

de la doctrina probable, los precedentes citados fueron replicados posteriormente en la sentencia 52001-3103-004-2003-00200-01 del 13 de abril de 2009, expresando:

“(…) si originalmente se arrojó la cosa como 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 momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo su dominio, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de posesión autónoma y continua del prescribiente”.¹⁸

CASO CONCRETO

PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ formularon recurso de apelación contra la sentencia dictada por el JUZADO VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, para que en su lugar se declare que adquirieron por prescripción extraordinaria el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-163450, pues a su juicio del material probatorio que reposa en el plenario se infieren los presupuestos exigidos para tal fin.

En concordancia con lo anterior, vale destacar que los reparos frente a la providencia atacada y la sustentación del disenso vertical están dirigidos a hacer notar que las pruebas que militan en el expediente electrónico dan cuenta de que los demandantes en reconvencción ejercen posesión sobre el bien involucrado desde el año 2002 toda vez que han desplegado actos de señores y dueños como pago de cuotas extraordinarias de administración, impuestos, servicios públicos, pues lo adquirieron por compraventa que posteriormente se protocolizó con la suscripción de la escritura pública No. 1488 del 23 de marzo de 2010.

Advertido lo que precede, menester es recordar que, de conformidad con lo reglado en los artículos 2518, 2522, 2527 y 2532 del Código Civil, con las modificaciones introducidas por la Ley 791 de 2002 en lo pertinente, los presupuestos para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio son: i) la posesión (a nombre propio, sobre bienes prescriptibles, consistente en actos continuos y no clandestinos); ii) el tiempo (continuo, no interrumpido) por espacio equivalente mínimo a diez (10) años.

En tal sentido, descenderá el Despacho a estudiar el presupuesto o elemento tiempo que es sobre el cual recae discusión toda vez que tal como se reseñó por parte de la juez de primer grado frente al elemento posesión no existe discusión; análisis que se efectuará a partir del material probatorio que reposa en el expediente electrónico teniendo en cuenta además las manifestaciones hechas por quienes formulan el recurso de apelación, como sigue:

Sea lo primero advertir que PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ ni al pronunciarse respecto a la demanda reivindicatoria, ni al formular la demanda de reconvencción en pertenencia mencionan la forma como ingresaron al inmueble involucrado en la presente causa, pues únicamente se limitan a referir que están ejecutando actos de posesión desde el año 2002.

Siguiendo la línea que se trae, a partir del estudio de los interrogatorios de parte de PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ, pese a que fueron enfáticos en afirmar que ingresaron al inmueble objeto de controversia por haberlo adquirido, cabe resaltar que no existe congruencia entre sus manifestaciones en punto a aspectos fundamentales como lo son, la forma como se celebró el negocio jurídico (verbal/escrito), el precio y la forma como se acordó cancelarlo, la fecha en que ingresaron específicamente al bien, por cuanto, respecto a la forma como se celebró el negocio jurídico, si bien inicialmente al unísono dijeron que había sido de manera verbal a través de teléfono,

¹⁸ C.S.J. S. C.C. Sentencia del 16/12/2014. Expediente 66001-31-03-005-2005-00037-01. M.P. Dr. Luis Armando Tolosa Villabona.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO – RECONVENCIÓN PERTENENCIA
PROVIDENCIA: SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA
ACCIONANTE: MARIA CRISTINA SEPULVEDA
ACCIONADO: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA
RADICADO: 68001400302620180040002

posteriormente hicieron referencia a la existencia de una promesa de compraventa que elaboró una profesional del derecho allegada a ellos “Amparo o Amparito”; en punto al precio y a la forma como se acordó el pago del mismo, SEPULVEDA FONSECA refirió pagó una hipoteca por valor de Dieciséis Millones de Pesos (\$16.000.000.00) y que entregó Cuatro Millones de Pesos (\$4.000.000.00) a su progenitor sin hacer mención adicional alguna, a su turno CAMARGO RAMIREZ dijo que el precio había ascendido a Treinta y Nueve Millones de Pesos (\$39.000.000.00) de los cuales recogieron Diecinueve Millones de Pesos (\$19.000.000.00) y el saldo se había pagado en varios abonos con destino a unas hipotecas; frente a la fecha en que habían ingresado al inmueble PATRICIA adujo que había sido en octubre de 2001 y CARLOS JULIO fue enfático en afirmar que fue en el año 2002 debido a que recuerda el “trasteo” efectuado.

