

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE PIJAO, QUINDIO

Pijao, Quindío, veintitrés de julio de dos mil veintiuno

Radicado N° 6354840890012017-0012-00
Demandante: MARIA JESÚS MARTÍNEZ MOLINA
Demandados: ELICIO BERNAL VELÁSQUEZ Y OTROS
Clase de proceso: PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
Sentencia civil N°: 004

El Juzgado se apresta a emitir sentencia anticipada, una vez se encuentran cumplidas las formalidades propias del trámite, de acuerdo con la decisión de segunda instancia, proferida por el Juzgado Civil Laboral del Circuito de Calarcá, en fecha 14 de junio de 2019, que declaró la nulidad del proceso.

1. Justificación de las razones por las cuales se dicta sentencia anticipada

El artículo 278 del CGP prevé que, en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcialmente, entre otros casos, “2. *Cuando no hubiere pruebas por practicar.*”

Para el caso, el Juzgado Civil - Laboral de Calarcá, Quindío, en la referida providencia declaró la nulidad de todo lo actuado en cuanto respecta a la vinculación de personas indeterminadas y de la notificación del señor Néstor Bernal Velásquez. En cuanto a lo primero, se ordenó rehacer la actuación desde el emplazamiento, conforme al artículo 108 del CGP, en armonía con los numerales 6 y 7 del artículo 375 ibídem, mientras, respecto de lo segundo, se dispuso renovar la inclusión en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, previa verificación de su existencia o fallecimiento.

Estas actuaciones fueron adelantadas como se rememoró en providencia del 20 de mayo de 2021 en la que también se designó curador ad litem para representar a los emplazados, de modo que hay lugar a proferir fallo, sin necesidad de convocar a las audiencias consagradas en los artículos 372, 373 y 375 del CGP, por no existir pruebas por practicar. Ello se explica porque, por virtud del artículo 138 ibídem, la nulidad decretada en el proceso solo comprende la actuación posterior al

motivo que la produjo y que resultó afectada por este, pero la prueba practicada dentro de la actuación, es decir, en este caso, la inspección judicial, las declaraciones de parte, los testimonios y los documentos, conservan su validez y tienen eficacia respecto de quienes tuvieron oportunidad de controvertirlas.

Por otra parte, el curador no solicitó la práctica de pruebas, de modo que estamos ante uno de los supuestos en el cual resulta, no facultativo, sino imperativo, dictar sentencia anticipada, como lo prevé el citado artículo 278 del CGP.

2. Las pretensiones de la demanda (fol. 59 s.s.)

Pide la demandante declarar el derecho de dominio, por prescripción adquisitiva extraordinaria, sobre el inmueble ubicado en la Calle 11 N° 5 – 107, con una extensión de 22 metros cuadrados, aproximadamente, alinderado según plano topográfico presentado con la demanda, que hace parte de otro de mayor extensión, con matrícula inmobiliaria N° 2828676 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Calarcá.

También se solicita ordenar a la citada oficina de registro que realice apertura de matrícula al inmueble objeto de la declaración solicitada; inscribir la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria y oficiar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que se ingrese el bien al catastro e identifique el predio desprendido del de mayor extensión. Por último, se demanda la condena en costas, en caso de oposición.

3. Hechos de la demanda (fol. 56 s.s.)

En suma, se exponen los siguientes:

-La demandante adquirió por compraventa la cuota parte del inmueble pretendido en prescripción, al señor LUIS BERCELIO BERNAL VÁSQUEZ, mediante escritura pública, adjudicado en sucesión intestada en común y proindiviso.

- El inmueble se encuentra ubicado en la carrera 11 N° 5 -101, jurisdicción del Municipio de Pijao, Quindío, identificado con matrícula inmobiliaria N° 282-8676, alinderado como consta en la Escritura Pública N° 1.005, del 26 de febrero de 1997, otorgada en la Notaría Tercera de Armenia Quindío.

-El inmueble es de propiedad, en común y proindiviso, de la demandante, en un 14.3%, que corresponde a 21.94 metros cuadrados, aproximados a 22, lo cual se enmarca en un local usufructuado por aquella y sobre el cual ejerce posesión.

- Los otros copropietarios son el señor NESTOR BERNAL VELÁSQUEZ, con un 14.3 % y ELICIO BERNAL VELÁSQUEZ, con un 71.4%.

- La demandante ocupa el local comercial desde hace más de 25 años, inicialmente, en arrendamiento y, después, como propietaria, donde funciona una peluquería denominada Tijeritas Mágicas.

- El inmueble es usado y gozado como parte independiente del inmueble; posee servicios de energía, acueducto, y tiene entrada independiente, mientras el demandado usufructúa el resto del inmueble, sin reconocimiento de ganancias o arrendamientos u otros ingresos a la demandante.

