



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
POPAYÁN – CAUCA**

Veinte (20) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

Sent. – 2ª Inst. Nº 002

1.- OBJETO A RESOLVER

Se decide el RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por el mandatario judicial de la parte demandada contra la sentencia proferida por el Juzgado 3º de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Popayán – Cauca, el pasado 25 de agosto, dentro del proceso de la referencia.

2.- LA DECISIÓN

En audiencia celebrada el 25 de agosto de 2023, el despacho de primera instancia realizó audiencia concentrada de conformidad con lo previsto en el artículo 92 del C.G.P., en armonía con los artículos 372 y 373 del mismo normativo, acto procesal en el cual dictó sentencia, en la cual declaró que la señora FRANCISCA LEONOR JOAQUÍN adquirió el bien inmueble con matrícula inmobiliaria número 120-120810 de la ORIP, por el instituto de la prescripción extraordinaria de dominio, denegó las excepciones formuladas por la pasiva y ordenó la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria.-

Para sustentar su decisión, señaló que no desconoce que antes de julio del 2002 la condición de la demandante respecto del inmueble era la de mera tenedora, no obstante, consideró que esta mutó a poseedora después de la fecha indicada, con fundamento en: (i) el contenido del documento denominado paz y salvo firmado por la señora MARIA CRISTINA VELASCO CASTELLANOS con motivo del dinero cancelado por la compra de la casa, en el cual además se dejó constancia que quedaba pendiente únicamente la suscripción de la escritura pública del inmueble. (ii) en el convencimiento interno que generó en la demandante el pago total de la obligación, lo que hizo que cesara en sus labores de ubicación de la prometedora vendedora, para la realización del trámite pendiente, considerando que con ese hecho asumió como propietaria de la vivienda.-

Adicionó que, con el pasar del tiempo la demandante afianzó su calidad de poseedora al habitar el bien de manera permanente, realizando mantenimientos y cuidados del mismo, todo de manera pública y pacífica.-

Para arribar a tales conclusiones, además de las pruebas ya referidas, indicó que se acreditó la posesión de la señora FRANCISCA LEONOR con base en la prueba testimonial recaudada en el plenario, en especial la relacionada con las declaraciones de los señores MARIA JOSEFA, JESUS ORLANDO y JAIRO CEBALLOS, ya que, con base en ellos demostró los actos de señora y dueña, todo lo cual conllevó a despachar de manera estimatoria las pretensiones de la demanda.-

De igual manera reconoció que, aunque existen pagos de administración del inmueble a nombre del cónyuge de la demandante y otros realizados por la demandada, lo cierto es que esas actuaciones no desvirtúan la calidad de poseedora

Proceso: Declarativo de Pertenencia
Ddte.: Francisca Leonor Joaquín de B.
Ddda.: Elisa Rocío del C. Bravo Y/O
Rad.: 190014003005-2017-00615-01
j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

de la accionante. En el primer caso, por cuanto los compañeros permanentes o cónyuges según el caso, tienen dentro de sus prerrogativas u obligaciones, aquellas relativas al socorro y auxilio mutuo, lo cual explica la situación presentada, aunado a que ningún reproche realizó en ese sentido el cónyuge de la demanda enfatizando a que conocía del trámite, pues estuvo presente en la diligencia de inspección judicial que realizó al inmueble. En el segundo caso, es decir, el pago de la administración realizado por la demandada, solo vino a darse de manera ocasional a partir del año 2016 cuando ya la demandante había consolidado sus derechos posesorios.-

Precisó que, la señora ELISA ROCIO tuvo acceso al predio objeto de prescripción el día 15 de agosto del año en curso, fecha en la cual se realizó la inspección judicial por parte del despacho.

Adicionó que si bien la demandada figura en el certificado de libertad y tradición como propietaria de la CASA G 6 ubicada en el conjunto ALCALA de la ciudad de Popayán, esa sola situación no le resta validez a los actos realizados por la señora FRANCISCA JOAQUÍ como poseedora, insistiendo en que, la propietaria no ha realizado algún tipo de acto material que se pueda considerar determinante sobre el predio.

Llamó la atención del funcionario de primera instancia, el hecho de que la demandada accediera a la compra venta de un inmueble que ni siquiera conocía, pues así lo manifestó en el interrogatorio de parte, lo cual muestra un total desprendimiento respecto al negocio que estaba realizando.-

3.- LA APELACIÓN

Inconforme con la decisión, el apoderado de la parte demandada interpuso recurso de apelación, el cual sustentó en la audiencia de instrucción y juzgamiento de la siguiente forma:

La figura de la posesión tiene dos elementos esenciales: el cuerpo y el ánimo, de los cuales carece la demandante, o por lo menos no lograron probarse dentro del proceso, como tampoco logró probarse por parte de la demandante hasta que fecha insistió en buscar a la vendedora MARIA CRISTINA para que le hiciera la entrega de la escritura pública y de esa forma acreditar la interversión del título.-

Una vez admitido el recurso en esta instancia, el apoderado del recurrente agregó a los reparos, los siguientes argumentos:

“No se cambió la mera tenencia en posesión”, aduciendo que el Juez *a quo* decidió sobre la interversión del título en cabeza de la señora FRANCISCA LOENOR JOAQUI DE BERMUDEZ sin algún fundamento probatorio existente dentro del expediente.

