

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Manizales



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
Chinchiná (Caldas), Diez (10) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Referencia: Proceso verbal de pertenencia promovido por Duber Espinosa Giraldo contra Luz Eli Espinosa Giraldo y otros.

Radicación: 17-174-40-89-004-2018-00170-02.

En sentencia del 1ª de junio de 2021, la Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior de Manizales, por vía de tutela ordeno dejar sin efecto la sentencia emitida el 30 de abril de 2021 por este Juzgado, así como las decisiones adoptadas con posteridad, dentro del proceso de pertenencia promovido por el señor Duber Espinosa Giraldo en contra de Luz Eli Espinosa Giraldo y otros y en su lugar, proferir un nuevo fallo, atendiendo los lineamientos expuestos en la parte considerativa de esta decisión, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

En acatamiento a lo dispuesto por esa Corporación, se profiere de nuevo sentencia de segunda instancia en este asunto.

El Decreto 806 de 2020, en su artículo 14, dispuso:

Apelación de sentencias en materia civil y familia. El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia, se tramitará así:

Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación, las partes podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los casos señalados en el artículo 327 del Código General del Proceso. El juez se pronunciará dentro de los cinco (5) días siguientes.

Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto.

Si se decretan pruebas, el juez fijará fecha y hora para la realización de la audiencia en la que se practicaran, se escucharán alegatos y se dictará sentencia. La sentencia se dictará en los términos establecidos en el Código General del Proceso.

En este caso en el que ni se solicitaron ni se decretaron pruebas en segunda instancia toda la actuación se surtió por escrito, de modo que procede el despacho a dictar nuevamente la correspondiente sentencia

ANTECEDENTES DEL ASUNTO

Con la demanda que dio origen a este proceso, pretende el accionante se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el primer piso de un inmueble ubicado en la carrera 6ª No. 11-37/39, del Municipio de Chinchiná (Caldas), identificado con matrícula inmobiliaria N0. 100-130562 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, el cual forma parte de un inmueble de mayor extensión, cuyos linderos y demás características se reseñan en los hechos primero y tercero de la demanda.

Como consecuencia de lo anterior, solicita se cancele el registro de propiedad de esa parte del inmueble a la demandada y se inscriba a su nombre.

Según dice el demandante, ha poseído por más de 20 años, de manera pacífica, pública y continua, con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, la parte del inmueble objeto de litigio, ejecutando en el mismo, actos como habitarlo, hacerle mantenimiento y reparaciones locativas, además de pagar sus servicios públicos domiciliarios e impuestos.

Trámite procesal

En el auto admisorio de la demanda, fuera de otros ordenamientos, se dispuso tramitarla por el proceso verbal, notificar a la demandada, citar a un acreedor hipotecario, emplazar a las personas indeterminadas que se pudieran considerar con derecho sobre el predio el litigio y registrar la demanda.

A la demandada, se le tuvo por no contestada la demanda por haberla replicado en forma extemporánea.

Sentencia de primer grado.

La instancia se definió mediante sentencia del 20 de octubre de 2020, proferida por el Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de Chinchiná (Caldas), que denegó las pretensiones del demandante y lo condeno en costas.

Impugnación.

El accionado impugno la decisión, que le fue concedida en el efecto suspensivo y el proceso enviado a esta instancia, donde se le imprimió el trámite de rigor.

El apelante adujo como motivos concretos contra la decisión de primera instancia, según palabras textuales, *“que la parte del inmueble cuya declaratoria de pertenencia pretende está perfectamente identificado, individualizado y separado del predio de mayor extensión, por lo cual es absurdo pensar, con argumento tan pueril, que resulta imposible declarar su adquisición por prescripción, por el solo hecho de no estar sometido a propiedad horizontal, recogiendo sin fundamento y solo con argumentos del apoderado de la demandada y aislados fallos de tutela, que son interpartes, el absurdo criterio; y que además el juez de instancia no guardo ni asomo de imparcialidad, dándole sin fundamento alguno razón al demandante, cuando lo aquí sucedido se encuentra ya decantado a nivel doctrinal y jurisprudencia, pues en efecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC4649-2020 del 26 de*

noviembre de 2020, concluyó que “(...) cuando la controversia verse sobre prescripción adquisitiva respecto de un piso, nivel o apartamento independiente de una edificación debidamente individualizado, ésta se inscribe dentro de la hipótesis de usucapión de un predio de menor extensión inmerso en uno mayor, sin que pueda predicarse un fenómeno de imprescriptibilidad ante la falta de sometimiento de la totalidad del inmueble a régimen de propiedad horizontal, por cuanto es del resorte de los copropietarios, en ejercicio de su autonomía privada, decidir si optan por acogerse a ese modelo de propiedad aun con posterioridad a la declaración parcial de pertenencia”. Y, además, instó a los juzgadores para que, “(...) sin omitir las debidas exigencias probatorias, permitan el acceso a los derechos indicados, sin más requerimientos que los legalmente impuestos, teniendo como norte y fin la obligación estatal de propiciar las mejores condiciones de vida posibles para la población en que concurren mayores necesidades”.