- La demandante ha poseído el inmueble en forma ininterrumpida y pública, por más de 27 años, con ánimo de señora y dueña; le ha realizado mejoras; lo ha defendido contra perturbaciones de terceros y lo ha explotado sin reconocer dominio ajeno.

- La demandante tiene derecho a ganar por prescripción, con fundamento en el artículo 375 del CGP, sobre la cuota parte de la cual es propietaria, sin afectar derechos de los demás condueños.

4. Postura de la parte demandada

4.1. Del señor Elicio Bernal Velásquez

En síntesis, sostiene este demandado ser cierto que la demandante usufructúa el inmueble pretendido, más no lo hace en calidad de poseedora, sino de tenedora, lo que tiene sustento en una acta de conciliación celebrada en este mismo juzgado, con intervención de las mismas partes, en virtud de la cual ella reconoce no ser dueña, sino tener una cuota parte y pactar la explotación del bien, sin pago de arrendamiento del local, como contraprestación por el producido del resto del inmueble.

Niega también que la demandante haya realizado actos de señora y dueña, pues, siempre ha reconocido al demandado como señor y dueño, al punto que le solicitó permiso para instalar un medidor de energía.

Afirma que el inmueble sí es independiente, por ser un local comercial, más no ha realizado mejoras distintas a pintura, para diferenciarlo como salón de belleza, mientras el resto de mejoras y arreglos corresponden al demandado, tales como el techo de todo el inmueble.

Aduce que no ha hecho pública la posesión e insiste en que la demandante no ha participado en la realización de mejoras y el impuesto predial ha sido asumido en un 100% por él.

Alega que la demandante ha actuado de mala fe, entre otras cosas, al ocultar el acuerdo realizado

en el juzgado y, aunque ha realizado una actividad comercial en el inmueble pretendido, lo ha efectuado en calidad de arrendataria y bajo los parámetros de un acuerdo realizado entre comuneros.

Frente a las pretensiones presenta oposición por considerar que la demandante no tiene derecho a ganar por prescripción y, de su parte, pide ordenar la entrega material del inmueble y condenar en costas a la parte actora.

Por otra parte, plantea las siguientes excepciones de fondo:

a) Falta de legitimación en la causa por activa: dice, al respecto, que la demandante no es poseedora, porque se encuentra explotando el local comercial con base en un acta de conciliación realizada en este mismo juzgado y reconoce que no es propietaria del inmueble sino copropietaria, de una porción, por lo que al estar en el inmueble sometido a un acuerdo no puede invocar el artículo 375 del CGP, además de que tendría que demandarse a sí misma.

b) Mala fe: en cuanto a esta excepción, alega que se pretende la declaración de pertenencia de un porcentaje no individualizado, sin causa, y bajo el pretexto de tener una posesión que corresponde es a una tenencia y se basa en un acuerdo entre las partes.

c) Inexistencia de posesión: en relación con este aspecto, reitera que la demandante no ejerce posesión, con los elementos de corpus, porque solo ejerce la tenencia, y de animus porque reconoce mejor derecho en el demandado.

4.2. De las personas emplazadas

Estas fueron representadas por curador ad litem, quien contestó la demanda en términos que pueden recapitularse del siguiente modo:

Acerca de los hechos admite los que se encuentran demostrados con prueba documental y sobre otros dice no costarle. En cuanto a las pretensiones se atiene a lo que resulte demostrado y, por último, plantea la excepción de inexistencia de la prescripción extraordinaria de dominio para satisfacer la pretensión, porque, en su sentir, al tratarse de una copropiedad, no se puede pretender el dominio de lo que ya se tiene y, por otra parte, el proceso ideal para lo pretendido sería la división del bien.

4.3. Réplica de las excepciones

La parte demandante, en resumen, se opone a las excepciones del señor Elicio Bernal Velásquez y afirma que ejerce posesión sobre la parte del inmueble pretendido, en forma independiente y excluyente de la comunidad, de manera pública y pacífica. Niega haber actuado de mala fe y explica

que lo actuado en la conciliación alegada por la defensa fue cumplido por ella, más fue un pacto dentro de un proceso de restitución de inmueble arrendado que no desdibuja la posesión ejercida durante 20 años, sin controversia del derecho por los demás copropietarios. En apoyo de sus argumentos defensivos cita jurisprudencia sobre el fenómeno de la coposesión (sentencia de la Sala de Casación Civil de la CJS, de fecha 29 de octubre de 2001, exp. 5800 y sentencia del 15 de julio de 2013, exp. 5440531030012008-00237-01).

Acerca de la excepción presentada por el curador ad litem no hubo pronunciamiento.

5. Fundamentos jurídicos para decidir

Los requisitos formales de competencia, capacidad procesal, capacidad para ser parte y demanda en forma se encuentran cumplidos para la formación válida del proceso. Por otra parte, no se avizora irregularidad que conlleve a la nulidad de lo actuado, de donde se concluye la viabilidad para proferir decisión de mérito, a partir de la solución del siguiente problema jurídico.