Agregó que, no se determinó cuando empezó realmente la presunta posesión de la demandante, ya que, para el asunto de interés, el juzgador tuvo en cuenta el hipotético pago realizado por la activa en julio del año 2002. Este hecho, según la jurisprudencia y tratadistas no representa un requisito válido de la mutación de tenedora a poseedora. También indicó que no fue acreditada la fecha en la que la demandante adquirió la calidad de poseedora.

El segundo argumento presentado se refiere a la *“Ausencia de prueba de hechos constitutivos de posesión material”,* reclamando que el hecho de habitar un bien inmueble no es una manifestación de la posesión que pueda ser considerada seria y dicente, como tampoco lo es, el realizar expensas de carácter común para la conservación de este o mejoras locativas, aludiendo entonces a la ausencia de

Proceso: Declarativo de Pertenencia
Ddte.: Francisca Leonor Joaquín de B.
Ddda.: Elisa Rocío del C. Bravo Y/O
Rad.: 190014003005-2017-00615-01
j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

prueba de tales hechos en los términos del artículo 164 del CGP insistiendo que en concreto, no hay prueba del corpus ni del ánimo.

Se refirió a la *posesión clandestina* por parte de la activa, teniendo en cuenta el interrogatorio rendido por ella y sus testigos presentados, se puede evidenciar que la señora demandante ocultó su posesión a las personas que tuvieran derecho a oponerse a ella.

Finalmente, expuso su juicio frente a la "*Declaración oficiosa de excepción de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa*", solicitó se declare la nulidad absoluta del contrato celebrado entre las señoras FRANCISCA LEONOR JOAQUÍN y MARIA CRISTINA VELASCO, bajo el argumento que ese negocio jurídico no produce efectos legales.

Así mismo, citó el numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil "*3° Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*" aduciendo que este requisito es incumplido puesto que, no se fijó un plazo o condición para la cancelación de la hipoteca que tenía el bien inmueble objeto de debate, como tampoco se determinó cual de las partes debía pagar la misma. En el presente asunto, quien corrió con el gasto de dicho gravamen fue la demandada ELISA ROCÍO, quince años después de haberse realizado el contrato de promesa de compraventa entre la demandante y CRISTINA VELASCO.

4.- Trámite del recurso

Mediante auto número 1107 de septiembre 22 de 2023 se admitió el recurso de apelación y se otorgó al apelante el término de cinco (5) días para sustentar el recurso. -

El 27 de septiembre del año inmediatamente anterior, el apoderado de la apelante allegó la sustentación del recurso exponiendo o desarrollando los argumentos expuestos en la audiencia concentrada; y en escrito allegado el 10 de octubre de esa misma anualidad la apoderada de la demandante presentó su oposición al recurso.-

5.- CONSIDERACIONES

5.1.- Problema Jurídico

Teniendo en cuenta las consideraciones expuestas anteriormente, este Despacho deberá absolver los siguientes problemas jurídicos:

Si, como lo planteó el recurrente no se acreditó de manera fehaciente la interversión del título en la demandante y menos aún la fecha en que ello ocurrió?

Si se acreditaron los elementos axiológicos para la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva declarada por el señor Juez de primera instancia, en concreto, sobre los elementos del corpus y el animus?

Si, procede la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa realizado por la demandante y la señora MARIA CRISTINA VELASCO CASTELLANOS.

Para resolver los anteriores problemas jurídicos, el Despacho hará una breve alusión al marco legal y jurisprudencial en relación con los presupuestos axiológicos para la configuración de la pertenencia extraordinaria adquisitiva de dominio que es la reclamada en este asunto, así como respecto de las características requeridas

Proceso: Declarativo de Pertenencia
Ddte.: Francisca Leonor Joaquín de B.
Ddda.: Elisa Rocío del C. Bravo Y/O
Rad.: 190014003005-2017-00615-01
j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

para la interversión del título, cuando quien ingresó a un fundo, reconoció inicialmente, dominio ajeno.-

5.2.- De los presupuestos para la prosperidad de la acción de pertenencia.-

De conformidad con lo previsto en el art. 2512 del C. Civil, la prescripción es un modo de adquirir las cosas o derechos ajenos por haberse poseído durante cierto tiempo; así entonces, para el reconocimiento judicial de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que es la que se pretende en el presente asunto, deben confluír los siguientes elementos: (i) la posesión material sobre la cosa, (ii) que esa posesión se haya ejercido de forma pública e ininterrumpidamente, (iii) que esa posesión se haya ejercido por el término de Ley, de diez (10) años, y (iv) que el bien a usucapir se pueda adquirir por el modo de la prescripción

Sobre los elementos axiológicos para la viabilidad de la usucapición, entre otras, en Sentencia de 20 de junio de 2017, la H. Corte Suprema de Justicia-Sala de Casación Civil, M.P. Dr. Arnoldo Wilson Quiroz Monsalvo.- Rad. 11001-31-03-025-2002-01092-01 (SC8751-2017), refiere:

“La Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera inveterada que para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente; 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley; 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida; 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por usucapición (sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCI, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135).