Siendo el momento procesal oportuno, procede el despacho a resolver la instancia, advirtiendo que están reunidos los presupuestos procesales para ello y no se observa ninguna causal de nulidad que pudiera invalidar lo actuado hasta ahora, y ello se hace, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

El hontanar de la usucapión se halla en el artículo 2.518 del Código Civil, conforme al cual:

“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que estén en el comercio humano, y se han poseído en las condiciones legales.

“Se gana de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”.

Doctrina y Jurisprudencia han decantado los siguientes presupuestos axiológicos para la prosperidad de la prescripción adquisitiva de dominio:

- Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción; y
- Que el demandante haya poseído el bien materialmente y de manera ininterrumpida por el tiempo exigido en la ley.

Los presupuestos de la usucapión son concurrentes lo cual significa que tienen que acreditarse todos, pues, la falta de uno de ellos genera el fracaso de la pretensión.

Y fue precisamente por no encontrar probado ese primer requisito que la primera instancia denegó las pretensiones de la demanda, pues en efecto concluyo que la cosa sobre la cual decía ejercer la posesión el demandante no era susceptible de adquirirse por prescripción, pues, los varios pisos de una edificación no sometida a propiedad horizontal pueden ser independientes materialmente pero no jurídicamente, lo cual genera indeterminación del objeto y en consecuencia hacen inviable la acción, y llego a esa conclusión con apoyo en varias decisiones de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, entre ellas la sentencia de noviembre 11 de 2005 expediente 01396, sentencia de abril 18 de 2012 expediente 00733-00, sentencia de mayo 22 de 2012 expediente 00889-00, sentencia STC779 de febrero 5 de 2015, sentencia STC 13555 del 18 de octubre de 2018 y sentencia STC 12011 del 5 de septiembre de 2019, en las cuales la Alta Corporación determino que son imprescriptibles los distintos pisos de una edificación no sometidos a propiedad horizontal.

Pero si bien, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, por vía de tutela, consideró que no era caprichosa la tesis que pregonaba la inviabilidad de la prescripción adquisitiva de un piso, nivel o apartamento de una edificación que no esté sometida al régimen de propiedad horizontal; lo cierto es que, recientemente, esta vez en sede de casación, sentencia SC4649-2020 del 26 de noviembre de 2020, se acogió a la postura contraria, al punto de que instó a los juzgadores para que, *“(...) sin omitir las debidas exigencias probatorias, permitan el acceso a los derechos indicados, sin más requerimientos que los legalmente impuestos, teniendo como norte y fin la obligación estatal de propiciar las mejores*

condiciones de vida posibles para la población en que concurren mayores necesidades".

En ese orden de ideas, la decisión de la primera instancia y la adoptada inicialmente por este despacho, al denegar las suplicas de la demanda por considerar inviable la prescripción adquisitiva de un piso, nivel o apartamento de una edificación que no esté sometida al régimen de propiedad horizontal, no se aviene a la última postura adoptada por la Corte.

En cuanto al segundo requisito, esto es, **que el demandante haya poseído el bien materialmente y de manera ininterrumpida por el tiempo exigido en la ley**, tenemos lo siguiente:

La posesión es definida por el artículo 762 del Código Civil como "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y 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 su lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo."

De la definición transcrita se desprenden los dos elementos de la figura jurídica de la posesión. Son ellos el animus y el corpus. Ambos son insustituibles e inseparables para que pueda hablarse válidamente de posesión. La ausencia o deficiencia de uno de ellos la desnaturaliza haciéndola devenir en una figura jurídica diferente.

El corpus es la tenencia real y efectiva de la cosa en poder de quien la ejerce, directamente o por conducto de persona distinta que lo hace, pero a nombre de aquél y en su representación. Es un elemento objetivo, externo, tangible. Se concretiza con la detentación de la cosa.

El animus es el elemento subjetivo. Se predica por el convencimiento íntimo y personal de quien tiene el bien para sí mismo con pleno imperio.

La posesión es un hecho y como tal debe probarse. La prueba básica es la testimonial, pues en virtud de ella se establecen y precisan el conjunto de

actos realizados sobre la cosa que se detenta. Esto según preceptiva del artículo 961 del Código Civil, que dice:

“Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”.

No está por demás anotar que la usucapión extraordinaria, en contraposición a la ordinaria, es una prescripción de largo tiempo, cuyos únicos requisitos son la posesión de cualquier clase y el transcurso del tiempo señalado en la ley. No se requiere en ella buena fe en la adquisición o toma de la posesión, ni título alguno, sin que sea posible probar contra la presunción *iures et de iure* de la adquisición de buena fe en el poseedor (artículo 2531 del Código Civil).