De otra parte están las manifestaciones efectuadas por la señora MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA a lo largo de sus intervenciones dentro de la causa de la referencia (demanda, pronunciamiento frente a demanda de reconvencción, interrogatorio) en las que de manera simétrica afirma que el ingreso de PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y su núcleo familiar al inmueble objeto de controversia derivó de su autorización bajo la condición de que asumieran el pago de impuestos, cuotas de administración y servicios públicos como contraprestación.

Asimismo acudieron al trámite en calidad de testigos ALFREDO ZARATE LEMUS, CARMENZA ALVAREZ DE JIMENEZ, GLADYS CASTRO, quienes respecto a la fecha de ingreso de los demandantes en reconvencción afirmaron, ZARATE LEMUS, que se dio a finales de 2002 y principios de 2003; ALVAREZ DE JIMENEZ y CASTRO, si bien no expresaron calenda en concreto coincidieron en manifestar que aproximadamente relacionan a PATRICIA y CARLOS JULIO con el inmueble desde hace 20 años.

En punto a la forma como se dio el ingreso vale destacar que ALFREDO ZARATE LEMUS -compañero de María Cristina Sepúlveda Fonseca- expresó que el padre de su compañera solicitó dejarle el inmueble a PATRICIA y se acordó proceder de tal manera con la condición de que asumiera el pago de impuestos, administración, servicios públicos; sobre el particular ALVAREZ DE JIMENEZ y CASTRO manifestaron que no les consta celebración contractual o particularidad sobre el ingreso al inmueble de los demandantes en reconvencción pues lo que eventualmente saben es porque se lo comentaron ellos.

Cabe indicar que aun cuando SECUNDINO MANCERA y LUZMILA CASTIBLANCO DE MANCERA fungieron también como testigos lo único sobre lo que pudieron efectuar pronunciamiento fue respecto a la venta que hicieron del inmueble en el año 1999 a favor de ALFREDO ZARATE LEMUS y MARIA CRISTINA SEPULVEDA.

Así las cosas, con soporte en lo hasta ahora esbozado, a juicio del Despacho, si bien no existe claridad respecto a la fecha en que se produjo el ingreso de PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ al inmueble involucrado, esto es, octubre de 2001 o de 2002, lo verdaderamente relevante es que de las manifestaciones efectuadas por los demandantes en reconvencción en sus interrogatorios y las demás pruebas no se logra inferir inequívocamente que su ingreso se dio por haberse celebrado una compraventa con MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA por intermedio de PEDRO ANTONIO SEPULVEDA VARGAS, toda vez que los primeros se contradicen en punto a las particularidades que rodearon la celebración del negocio jurídico en mención, como líneas atrás se anotó, en cuanto a la forma como se hizo, si escrito o verbal, el precio y la forma de su pago, máxime que a lo largo de su intervención en el trámite en ningún otro momento hicieron referencia a la existencia de tal acto negocial; ahora, aunque con ahínco el señor CAMARGO RAMIREZ parece en últimas defender en su interrogatorio la postura de un contrato verbal, las reglas de la lógica y la experiencia enseñan que de esta clase de convenios, tratándose de inmuebles, siempre se deja rastro por escrito por más confianza que exista entre los contratantes, como es del caso, por tratarse de dos hermanas las involucradas.

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO – RECONVENCIÓN PERTENENCIA
PROVIDENCIA: SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA
ACCIONANTE: MARIA CRISTINA SEPULVEDA
ACCIONADO: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA
RADICADO: 68001400302620180040002

Cobra entonces relevancia y solidez lo expresado por MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA, ALFREDO ZARATE LEMUS y CARMENZA ALVAREZ DE JIMENEZ, tal como lo refirió la Juez de primer grado, en cuanto a que el ingreso de PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ se produjo por autorización de la propietaria inscrita del inmueble, incluso en la actualidad, bajo la condición de que los demandantes en reconvencción asumieran el pago de impuestos, cuotas de administración y servicios públicos, siendo tales actuaciones los únicos actos que se encontraron acreditados por los demandantes en pertenencia respecto del bien objeto de controversia.