Exigencias que deben reunirse al unísono, de tal manera que la falta de cualquiera de ellos echa por tierra las aspiraciones de la parte demandante”

Ahora bien, en torno a la posesión material, la misma se encuentra definida en el art. 762 del C. Civil como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, con base en lo cual se predica la necesidad de la concurrencia de dos elementos: *el corpus* (elemento material u objetivo) y *el animus* (elemento subjetivo o intencional), siendo claro entonces, que no es suficiente detentar materialmente la cosa, sino que es necesario adicionalmente exteriorizar los actos de señor y dueño de tal forma que no se reconozca dominio ajeno o dicho en palabras del Alto Tribunal de la Justicia Ordinaria, en su Sentencia de 22 de enero de 1993, M.P. Dr. Esteban Jaramillo Schloss.- Rad. 3524:

“(…) frente a las particularidades concretas de cada caso, habrá de establecerse con exactitud en tanto se tenga presente que la posesión de la que se viene haciendo mérito, debe ser el reflejo inequívoco de un poderío efectivo sobre una cosa determinada que, por imperativo legal (C.C.; art. 762), tiene que ponerse de manifiesto en una actividad asidua, autónoma, prolongada que corresponde al ejercicio del derecho de propiedad pues dicha posesión, la que por ser en concepto de dueño es hábil para ganar el dominio por efecto de la prescripción, es ante todo un hecho cuya existencia como fenómeno, no está por demás recordarlos una vez mas <<... debe manifestarse también por una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestran su realización y el vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y natural destinación de la cosa que se pretende poseer y así vemos que el artículo 981 del Código Civil estatuye, por vía de ejemplo, que la posesión del suelo debe probarse con hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios y cerramientos, el cultivo de plantaciones y sementeras y otros de igual significación...>> (G.J. tomos XLVI, pág. 716 y CXXXI, pág. 185)”

2.5.- De la interversión del título

Proceso: Declarativo de Pertinencia
Ddte.: Francisca Leonor Joaquín de B.
Ddda.: Elisa Rocío del C. Bravo Y/O
Rad.: 190014003005-2017-00615-01
j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

Sobre el tema de la interversión del título, tiene establecido la H. Corte Suprema de justicia en su sala de casación Civil, que quien pretenda adquirir por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio cuando ha ingresado a un bien inmueble bajo el título de tenedor que, la prueba es más exigente y rigurosa, conforme lo dispuesto en el artículo 2531—del Código civil, y que, para obtener el triunfo de sus pretensiones, debe acreditar puntualmente¹:

(i) *Las circunstancias de tiempo y modo en las que surgió su posesión (y feneció, correlativamente, la relación tenencial), debiéndose insistir que solo desde el instante en el que se pruebe que ello ocurrió, podrá iniciar el conteo de cualquier plazo prescriptivo;*

(ii) *La revelación de esa novedosa condición al propietario o a la contra parte de la relación de tenencia-, a través de un acto inequívoco de rebeldía, que contraríe el reconocimiento tácito de dominio ajeno que derivaría de la aparente inalterabilidad del vínculo tenencial inaugural; y*

(iii) *El desarrollo de actos posesorios sin vicios de violencia o clandestinidad, a los que se refiere el artículo 774 del Código Civil, así: “existe el vicio de vicio de violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la poseía sin serlo, o contra el que la tenía en lugar o a nombre de otro. Lo mismo es que la violencia se ejecute por una persona o por sus agentes, y que se ejecute con su consentimiento, o que después de ejecutada se ratifique expresa o tácitamente. Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella”.-*

Este riguroso estándar de prueba ha sido defendido consistentemente por la jurisprudencia de esta Corporación, que sobre el particular ha indicado:

“Quien (...) admite, sin más que alguna vez fue tenedor (...) asume la tarea de acreditar cuando alteró su designio y como fue que abandonó la precariedad del título para emprender el camino de la posesión (...). Como el cambio de ánimo que inspira a quien pasa de ser tenedor a poseedor está confinado a la reconditez de su conciencia, no puede ser resistido o protestado por el dueño mientras no se exprese abiertamente por actos inequívocos o señales visibles cuya demostración tórnase rigurosa en extremo.-

A pesar de la diferencia existente entre la tenencia y la posesión y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que “el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión”, puede ocurrir que cambie la intención del tenedor de la cosa (...) colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, lo que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del propietario, y que debe acreditarse plenamente por quien se dice poseedor, tanto en lo relativo al momento en que operó, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título de mera tenencia, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley.

Sobre este particular, en sentencia del 15 de septiembre de 1983 esta Corporación dijo: “Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del

¹ (Sentencia SC3727-2021. Radicación No. 11001-31-03-036-2016-00239-01 de 8 de septiembre de 2021).

Proceso: Declarativo de Pertinencia
Ddte.: Francisca Leonor Joaquín de B.
Ddda.: Elisa Rocío del C. Bravo Y/O
Rad.: 190014003005-2017-00615-01

j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

señoría, 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 (sic) 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”.-

En pronunciamiento posterior sostuvo así mismo la Corte: (...) “Los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor (...) 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 la persona del 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 (Sent. Abril 18 de 1989) (CSJ SC, mar. 2004, rad. 7292)

5.5.- El caso concreto

Para resolver el asunto sometido a conocimiento de esta judicatura, debe precisarse que el Juzgado de primera instancia declaró en favor de la señora FRANCISCA LEONOR JOAQUÍN, que le pertenece el dominio pleno y absoluto de la casa G-6 ubicada en la Urbanización Alcalá de la ciudad de Popayán, por encontrar configurados los elementos axiológicos para ello.-

Inconforme con la decisión, el apoderado de la demandada presentó en audiencia, recurso de apelación, solicitando la revocatoria del aludido fallo, bajo 3 ejes principales, que fueron completados o desarrollados en esta instancia, así:

- (i) No se cambió la mera tenencia en posesión.-
- (ii) Ausencia de hechos constitutivos de posesión en la demandante
- (iii) Declaración oficiosa de nulidad del contrato