5.1. Problema jurídico

Conforme a los antecedentes expuestos, corresponde al Juzgado resolver si se encuentran o no cumplidos los presupuestos sustanciales para conceder las pretensiones de la demanda, encaminadas a declarar que la demandante ha adquirido, por prescripción adquisitiva extraordinaria, el derecho real de dominio reclamado sobre la cuota parte del inmueble del cual es copropietaria con la parte demandada.

Para resolver, se abordarán los siguientes tópicos: el instituto de la prescripción extraordinaria como instrumento para acceder al derecho de dominio, hechos probados, conclusiones y decisión.

5.1.1. La prescripción extraordinaria como medio para adquirir el derecho de dominio sobre bienes raíces

A efectos de resolver la pretensión, es pertinente citar las normas básicas del Código Civil, relacionadas con el referido instituto, pero solo aquellas que esencialmente comportan la premisa normativa, sustento de la decisión, así:

El artículo 2512 define la prescripción como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, siempre que concurren los demás requisitos legales, entre ellos, que no se trate de bienes de las entidades de derecho público, según lo dispuesto en el art. 375 del CGP, y los artículos 2519 del CC y 63 de la Constitución, en armonía con las normas que prohíben la prescripción sobre los bienes baldíos, cuya adjudicación le compete

ahora a la Agencia Nacional de Tierras, en los términos de la Ley 160 de 1994 y el Decreto 2664 de 1994, entre otras disposiciones rectoras de la adjudicación de predios de propiedad de la nación.

Igualmente, debe observarse que, según el artículo 2526, contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción de bienes raíces, o derechos reales constituidos en ellos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo título.

El artículo 2513 prevé que la figura no procede oficiosamente y el artículo 2518 regula la prescripción adquisitiva con la que se gana el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales, dividida por el artículo 2527 en ordinaria o extraordinaria. Para la primera, en términos de los artículos 2528 y 2529 se requiere posesión regular no interrumpida por un lapso de tres años para los bienes muebles y de cinco para los bienes raíces. Para la segunda, en cambio, según los artículos 2531 y 2532, no se necesita título alguno, se presume de derecho la buena fe¹ y se requiere posesión por un lapso de diez años, contra toda persona.

En tratándose de bienes raíces o de derechos reales en ellos constituidos, dispone el artículo 2534 que la sentencia que la declara hará las veces de escritura pública, pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción.

Según lo anterior, entonces, para ganar el derecho de dominio sobre un bien raíz, bajo la prescripción extraordinaria, se requiere demostrar posesión interrumpida por un lapso de diez años, ya que, de derecho, se presume la buena fe, a no ser que exista título de mera tenencia, en cuyo caso sí se presume –no de derecho– la mala fe, salvo que se den las circunstancias establecidas en el artículo 2.531 del CC.

En voces del artículo 762 del Código Civil, la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o quien se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. También dispone que el poseedor se reputa dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

Por otra parte, la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, con ponencia del Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, SC8751-2017, radicación N° 11001-31-03-025-2002-01092-01, en sentencia del 20 de junio de 2017, entre otras cosas, refirió los requisitos para ganar por prescripción, así:

“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)

¹ Pero la existencia de un título de mera tenencia hace presumir la mala fe y no da lugar a la prescripción, a menos que quien se pretende dueño no pueda probar que en los últimos 10 años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción y, a su vez, que quien alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo (art. 2531).

Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por usucapión (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.
(...)”*

En cuanto la pretensión recae sobre una porción de un inmueble cuyos titulares son la demandante y los demandados, importa mencionar el art. 375 del CGP, norma según la cual puede pedir la declaración de pertenencia el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término legal, haya poseído materialmente el bien común, o parte, siempre que la explotación económica no se haya producido por acuerdo con los comuneros, o por orden judicial, o del administrador de la comunidad.

Justamente, acerca de la declaración de pertenencia entre condueños, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, con ponencia del Dr. Luis Armando Tolosa Villabona, SC1939-2019, radicación: 05308-31-03-001-2005-00303-01, decisión del 05 de junio de 2019, tiene dicho:

“(...) para que todo o parte del derecho de dominio de la cosa se radique en cabeza de uno de los copropietarios, la detentación material de la misma con ánimo de señorío, debe ejercerla con exclusión de los otros condueños, desde luego, por el término de la prescripción extraordinaria, contado a partir de la época en que empezó a comportarse como poseedor exclusivo (efectos ex nunc).

Por supuesto, en la posesión de un copropietario en forma excluyente de los otros, la explotación económica del bien no debe provenir de un consenso con los otros condóminos o de disposición de la autoridad judicial o del administrador de la comunidad (artículos 407-3 del Código de Procedimiento Civil y 375-3 del Código General del Proceso), porque en el sustrato se revela el afianzamiento de la posesión de la cuota de dominio de los demás.