Con lo hasta ahora referido válido resulta afirmar que no está acreditado que para los años 2001 – 2002 los demandantes en reconvencción hubiesen ingresado al inmueble en calidad de poseedores, sino bajo la calidad de tenedores con la autorización de la propietaria de este teniendo que asumir algunos emolumentos como contraprestación.

Lo anterior se apuntala con el hecho de que PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ al permitir que se constituyera hipoteca abierta sin límite de cuantía mediante escritura pública No. 0233 del 12 de febrero de 2004 por parte de MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA a través de su mandatario, y luego al celebrar contrato de compraventa que consta en escritura pública No. 1488 del 23 de marzo de 2010, indudablemente reconocieron dominio en cabeza de la MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA, pues tal como se afirmó por la *a quo*, no resulta adecuado que quien se reputa propietario actúe en procura de adquirir el bien respecto del cual se considera dueño.

Sin perjuicio de lo anotado, teniendo en cuenta la jurisprudencia citada en el acápite de “CONSIDERACIONES” de la presente providencia, a manera de discusión vale destacar que los demandantes en reconvencción tenían la posibilidad de convertir o llevar a cabo la interversión el título con el cual ingresaron al inmueble, pasando de tenedores a poseedores, lo cual acaeció, tal como se dijo en primera instancia, el 23 de marzo de 2010 calenda en la cual se suscribió escritura pública No. 1488, momento en el que PATRICIA SEPULVEDA FONSECA eventualmente empieza a ejercer verdaderos actos de señora y dueña sobre el inmueble al adquirirlo mediante compraventa aun cuando de manera posterior dicho negocio fue declarado simulado de manera absoluta por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, no obstante, teniendo en cuenta la fecha en la que se presentó la demanda que dio origen a la controversia -17 de abril de 2018-, sabido es que no alcanzó a cumplirse con el requisito temporal establecido en el artículo 2532 del Código Civil que corresponde a diez (10) años.

En definitiva, por lo visto, válido resulta afirmar sin mayor elucubración que no les asiste razón a los recurrentes, por tanto, imperioso resulta expresar que por no evidenciarse acreditados la totalidad de los presupuestos necesarios para que se estructure la usucapión a favor de PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ será del caso confirmar la providencia atacada.

Finalmente, como quiera que no hay reparos adicionales respecto de los cuales deba pronunciarse este Despacho, ante la falta de vocación de prosperidad del recurso de apelación, se condenará en costas a los recurrentes vencidos y a favor de la contraparte no recurrente. Por concepto de agencias en derecho ha de incluirse en el momento oportuno la suma equivalente a Un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente de conformidad con el Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

Así las cosas, por lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,**

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el día catorce (14) de septiembre de dos mil veintidós (2022), por el JUZGADO VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, dentro del PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO planteado

PROCESO: VERBAL REIVINDICATORIO – RECONVENCIÓN PERTENENCIA
PROVIDENCIA: SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA
ACCIONANTE: MARIA CRISTINA SEPULVEDA
ACCIONADO: PATRICIA SEPULVEDA FONSECA
RADICADO: 68001400302620180040002

por MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA contra PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ, estos últimos a su vez demandantes en reconvencción a través de pertenencia contra MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia a los recurrentes vencidos, PATRICIA SEPULVEDA FONSECA y CARLOS JULIO CAMARGO RAMIREZ a favor de la no recurrente MARIA CRISTINA SEPULVEDA FONSECA. En consecuencia, inclúyase en la liquidación como agencias en derecho, la suma a Un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente de conformidad con el Acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, líquídense por el Juzgado de instancia de manera concentrada tal y como lo dispuesto el artículo 366 del Código General del Proceso.

TERCERO: Notifíquese la presente providencia por estados de conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la ley 2213 de 2022.

CUARTO: Por Secretaría, comuníquese la decisión al Juzgado de primer grado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 028 del 28 de marzo de 2023

Firmado Por:
Leonel Ricardo Guarín Plata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
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: **5dc5fb6afeafa0ac75f07cf643c300aa61929de00fb847bc458a089b8993619c**

Documento generado en 27/03/2023 03:10:46 PM

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