En relación con el primero reparo, esto es, que *no se cambió la mera tenencia en posesión*, memoró el recurrente en resumidos términos, que no se acreditó la interversión del título, pues claro quedó que la demandante llegó al predio reconociendo dominio ajeno, aunado a que no se determinó la época en la cual, se dio ese cambio, ni tampoco que actos cambiaron entre uno y otro título de detentación del inmueble, agregó que ni el juzgado ni las partes encontraron actos de posesión en la demandante mas allá de la mera habitación de la casa, pero ese hecho de por sí solo no cuenta con efectos de posesión material, pues igual derecho se predica de los tenedores y comodatarios, entre otros.-

Agregó que tampoco se acreditó acto de rebeldía alguno en relación con la señora CRISTINA VELASCO quien ignoraba la mutación del título de su contra parte, lo que impidió que ejerciera su derecho de defensa

Concluyó que le resulta insólita la mutación a la que alude el señor juez y la demandante, como quiera que no se distinguió que hechos realizaba en virtud de la tenencia y cuales en virtud de la posesión que invoca, al contrario de la señora VELASCO quien nunca abandonó el inmueble.-

Sobre el elemento de la interversión del título, el señor juez de primera instancia, sostuvo que se acreditó que la señora FRANCISCA LEONOR ingresó al inmueble como una mera tenedora en el año 2001, pero de buena fe, amparada en

Proceso: Declarativo de Pertinencia
Ddte.: Francisca Leonor Joaquín de B.
Ddda.: Elisa Rocío del C. Bravo Y/O
Rad.: 190014003005-2017-00615-01
j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

el contrato de compraventa que celebró con la anterior titular del derecho de dominio señora MARIA CRISTINA VELASCO.-

Derivó el reconocimiento de dominio ajeno en cabeza de la demandante y respecto de MARIA CRISTINNA, como quiera que la propia demandante reconoció a MARIA CRISTINA como dueña del inmueble para ese año, y en ese argumento justificó la realización de pagos parciales, a efectos de finiquitar la obligación contraída.-

Ahora, ya en el año 2002, la situación fue diferente, como quiera que la entonces propietaria de la casa, firmó un paz y salvo por pago total de la obligación y dejó expresa constancia que lo único que hacía falta para perfeccionar el negocio era la escritura pública.

Al unir estos dos medios de prueba concluyó el operador judicial que la expedición del documento por parte de la señora VELASCO generó en la demandante la confianza legítima de ser propietaria del bien inmueble, como quiera que, de un lado, cumplió con el pago, el cual fue certificado por la propia demandante; y por otro, ya el bien inmueble se encontraba en su poder con lo que afianzó su convencimiento de ser la "dueña".-

Para este Despacho la argumentación presentada por el señor juez, se encuentra en consonancia con los medios de prueba allegados al plenario, aunado al hecho de que esta judicatura no la encunetra "insólita", como fue catalogada por el apoderado de la demandada, como pasa a explicarse.-

Militan en el expediente sendos documentos que dan cuenta de la realización por parte de la demandante de lo que se denominó "pagos parciales" en favor de la señora VELASCO, los cuales además fueron por ella recibidos, pues no de otra manera se explica la imposición de su firma en los mismos. En efecto a folio 83 del cuaderno 001 folios 01 a 110, se encuentra:

La suscrita MARIA CRISTINA VELASCO CASTELLANOS, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.268.473, expedida en Popayán, a petición de los interesados,

HACE CONSTAR:

Que FRANCISCA LEONOR JOAQUI ERAZO, LEONOR PATRICIA BERMUDEZ JOAQUI, LUIS EFREN BERMUDEZ JOAQUI y MILTON JAVIER BERMUDEZ, identificados como aparece al pie de sus respectivas firmas, en su calidad de COMPRADORES, en cumplimiento del CONTRATO DE COMPRAVENTA de la casa ubicada en el Conjunto Residencial ALCALA de esta ciudad, suscrito el catorce (14) de agosto del año que transcurre (2001), abonaron a la suscrita VENDEDORA, la suma de TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$3.000.000), conforme a lo acordado en la CLAUSULA CUARTA, de dicho documento, adeudando en la actualidad la cantidad de DIECISIETE MILLONES DE PESOS MCTE (\$17.000.000).—

En constancia se firma la presente, a los veintitrés (23) días del mes de noviembre del año dos mil uno (2001).

LA QUE RECIBE,


DRA. MARIA CRISTINA VELASCO CASTELLANOS

QUIEN ENTREGA:


FRANCISCA LEONOR JOAQUÍN ERAZO.
c.c. # 25.308.798 DE Bolívar (Cc)



Y en el 85 del mismo cuaderno, se lee:

Proceso: Declarativo de Pertenencia
Ddte.: Francisca Leonor Joaquín de B.
Ddda.: Elisa Rocío del C. Bravo Y/O
Rad.: 190014003005-2017-00615-01
j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

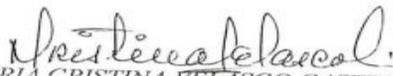
LA SUSCRITA MARIA CRISTINA VELASCO CASTELLANOS, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.268.473 expedida en Popayán, a petición de parte interesada,