Claro está, en tal hipótesis, quien en la copropiedad posee para sí, en orden a demostrar la posesión exclusiva y excluyente, debe quebrar patentemente la presunción legal de posesión en nombre de la comunidad.

4.2.3. En esa línea, se distingue también la simple coposesión “pro indiviso” de la posesión de los copropietarios en sus alícuotas partes, porque mientras en aquélla cada copartícipe obra para sí, aunque limitadamente, pues sus intereses son compartidos, en la de éstos cada uno de sus integrantes se reputa que obra para la comunidad.”

Con base en los anteriores presupuestos jurídicos, que conforman la premisa normativa de esta

decisión, se emitirá el fallo, una vez se verifique los hechos probados.

5.1.2. Hechos Probados

5.1.2.1. Prueba documental

A partir de los documentos allegados con la demanda y con su contestación, no redargüidos de falsos ni objetados de ninguna otra forma, el juzgado estima demostrados los siguientes hechos:

- En fecha 10 de febrero de 1997, el señor Luis Bercelio Bernal Velásquez prometió vender a la señora María de Jesús Martínez Molina el dominio y posesión sobre un derecho de cuota ejercido sobre un inmueble –lote y casa de habitación- con otros condueños, adquirido por el vendedor a través de la adjudicación en proceso sucesoral de su padre, inmueble con matrícula inmobiliaria N° 2820008676 (fol. 2 y 3).

- La compraventa anterior se perfeccionó a través de escritura pública N° 1005, de fecha 26 de febrero de 1997, otorgada en la Notaría Tercera de Armenia. En este instrumento se transfirió el dominio y la posesión material ejercido sobre una cuota parte del predio en común y proindiviso con otros condueños, inmueble consistente en lote y casa con área de 151 metros cuadrados (fol. 4 s.s.).

- La referida escritura pública fue inscrita en el certificado de matrícula inmobiliaria N° 282-8676, en fecha 28 de febrero de 1997, anotación N° 4.

Según este certificado, además de la demandante, también figuran propietarios de derechos reales de dominio los señores Nestor Bernal Velásquez y Elicio Bernal Velásquez (fol. 7 a 9).

- Según avalúo presentado con la demanda, el inmueble en su totalidad tiene un valor de \$105.978.100. Este fue ampliado en cuanto a los linderos de la parte que se pretende prescribir y se determina que la cuota parte de la demandante corresponde a un 14.285%, en área de 22 metros cuadrados, aproximadamente (fol. 25 – 26).

- De acuerdo con el certificado catastral expedido por el IGAC, el inmueble con matrícula inmobiliaria N° 2828676 tiene un área total de 154 metros cuadrados, un área construida de 317 metros cuadrados, un avalúo de \$43.729.000 y figuran propietarios quienes aparecen en el certificado de tradición (fol. 27).

-Conforme a los documentos visibles a partir del folio 28, la señora María de Jesús Martínez Molina desarrolla actividad de corte de cabello en el establecimiento denominado Tijeras Mágicas, ubicado en la carrera 6 N° 11-07 de Pijao, Quindío, desde 1991, alrededor de lo cual ha efectuado pago de impuesto de industria y comercio y ha tramitado licencia sanitaria. Los documentos también permiten inferir el ejercicio de la misma actividad para los años 1992, 1995 y 2002.

- Acorde con recibos de energía eléctrica, la Empresa de Energía del Quindío prestó este servicio a la señora Martínez Molina, en el inmueble ubicado en la calle 11 N° 5 – 107 de Pijao, en los meses de agosto de 2010 a octubre de igual año (fol. 48 a 49).

- El IGAC, en respuesta a la vinculación del juzgado, con base en el artículo 375 del CGP, a través de oficio de fecha 26 de mayo de 2017, respondió, entre otras cosas, que el inmueble con matrícula inmobiliaria N° 282-8676 se encuentra inscrito a nombre de los señores Elicio Bernal Velásquez, María de Jesús Martínez Molina y Nestor Bernal Velásquez y no tiene trámites pendientes en el Sistema Nacional Catastral (fol. 82).

- En oficio emitido por la Agencia Nacional de Tierras, del 15 de junio de 2017, el inmueble con matrícula inmobiliaria 282-8676 se encuentra en sector urbano del Municipio de Pijao, Quindío, y es de propiedad privada (fol. 97).

- En diligencia del artículo 101 del CPC, realizada en este mismo juzgado, en fecha 26 de junio de 1997, las partes efectuaron la siguiente conciliación, aprobada por el juez, según se extracta del acta visible en el folio 108:

- No se cobrará arriendo al local ocupado por la señora María De Jesús Molina, pues reconoce que no es la propietaria, sino que tiene una cuota parte en todo el inmueble, como tampoco exige participación del producido de todo el inmueble al final del año.
- Se le autoriza a la señora Molina colocar un contador de energía y efectuar el pago de \$16.000 por concepto de servicio de los últimos cuatro meses.
- La Señora Molina se comprometió a colaborar con los arreglos que se tengan que hacer en el local ocupado o en cualquier parte de la vivienda e informar al señor Elicio Bernal.