Igualmente debe anotarse respecto de la buena fe en la prescripción extraordinaria, que ella se presume de derecho, por lo cual no hay posibilidad de probar en contrario con excepción.

Conforme al artículo 2.532 del Código Civil, reformado por la Ley 791 de 2.002, artículo 4º, **“El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de diez años (10) contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2.530”**

De modo que, para el caso presente, al demandante le basta con probar diez (10) años de posesión después del 27 diciembre de 2.002, para adquirir el inmueble por prescripción.

Ahora, el punto central de la controversia es determinar si en efecto el demandante ha poseído el inmueble en las circunstancias de tiempo y modo que alega, lo cual daría lugar a declarar que ha adquirido su dominio por prescripción, o si a falta de tales presupuestos debería desestimarse su pretensión.

Para formarse una mejor idea sobre el predio en litigio, cuya pertenencia se reclama, el juez de primera instancia practicó allí una inspección judicial, pudiendo verificar que su nomenclatura, linderos y características, corresponden a los reseñados en la demanda y que es ocupado por el demandante. Además, se verificó la instalación adecuada de la valla que publicita los datos del proceso y que cumple con los requisitos exigidos.

Referente a las circunstancias de tiempo y modo de la posesión del demandante sobre el predio en litigio y su continuidad, se recibieron las declaraciones de José Fernando Jaramillo Ospina, Héctor Orozco Arias, Juan Carlos Giraldo y Tiberio Jiménez, quienes manifestaron que desde hace más de veinte (20) años, sin reconocer dominio ajeno, el demandante ha poseído materialmente el inmueble, con ánimo de señor y dueño, de manera exclusiva, pública, pacífica e ininterrumpida el cual ha mejorado, refaccionado y habitado, pagando sus servicios públicos domiciliarios e impuestos.

El despacho acoge sin reserva tales declaraciones porque fue hecha por personas sinceras y desinteresadas que conocieron de primera mano los hechos y por ende no despiertan ninguna sospecha.

De acuerdo a las mismas, dicha posesión ha sido ininterrumpida, no se ha ejercido de manera ocasional o transitoria, nunca desde cuando se inició se ha perdido o suspendido, nadie la ha disputado, no se han efectuado actos de violencia ni para su obtención ni mucho menos para mantenerla o conservarla. Además, se ha ejercido por el demandante con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, de manera quieta, pacífica y pública por más de veinte (20) años), tiempo más que suficiente para adquirirlo por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y en tal sentido se acogerán las pretensiones de su demanda.

A lo anterior agréguese que, contra el hoy demandante, por la misma demandada y sobre el mismo inmueble, se tramita un proceso reivindicatorio con radicación 2018 - 00189, que se falló en primera instancia a favor de aquel y en el cual se le reconoció su calidad de poseedor del mismo desde el año 1995.

Si bien es cierto que en algún momento el hoy demandante le vendió a la demandada todo el inmueble, en lo que parece haber sido una venta simulada, la verdad es que nunca le entregó la primera planta del mismo, que siguió ocupando con ánimo de señor y dueño y cuyo dominio reclama en este proceso.

Así las cosas, se revocará la decisión de primera instancia y se accederá a las pretensiones de la demanda.

Como anotación marginal ha de decirse que, sí le asistía razón al señor apoderado del demandante por su inusual reacción ante la inicial decisión de este despacho.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná (Caldas), administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA.

PRIMERO: Se revoca la sentencia proferida el 20 de octubre de 2020, por el Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de Chinchiná, Caldas, en el proceso verbal de pertenencia promovido por Duber Espinosa Giraldo contra Luz Elí Espinosa Giraldo y otros.

SEGUNDO: Se declara dentro de la presente demanda promovida en contra de Luz Eli Espinosa Giraldo y personas indeterminadas, **que el demandante Duber Espinosa Giraldo, con c.c.15.907.655, ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio** el primer piso de un inmueble ubicado en la carrera 6ª No. 11-37/39, del Municipio de Chinchiná (Caldas), identificado con matrícula inmobiliaria N0. 100-130562 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, el cual forma parte de un inmueble de mayor extensión, cuyos linderos y demás características se reseñan en el hecho primero de la demanda.

TERCERO: Se ordena desanotar el registro de la demanda y en su lugar inscribir esta sentencia por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

de Manizales, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-130562. Líbrense por secretaria los oficios necesarios con los insertos del caso, que serán a cargo del demandante.

CUARTO: Costas en esta instancia a cargo de la demandada, que deberán liquidarse por secretaria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JULIO NÉSTOR ECHEVERRY ARIAS

JUEZ

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO NOTIFICACIÓN POR ESTADO CIVIL La providencia anterior se notifica en el Estado Electrónico No. 036 de JUNIO 11/2021 JAIRO ANDRÉS QUINTERO RAMÍREZ SECRETARIO