HACE CONSTAR

Que FRANCISCA LEONOR JOAQUÍN ERAZO, LEONOR PATRICIA BERMÚDEZ JOAQUÍN, LUIS EFRÉN BERMÚDEZ JOAQUÍN Y MILTON JAVIER BERMÚDEZ JOAQUÍN, identificados como aparecen al pie de sus respectivas firmas en los escritos y contrato suscritos anteriormente, en su calidad de COMPRADORES, en cumplimiento del CONTRATO DE COMPRAVENTA de la casa ubicada en el Conjunto Residencia ALCALA de esta ciudad, distinguida como G6, suscrito el catorce (14) de agosto del año dos mil uno (2001), abonaron a la suscrita VENDEDORA, la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000.00), conforme a lo acordado en la CLAUSULA CUARTA, de dicho documento, adeudando en la actualidad la cantidad de DOCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$12.000.000).---

En constancia se firma la presente, hoy primero de marzo del año dos mil dos (2002), por quienes reciben y entregan.-

LA QUE RECIBE,



Dra. MARIA CRISTINA VELASCO CASTELLANOS

QUIEN ENTREGA:



FRANCISCA LEONOR JOAQUÍN ERAZO

Como se observa, efectivamente la señora FRANCISCA LEONOR venía ejerciendo sobre el inmueble como una mera tenedora, por ello tenía el convencimiento o la necesidad de realizar el pago que se encontraba pendiente y efectivamente así fue expresamente aceptado por la interesada en su interrogatorio de parte.

No obstante, dicha situación cambió cuando doña FRANCISCA realizó el último abono a la deuda, con el cual terminó cumpliendo a cabalidad el acuerdo que en relación con el pago del inmueble, realizó con la señora MARIA CRISTINA VELASCO y en virtud de ello, ésta última expide el siguiente certificado de paz y salvo:

Proceso: Declarativo de Pertenencia
Ddte.: Francisca Leonor Joaquín de B.
Ddda.: Elisa Rocío del C. Bravo Y/O
Rad.: 190014003005-2017-00615-01
j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

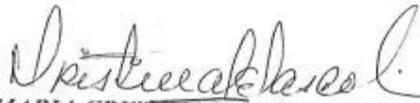
La suscrita MARIA CRISTINA VELASCO CASTELLANOS, identificada con la cédula de ciudadanía No 25.268.473 expedida en Popayán, a petición de parte interesada

HACE CONSTAR

Que FRANCISCA LEONOR JOAQUI ERAZO, LEONOR PATRICIA BERMUDEZ JOAQUI, LUIS EFREN BERMUDEZ JOAQUI Y MILTON JAVIER BERMUDEZ JOAQUI, identificados como aparecen en escrito y contrato de compraventa suscritos anteriormente, en su calidad de COMPRADORES, en cumplimiento del CONTRATO DE COMPRAVENTA de la casa de habitación ubicada en el Conjunto Residencia ALCALA, de esta ciudad, distinguida como G6, suscrito el catorce (14) de agosto del año dos mil uno (2001), abonaron a la suscrita N, en el día de hoy, como parte del último pago, la suma de TRES MILLONES DE PESOS MCTE (\$3.000.000), conforme a lo acordado en la CLAUSULA CUARTA del mencionado documento, quedando en consecuencia a paz y salvo con la totalidad del capital convenido por la venta del inmueble y solamente pendiente la elaboración de la respectiva escritura.

En constancia se firma la presente, hoy primero (1) de julio del año dos mil dos (2002), por quien recibe y entrega en representación de los compradores.

LA QUE RECIBE,



DRA. MARIA CRISTINA VELASCO CASTELLANOS

QUIEN ENTREGA.



Francisca Leonor Joaquín Erazo
FRANCISCA LEONOR JOAQUÍN ERAZO
C.C. # 25.308798 de Bolívar (Cc)

El anterior documento es importante, no solo porque desvirtúa los dichos de algunos de los testigos de la parte demandada que dejaron en entredicho el pago del precio del inmueble por parte de la demandante o afirmaron que entre las partes existía un contrato de arrendamiento (Gloria Echavarría), sino además porque generó en la señora FRANCISCA el convencimiento íntimo de que a partir de ese momento era la dueña de la vivienda, quien como lo señaló en su interrogatorio de parte, dejó de buscar a la entonces propietaria para suscribir la escritura pública, porque ella consideró que ya no lo era.

Y ese convencimiento que manifestó la señora FRANCISCA, traspasó o permeó hasta la señora MARIA CRISTINA entonces propietaria, pues es lo cierto que partir de esa calenda abandonó por completo el interés en la vivienda, al punto que tampoco se interesó en solucionar de fondo la situación del inmueble, ni para finiquitar el tema de la escrituración, ni para terminar el contrato si era lo que se proponía, igualmente, se encuentra acreditado en el expediente que VELASCO CASTELLANOS no realizó una sola diligencia policiva, civil, judicial y/o administrativa, para hacerse nuevamente a la posesión del predio y solo apareció en el año 2016, para "venderlo" a la señora ELISA DEL ROCÍO".-

Entonces, para este Despacho si se acreditó y con suficiencia, la interversión del título de tenedora a poseedora de la señora FRANCISCA, con todos los elementos que lo deben enmarcar, esto es, (i) las circunstancias de tiempo y modo en que se dio la posesión y feneció la tenencia; (ii) la revelación de esa situación a la propietaria, y, (iii) el desarrollo de actos posesorios de violencia o clandestinidad.-

Adicionalmente, sí se acreditó la fecha en que ello ocurrió, pues el expediente muestra, tal como lo concluyó el señor juez de instancia que ello se dio en Julio de 2022.