- Conforme a documentos aportados en copias, con la contestación de la demanda, el Sr. Bernal acredita el pago de impuesto predial en relación con el inmueble de mayor extensión durante varios periodos así: 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2010 – 2015 (fol. 109 s.s.).

-En oficio del 8 de marzo de 2018, la Alcaldía Municipal de Pijao comunica al juzgado que el inmueble con matrícula inmobiliaria 282-8676 se encuentra ubicado en la carrera 6 N° 11-01-03- del Municipio de Pijao, a nombre del Sr. Elicio Bernal Velásquez, no se considera un bien fiscal, ni ha sido considerado zona de alto riesgo (fol. 146).

- El Fondo para la Reparación de Víctimas, a través de oficio de fecha 5 de julio de 2018, informó al juzgado que el inmueble con matrícula inmobiliaria 2828676 no se encuentra en el inventario de bienes que lleva esa entidad (fol. 162).

- Por medio de oficio del 10 de septiembre de 2018, en respuesta a requerimiento del juzgado, la Personería Municipal de Pijao informó que no se encontró, en los archivos de los años 1997 a 1999, documentación relacionada con denuncias, quejas y asistencias por parte de la señora María de Jesús Martínez Molina (fol. 176).

-A través de oficio del 11 de septiembre de 2018, la Secretaría de Planeación del Municipio de Pijao responde solicitud al juzgado acerca de los requisitos para la subdivisión de un inmueble urbano, entre ellos, que, conforme al Decreto Nacional 2083 de 2004, el área mínima es de 35 metros cuadrados, con un frente mínimo de 3.50 metros lineales (fol. 177 s.s.).

5.1.2.2. Inspección judicial

El 05 de septiembre de 2018, se practicó diligencia de inspección judicial al inmueble de mayor extensión del que se desprende el local comercial pretendido, en el que funciona una peluquería atendida por la demandante, quien fue interrogada e indicó, entre otras cosas, dentro de lo más relevante para la decisión, lo enseguida recapitulado:

En relación con el local pretendido, dijo no saber si es suyo o no; hace 27 años está ahí porque compró un derecho de la casa a un hermano del demandado y cuando lo adquirió estaba en aquél. Refirió que hizo una conciliación para quedarse en el local y no tener derecho al resto de la casa. En cuanto al estado dijo que estaba lleno de goteras, como mapas, y toda la casa tiene el mismo techo. Se observó piso en baldosa, no la ha cambiado; la pared es común; adujo que enchapó el baño y tiene contador de agua y energía aparte, es decir, para el local.

Explicó que no paga impuesto predial porque no tiene ficha catastral y, desde que compró el local, cree que es el demandado quien paga el mencionado impuesto. A este respecto, mencionó haberle firmado un documento al Sr. Elicio para que luego le diera la ficha catastral. Manifestó que don Elicio dice ser el dueño del local, mientras ella menciona que, sea suyo, o no, se cumpla la voluntad de Dios, aunque, luego consideró que sí es de ella y se ha cumplido el acuerdo con el demandado, en virtud del cual ella no paga arriendo y lo usufructúa, así como el Sr. Elicio hace lo propio sobre el resto de la casa.

Aseguró que inició proceso de pertenencia porque necesita tener su propiedad y quiere quedarse con el local, pero no quiso individualizarlo porque el dueño de la casa le dijo que no podía arreglar hasta no solucionar, entonces, no quiso invertir más dinero, más, si fuera suyo, lo reformaría; le haría arreglos, como el cielo raso.

En cuanto al tiempo de ocupación indicó que va para veintiocho años, pero hace veintiuno de haber comprado el derecho; que le dieron orden de arreglar y cree que su derecho está en el local. Por otra parte, dijo no haber conciliado, no haber hecho acuerdo.

En la diligencia se verificó la existencia de otros locales en los cuales se ha mejorado el techo y el

piso. También se interrogó a la señora JENI PAOLA VELÁSQUEZ URIBE (minuto 30,43) quien refirió pagar arriendo por un local ocupado por ella al Sr. Elicio y se encuentra hace tres años ahí. En el inmueble se verificó mejoras en piso y cielo raso.

También se interrogó al Sr. Elicio, demandado. Él, respecto del inmueble inspeccionado, mencionó haberle comprado los derechos a sus hermanos, así como que uno de ellos le vendió su derecho a la Sra. María. Igualmente, hizo referencia al acuerdo realizado con la demandante en 1997, al pago de los servicios y al impuesto predial; a que ella no pagaba arriendo y no se le daba el producido de la casa; también a haber aceptado que la demandante se quedara allí, más el local no es de su propiedad.