Proceso: Declarativo de Pertenencia
Ddte.: Francisca Leonor Joaquín de B.
Ddda.: Elisa Rocío del C. Bravo Y/O
Rad.: 190014003005-2017-00615-01
j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

Insólito resulta entonces que en esta instancia se pretenda aducir el desconocimiento de las pruebas hasta aquí analizadas, para justificar la desidia de la señora MARIA CRISTINA y su actuación cuestionable al vender, luego de 16 años, el bien inmueble a un tercero completamente ajeno al conflicto.-

En lo atinente al segundo cargo del recurso, aquél que se denominó "*ausencia de hechos constitutivos de posesión en la demandante*" señaló el apelante que la sola circunstancia de habitar el inmueble no es signo de posesión, teniendo en cuenta que la demandante ingresó a ese predio reconociendo dominio ajeno. Adicionalmente, la señora FRANCISCA LEONOR no se inmutó en probar actos de posesión para evidenciar la usucapión.-

Agregó que en el presente asunto, se echa de menos la prueba del corpus y el animus como elementos estructurales de la posesión, partiendo de que no se probaron las conductas externas constitutivas de hacer creer que era realmente la dueña del inmueble, lo cual no se subsana con el simple hecho de habitarlo o pagar pintura y obras menores, pues son actuaciones propias de los ocupantes de un inmueble a cualquier título y no se acreditó la realización de obras de reestructuración, cambio de techos o ubicación de alcobas.-

Afirmó que los actos de gran envergadura fueron realizados por su representada, quien pagó la hipoteca que pesaba sobre la casa, así como la cuota para el cambio de acueducto y alcantarillado que le correspondía como propietaria

Agregó que el Juzgado en la inspección judicial y el perito no evidenciaron actos de posesión y por eso requirieron a la demandante para que aportaran recibos de sus intervenciones en el inmueble. Así mismo, se acreditó que por lo menos para el año 2017 el impuesto predial fue pagado por la señora MARIA CRISTINA y para los años subsiguientes 2018 y 2019 por la señora ELISA DEL ROCÍO.-

Finalmente indicó que la posesión alegada por la demandante le fue ocultada a MARIA CRISTINA.-

Sobre este reparo, de entrada advierte esta judicatura su improsperidad, como quiera que, como se advirtió con antelación, la señora FRANCISCA LEONOR si realizó actos de rebeldía en contra de la señora MARIA CRISTINA, en la forma explicada en el acápite anterior, de lo cual concluye este Despacho que el reclamo relacionado con la clandestinidad de la posesión, no se encuentra acreditado en el expediente, para ello es importante traer el contenido del interrogatorio de parte, en lo que al efecto manifestó la señora ELISA DEL ROCIO, quien expresamente manifestó conocer la existencia de la familia que habitaba el inmueble y parte de su situación, según la información suministrada por la propia MARIA CRISTINA:

"Juez: usted aparece en el certificado de tradición como propietaria del inmueble objeto de este proceso mediante un negocio de promesa de compraventa y compraventa realizado con la señora María Cristina. Coméntenos por favor ¿ como o en qué año conoció a María Cristina". ELISA DEL ROCIO: (..) un día ella estaba muy preocupada, dijo que no tenía plata para pagar la hipoteca de la casa, sería el 2016, prácticamente, que había unos señores que hicieron una compraventa que no le pagaron sino un porcentaje y nunca quisieron pagarle." (subrayado y negrilla fuera de texto original)

Y más adelante dijo:

"Cuando nosotros intentamos entrar allá que no nos hacen entrar, que las cosas no son así, que contrate abogado, el abogado dijo si,"

Proceso: Declarativo de Pertenencia
Ddte.: Francisca Leonor Joaquín de B.
Ddda.: Elisa Rocío del C. Bravo Y/O
Rad.: 190014003005-2017-00615-01
j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

Luego:

“JUEZ: Para ese año 2016, antes de que ustedes firmaran bien sea la promesa o la compraventa. ¿usted doña Elisa Rocío fue al predio a mirarlo, antes de firmar la promesa y la compra venta? RESPONDIÓ: No doctor, no fui porque yo vine, ella me lo mostró de afuera, me dijo que la casa estaba bien, que ellos nunca le han hecho mejoras, que la casa era la misma, era la mejor casa que había en el conjunto.

La verdad si, yo conozco otras casas del conjunto pero la de allí, pues a ella no le abrieron, dijo “no se preocupe porque esta casa es mía y los señores están que no me abren. Yo dije listo, no tengo problema”, entres meses se la entregamos, pero hasta ahora no ha habido nada que hacer.”

Este aparte del interrogatorio absuelto por la demandada indica con claridad a esta judicatura que aquella si era conocedora de la situación en la que se encontraba el inmueble respecto a la familia que lo habitaba y en concreto respecto de la hoy demandante, aún así, asumió por su cuenta y riesgo, el realizar un negocio sin siquiera entrar a la casa que compró, lo cual a todas luces surge inverosímil, pues si bien el precio que ELISA ROCÍO pactó con MARIA CRISTINA por la vivienda G-6 es sumamente bajo, es lo cierto que la inversión no era menor -99 millones de pesos para el 2016-.

En relación con MARIA CRISTINA, quedó acreditado con suficiencia que conocía la situación del inmueble pues aparece suscribiendo no solo el contrato de promesa de compra venta de la casa con la demandante, sino también declarándola a paz y salvo por concepto del pago del negocio realizado en relación con la vivienda g-5 de la urbanización Alcalá de Popayán, y dejando expresa constancia de que lo único que hacía falta era la suscripción de la escritura pública.-

Así las cosas, para este Despacho los cargos o reparos en contra del fallo de primera instancia, por clandestinidad o violencia ningún sustento probatorio encuentran en el expediente, pues como se anotó tanto ELISA DEL ROCIO como la propia MARIA CRISTINA eran conocedoras de la situación del inmueble, con el agravante que ésta última fue quien según los dichos de la señora FRANCISCA le entregó la vivienda para su habitación y, adicional a ello, lo toleró y aceptó y guardó trascendental silencio sobre la misma.-

Ahora en lo que tiene que ver con la argumentación vertida en el recurso y que se relaciona con la *ausencia de hechos de posesión*, este Despacho tampoco le encuentra vocación de prosperidad, debiéndose destacar en este apartado de la providencia que le asiste razón a la apoderada de la demandante cuando mencionó que ni la ley ni la jurisprudencia exigen como actos de posesión aquellos que tengan que ver con una reconstrucción total y/o parcial del inmueble que se pretenda.-

En el caso bajo estudio y contrario a lo afirmado por el recurrente, el señor Juez sí encontró sendos actos de posesión, cuyo análisis es compartido por esta instancia.-

En efecto, el señor juez concluyó que la señora FRANCISCA LEONOR JOAQUÍ ha desarrollado actos de aquellos a los que da lugar el señoría y mencionó entre ellos, el pago de las cuotas de administración correspondientes a la vivienda g-6, los actos internos y externos, la habitación del inmueble de manera ininterrumpida a partir del año 2002, la inversión de recursos propios para el pago de su precio, la realización del pago a la señora MARIA CRISTINA quien fungía como la propietaria del inmueble. A esa conclusión arribó el señor Juez (como también esta funcionaria),

Proceso: Declarativo de Pertenencia
Ddte.: Francisca Leonor Joaquín de B.
Ddda.: Elisa Rocío del C. Bravo Y/O
Rad.: 190014003005-2017-00615-01
j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

luego de analizar las pruebas acopiadas en su conjunto y bajo las reglas de la sana crítica.-

Es de resaltar en este aspecto, el contenido de las declaraciones surtidas por los testigos de ambas partes, así por ejemplo, MARIA JOSEFA TORO PEÑA, memoró que reside en la urbanización Alcalá desde el año 2000 donde siempre ha vivido, y que aproximadamente al año -2001-, llegó a vivir la señora FRANCISCA LEONOR, siendo esa la razón por la que se conocen, indicó que nunca nadie le ha reclamado el inmueble, desconoció a la demandada y a MARIA CRISTINA VELASCO. Destacó el hecho de que la demandante *"mantiene la casa arreglada"*, la ha enlucido, y recientemente realizó arreglo de puertas, y también ilustró que ha sido la demandante quien ha realizado los pagos de administración de la vivienda así como quien ha asistido a las asambleas del conjunto.-

A su turno JAIRO CEBALLOS VELEZ de quien se destaca trabajó como vigilante en la urbanización Alcalá, desde el año 2004 hasta el año 2022, es decir cerca de 18 años, afirmó conocer y reconocer a la señora FRANCISCA LEONOR JOAQUÍN como *"propietaria"* de la vivienda G-6, lo cual fundamentó en el hecho de que siempre vió a la demandante residir en la vivienda en compañía de su familia, y nunca abandonar el inmueble.-

JESUS ORLANDO MUÑOZ VALENCIA dijo haber sido vigilante de la urbanización en el lapso comprendido entre los años 2006 a 2011, donde conoció a la señora FRANCISCA siempre en la vivienda g-6. También refirió ser el encargado de realizar algunas reparaciones locativas las cuales fueron sufragadas por la propia demandante y expresamente refirió *"pinturas, techos, electricidad y la parte exterior (puertas y pintura)"*. Agregó que durante el tiempo que laboró para el conjunto ninguna persona natural o jurídica se presentó a reclamar el bien inmueble a la demandante quien por su parte, nunca ha abandonado el inmueble.-

De destacar el testimonio de la señora SANDRA PATRICIA CHACÓN que fue recepcionado a instancia de la parte demandada, de quien llama la atención de este Despacho la forma concatenada y coordinada en la que describió los aspectos que se le iban preguntando. En concreto, sobre la demandante dijo que siempre la conoció porque ha vivido en la casa G-6 y pensó siempre que ella era la propietaria de la vivienda, solo cuestionó tal calidad en el año **2016** cuando escuchó un comentario en relación a que la propiedad de la vivienda recaía en la señora MARIA CRISTINA VELASCO, al inquirirla sobre el porque de sus respuestas y de su convicción señaló *"porque siempre estuvieron allí, ellos eran los que permanecían en la casa y siempre en las asambleas yo los veía a ellos. Ellos siempre han estado en toda la referencia de la parte administrativa"*

Luego aclaró que la demandante se le presentó como propietaria de la casa y le exhibió el certificado de tradición y solo en ese momento se dio cuenta que FRANCISCA LEONOR no figuraba en el citado documento.-

Hasta este apartado, queda claro para el Despacho que la señora FRANCISCA LEONOR ha sido la persona que ha sido reconocida por los miembros de su comunidad como la *"propietaria"* del bien inmueble y esa condición, solo fue controvertida por la señora ELISA ROCÍO a partir del año 2016, cuando los derechos posesorios de la demandante se encontraban configurados.-

También queda claro de lo hasta aquí analizado que la demandante ha sido la persona encargada del enlucimiento del inmueble, pues incluso uno de los testigos