En la inspección se verificó la existencia de otros locales y el arreglo del techo que cubre todo el inmueble, en el segundo piso, en teja de cinc.

5.1.2.3. Declaraciones de parte

En audiencia realizada el 21 de febrero de 2019, se practicó interrogatorio a las partes, de cuyos contenidos puede extractarse lo siguiente:

- **ELISIO BERNAL VELÁSQUEZ** (interrogatorio oficioso, minuto 10 s.s.), expuso, entre otras cosas, que en la calle 11 N° 5 –107 se ubica el local de María de Jesús; que ella le pagaba alquiler hasta 1997, cuando le compró un derecho a un hermano; arregló la situación en el juzgado y le autorizó la instalación de agua y energía; que no le ha hecho reparación desde 1997, pero ella le ha pedido permiso para pintar. Dijo no haber reparado el piso, el baño, ni cielo raso, más arregló todo el techo en 2007 a 2010, aunque a la demandante no se le efectuó arreglo para no incomodarla, pero se ha dado cuenta que ha pintado y ha hecho arreglos pidiéndole permiso.

- **ELICIO BERNAL VELÁSQUEZ** (Interrogatorio de parte, hora 2.17,00). Mencionó no haber hecho reparación al local de María Jesús -demandante- porque no lo creyó necesario; ella le pidió permiso para pintar, en forma verbal; entró al local, la última vez, hace diez u ocho años, en 2008 o 2009, cuando le pidió permiso. Aseguró que siempre él ha pagado el impuesto predial: aceptó que no le pagara más arriendo; en el año 97 hizo un acuerdo y quedaron en que la demandante no pagaba más arriendo y le dejaba colocar el agua y la luz.

- **MARÍA DE JESÚS MARTÍNEZ MOLINA** (interrogatorio oficioso minuto 24 s.s.). Al ser interrogada por el acta de conciliación -la referida por el demandante del año 1997- manifestó no ser cierto que llegó a un arreglo e, incluso, sostuvo no haber firmado algún documento, aunque, luego, admitió haberlo suscrito.

Acerca del local mencionó la reparación de paredes, del cielo raso, y pintura, en dos oportunidades,

sin pedirle autorización al Sr. Elicio. A este respecto, manifestó que pidió permiso en el juzgado para arreglar el local; también que le ha colocado contador de agua y energía; que de 2007 a 2011 se cambió el techo, porque le hicieron daños; colocaron cinc, más no pagó por este arreglo. Admitió no haber cambiado tubería, piso, ni individualizado el local, mientras en 2012 enchapó el baño, organizó la pared de la entrada y pintó la fachada. Confesó no pagar impuesto predial, porque, según ella, en la alcaldía le dijeron que no lo hiciera todavía; tampoco ha adelantado trámite para obtener la ficha catastral.

- **MARÍA DE JESÚS MARTÍNEZ MOLINA** (interrogatorio de parte, hora 1.37.50 s.s.). Expuso varios aspectos, así: no habló con las personas que estaban haciendo la reparación; en cinco años le colocó azulejos a los baños y pintó las paredes, de cuenta suya, sin permiso de nadie; cuando el juzgado le dio la orden de colocar los servicios se creyó propietaria; cree que para la posesión tiene el derecho en el local; hace tres años el demandado le dijo que le debía predial y no le pagó, por el compromiso de firmarle para que recibiera un subsidio. Se considera propietaria porque tiene la posesión y la propiedad de haber comprado el derecho al Sr. Bercelio Bernal Velásquez, hermano del Sr. Elicio Bernal. No cree que el demandado, Sr. Elicio, tenga derecho sobre el local, mientras cree que solo ella lo tiene, no así sobre el resto de la casa.

5.1.2.4. Testimonios

- **HERNAN AUGUSTO BERNAL OTERO** (1.02.49 a 1.12.59). Este testigo es hijo del demandado, Sr. Elicio Bernal. Expuso que, después del terremoto, en el 2001 – 2002, contrató su papá para mejorar el techo y en 2008 también realizó trabajos en el segundo piso. Según él, se ha pintado la fachada en dos o tres ocasiones, más no lo contrató la Sra. María de Jesús, a quien reconoce en el local como comerciante. De acuerdo con el testigo, hace años atrás, la demandante pintó el local con permiso y ha visto que su papá paga el impuesto, al tiempo que no ha escuchado de terceras personas comentar que la señora María de Jesús sea la propietaria. Refirió la reparación del techo de todos los locales, sin oposición de la demandante.

- **JON FABER LÓPEZ GIRALDO** (hora 1.13.36). Adujo tener amistad con los señores Bernal y, según su dicho, lo contrató el Sr. Elicio para realizar un trabajo en los techos, pues había problemas de humedad, y en el entablado en el segundo piso; tiene conocimiento de que el amo y dueño es el señor Bernal, aunque tuvo dudas al explicar el término “amo”. Expuso que a la señora María la había visto en el local como comerciante, cuando reparó el techo, más no hubo contacto con ella en dos meses de duración de la obra. No tenía conocimiento de que la señora María fuera la propietaria.