Proceso: Declarativo de Pertenencia
Ddte.: Francisca Leonor Joaquín de B.
Ddda.: Elisa Rocío del C. Bravo Y/O
Rad.: 190014003005-2017-00615-01
j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

refirió ser contratado de manera paulatina para la realización de los arreglos que se van presentado en la vivienda y por esta vía ha sido la encargada del mantenimiento del inmueble.-

Entonces, el hecho de que la señora FRANCISCA LEONOR no haya decidido "remodelar" o "cambiar techos" o "cambiar un baño" o un "closet" como lo reclama el recurrente, no puede tenerse como la negación de actos de posesión, pues la propia demandante aclaró que no necesitó hacerlos. Y esa versión es apoyada por los testigos, quienes manifestaron que es la demandante la encargada de "mantener la casa arreglada"² y es además quien provee el personal y los recursos necesarios para el mantenimiento de la vivienda³; así mismo, el señor Juez al realizar la inspección judicial, dejó constancia del "perfecto estado" en el cual se encuentra el inmueble y ello indica para este Despacho que los trabajos de mantenimiento se han realizado a lo largo del tiempo en que lo ha habitado la señora FRANCISCA LEONOR, de otra forma, el estado del inmueble sería otro.-

Ahora, en lo que tiene que ver con **el pago de la administración del conjunto**, se evidencia que efectivamente desde que la señora FRANCISCA llegó a la vivienda ha sido ella quien ha asumido tal emolumento y en ese sentido militan en el expediente sendos recibos que dan cuenta del pago, incluso, desde el año 2001. Ahora, si bien es cierto que la demandada ELISA ROCIO también presentó algunos recibos, la testigo SANDRA PATRICIA explicó que, luego del año 2016, existen dos cuentas de la casa, pues una ha sido pagada siempre por la demandante quien no abandonó su obligación y otra se empezó a pagar a instancias de la señora ELISA DEL ROCIO, pero solo a partir de la citada fecha.-

Entonces el hecho de que la señora Elisa Rocío asumiera el pago de algunas cuotas de administración, no rebate en este caso, la posesión de la señora FRANCISCA, pues ella nunca dejó de lado la obligación que asumió al respecto, aunado que tales pagos solo fueron realizados por la demandada, cuando los derechos de la reclamante estaban consolidados.-

En cuanto al pago impuesto predial de la vivienda, se tiene que en el interrogatorio de parte, la señora ELISA ROCÍO manifestó que ella solo asumió el pago correspondiente al año 2016 y hasta el año 2020, es decir, tan solo cuatro años de los 22 años que el bien inmueble ha estado en manos de la demandante, y bajo esa óptica no desdibuja los actos de señora y dueña por ella realizados.-

Así las cosas, para este Despacho, la parte actora logró acreditar ante el plenario la totalidad de los elementos axiológicos para sacar avances las pretensiones de la declaración extraordinaria adquisitiva de pertenencia, en la forma en que fue declarado por el señor juez de instancia.-

En lo que tiene que ver con el último reparo del recurso, que fue denominado "declaración oficiosa de nulidad del contrato" se observa que **NO** fue planteado por el apoderado de la demandada al contestar la demanda, *ni fue presentado como reparo concreto al momento de interponer el recurso en la audiencia de sentencia*, ni en ningún otro escenario fuera del recurso de apelación, sorprendiendo a las partes y a la presente funcionaria con tal argumento, circunstancia que refulge contraria al deber de lealtad procesal y si bien ello sería suficiente para desestimarlos, debe precisarse que no guarda relación con los hechos materia de debate, pues al margen

² MARIA JOSEFA TORO PEÑA

³ JESUS ORLANDO MUÑOZ VALENCIA

Proceso: Declarativo de Pertenencia
Ddte.: Francisca Leonor Joaquín de B.
Ddda.: Elisa Rocío del C. Bravo Y/O
Rad.: 190014003005-2017-00615-01
j01ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

de la discusión en tal sentido, la posesión es una circunstancia “*de hecho*” que logró acreditarse en este asunto.-

Recapitulando y para dar contestación a los problemas jurídicos planteados en esta providencia, para esta judicatura, la providencia materia de apelación debe ser confirmada, como quiera que la parte demandante logró acreditar tanto la interversión del título de tenedora con el que inicialmente ingresó a la vivienda, como la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el término exigido en la norma para adquirir el bien inmueble por el instituto de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

6.- *Costas.* –

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 5º y 8º del artículo 366 del C. General del Proceso, este Despacho impondrá condena en costas y de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo PSAA16-10554 de 5 de Agosto de 2016, la tarifa de agencias en derecho, será el equivalente a 3 smlmv, las cuales se liquidarán de manera concentrada por el juzgado de primera instancia.-

En armonía con las disquisiciones vertidas en precedencia, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN – CAUCA, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia proferida el 25 de agosto de 2023 por el JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE POPAYÁN – CAUCA dentro del asunto de la referencia. –

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte recurrente, las cuales se deben liquidar de manera concentrada en el juzgado de instancia.

Fijar como agencias en derecho de esta instancia, el equivalente a 3 salariso mínimos legales mensuales vigentes.-

TERCERO: Por la Secretaría, REMÍTASE al correo electrónico de la dependencia judicial de primer grado, copia de la actuación surtida ante este Judicatura, para los fines legales consiguientes.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

LA JUEZ

MÓNICA RODRÍGUEZ BRAVO

Firmado Por:
Monica Fabiola Rodriguez Bravo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Popayan - Cauca

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: **adc1990a6e84576614698d391c04a7719aace2b06455609543ad357654acca43**

Documento generado en 19/02/2024 07:26:08 PM

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