- **SARA MARTÍNEZ DE CÁRDENAS** (hora 1.53.30 s.s). Esta testigo es, según su exposición, prima de la demandante, a quien conoce desde “el siglo pasado”; dijo que él tenía la posesión por compra

a un señor. Manifestó que la demandante pintó las paredes y la puerta, como también arregló el baño, hace como un año. Arguyó que va al lugar cada ocho días o dos días, más cuando vio estaba pintando. Después del terremoto, hace mucho tiempo, le quitaron la luz, más no sabe cuándo cambió el contador.

- **AMPARO DE JESÚS RAMIREZ** (hora 2.12.49). Indicó conocer a la demandante hace 30 años, de quien expuso que labora en peluquería; la ha conocido ahí; la visita constantemente y cree que es arrendataria; vio que hizo el baño y pintó; le contó que tenía ganas de comprar el local. Explicó la comparecencia al juzgado porque se le pidió el favor de testificar para sanear el local.

5.1.3. Conclusiones

A partir de las normas utilizadas como premisas normativas de esta decisión y de las pruebas atrás reseñadas, el juzgado arriba a las siguientes conclusiones:

(i) La señora María de Jesús Martínez Molina, pide la declaración de pertenencia sobre una porción del inmueble, en su calidad de comunera, conforme al artículo 375 del CGP, más no demostró posesión con exclusión de los otros condueños, por el término legal, como tampoco probó que la explotación económica no se hubiera producido por acuerdo con los comuneros, o por orden judicial, o del administrador de la comunidad.

Esta afirmación es posible efectuarla, porque, con los documentos y las declaraciones valoradas, surge en forma diáfana que la demandante, Sra. MARTÍNEZ MOLINA, adquirió un derecho de cuota a un hermano del demandado, Sr. BERNAL CUELLAR, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria N° 282-8676, negoció jurídico estipulado en la escritura pública N° 1005 de fecha 26 de febrero de 1997, otorgada en la Notaría Tercera de Armenia, Quindío.

Ahora, sobre el inmueble objeto de la pretensión, la demandante, para la época de la compraventa, ostentaba la calidad de arrendataria y eso dio lugar a un proceso judicial en este mismo juzgado que culminó con una conciliación en el año de 1997, en virtud de la cual las partes pactaron, en esencia, lo siguiente: la Sra. Martínez Molina usufructuaría el local, sin el pago de arriendo al demandado, a cambio de no exigir participación en el producido del resto del inmueble, con expreso reconocimiento de no ser propietaria, sino dueña de una cuota parte sobre todo el inmueble. También fue autorizada para colocar un contador de energía y efectuar el pago de \$16.000 por ese servicio de los últimos cuatro meses. Además, ella se comprometió a colaborar con los arreglos en el local ocupado, o en cualquier parte de la vivienda, e informar al señor ELICIO BERNAL.

Es, entonces, este acto el que permite afirmar que la estadía en el local, así como su explotación económica e incluso los arreglos y los servicios instalados y verificados al momento de la inspección judicial, obedecen no a actos propios de un poseedor, sin reconocimiento de dominio ajeno y con la exclusión de los demás condueños, sino por un acuerdo, que es lo que precisamente excluye el

artículo 375 del CGP, como condición sine qua non para ganar por prescripción el condueño, tal como también lo recuerda la Corte Suprema de Justicia en su jurisprudencia (SCCI, P. Dr. Luis Armando Tolosa Villabona, SC1939-2019, rad. 05308-31-03-001-2005-00303-01, 05/06/2019).

Además, nótese cómo al ser interrogada en la inspección judicial, sobre la calidad de señora y dueña, no expuso el ánimo con claridad, pues, unas veces dijo no saber si es suyo o no el local; otras que, sea suyo o no, desea se cumpla la voluntad de Dios, mientras en otro momento, lo consideró suyo. También manifestó que no quiso individualizarlo porque el dueño de la casa le dijo que no podía arreglar hasta no solucionar, entonces, no quiso invertir más dinero; más, si fuera suyo, lo reformaría, le haría arreglos, como el cielo raso. Ya en el interrogatorio de parte sostiene que el inmueble pretendido es suyo, de donde, si se compara la versión anterior, surge la advertida incertidumbre acerca del ánimo, elemento subjetivo de la posesión e indispensable para el éxito de la pretensión formulada en la demanda.

Ello hace contraste, con el hecho de que, en algunos momentos, reconoce el acuerdo suscrito con el demandado por vía de conciliación, mientras en otros lo niega y lo desconoce.

(ii) La demandante no demostró a partir de qué momento se intervirtió su condición de poseedora en calidad de condueña a poseedora en forma exclusiva sobre la porción del inmueble pretendido.

En palabras de la Corte Suprema de Justicia, en providencia atrás citada, para que todo o parte del derecho de dominio de la cosa se radique en cabeza de uno de los copropietarios, la posesión material con ánimo de señorío, debe ejercerse con exclusión de los otros condueños, por el término de la prescripción extraordinaria, contado a partir de la época en que empezó a comportarse como poseedor exclusivo, lo que supone acreditar desde qué momento es que la posesión no se ejerce en favor de la comunidad, sino en forma exclusiva para sí.

A este respecto, en el escrito introductorio se afirma, entre otras cosas, que la demandante ha poseído el inmueble en forma ininterrumpida y pública, por más de 27 años, con ánimo de señora y dueña; que le ha realizado mejoras; lo ha defendido contra perturbaciones de terceros; y lo ha explotado, sin reconocer dominio ajeno, más no resultó demostrado, porque, como atrás se dijo, en el año 1997 se celebró un convenio en los términos atrás recapitulados, sin que ninguna prueba de las militantes en la foliatura o de las practicadas demuestre en forma concreta la posesión en forma exclusiva.

Obsérvese que la explotación económica, los servicios instalados y los escasos arreglos hallados surgen de la conciliación, lo que compagina con la falta de certeza en el ánimo de señora y dueña por la demandante; en que ella no efectúa pago de impuesto predial, costo asumido por el demandado y documentalmente demostrado para los años 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2010 – 2015. A ello se suma que ella no ha realizado la individualización del inmueble y que a cargo del demandado se cambió el techo de todo el inmueble, incluyendo el local pretendido, actividad ubicada temporalmente por las partes entre los años 2007 a 2011.

No obstante, valga decir aquí que la demandante sí demostró el desarrollo de actividad comercial, alrededor del corte de cabello, para lo cual debió pagar impuesto de industria y comercio, tramitar licencia sanitaria, más ello no prueba el ejercicio de posesión exclusiva a partir de una fecha determinada, con desconocimiento de dominio ajeno, que permita acreditar mínimo 10 años, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, en orden a ganar el derecho real de dominio, por esta vía, sobre la porción del inmueble objeto de la pretensión.

En cuanto a esto, importa destacar que el demandado Elicio Bernal Velásquez, en el interrogatorio de parte, mencionó no haber hecho reparación al local ocupado por la demandante y la última vez que entró fue hace diez u ocho años, cuando ella le pidió permiso para pintar, sin embargo, no puede asumirse que desde ese entonces ella ejerce la posesión en forma exclusiva, pues, atrás se dijo, no existe claridad sobre el ánimo de señora y dueña; no ha individualizado el inmueble, no ha pagado impuesto predial y ni siquiera ha adelantado las gestiones para ello, mientras este costo ha sido asumido por el Sr. Bernal Velásquez durante todo el tiempo, por lo menos, documentalmente, se demostró el pago hasta el año 2015.

Igualmente, como entre los años 2007 a 2011 se efectuó arreglo de techo por parte del referido demandado, es incontestable, en sentir del juzgado, que la señora Martínez Molina no demuestra un hito a partir del cual se pueda configurar el tiempo necesario para adquirir el derecho reclamado, con desconocimiento de la calidad de propietarios de los demás condueños.

En cuanto a lo que las pruebas testimoniales dicen, en verdad ninguno de los testigos aporta para, a partir de su dicho, restarle credibilidad a lo demostrado con los documentos, los interrogatorios de parte y la inspección judicial. Tampoco a partir de ellos es posible establecer que, a partir de una fecha determinada, la señora Martínez Molina haya ejercido la posesión en forma exclusiva, con prescindencia de los demás copropietarios.

En resumen, para el juzgado, la demandante aunque demostró uno de los elementos de la posesión, es decir, el corpus, por un término superior a los diez años, no logró acreditar: (i) que la explotación del inmueble no se hubiera producido por acuerdo con los demás condueños; (ii) el ánimo de señora y dueña de la porción del inmueble pretendido, en forma exclusiva y con prescindencia de los demás condueños y (iii) el momento a partir del cual empezó a comportarse como poseedora exclusiva, dado que en la posesión de los copropietarios cada uno de sus integrantes se reputa obrar para la comunidad.

Por todas estas razones, el juzgado, con fundamento en el artículo 282 del CGP, advierte que le asiste razón al señor ELICIO BERNAL VELÁSQUEZ cuando plantea la excepción perentoria de falta de legitimación en la causa por activa e inexistencia de posesión, en uno de sus elementos – ánimo- la cual conduce a rechazar todas las pretensiones de la demanda, sin lugar a examinar las restantes excepciones.

Claro, ello no significa que la negación de las pretensiones conduzca también a negar el derecho

adquirido por la señora Martínez Molina al comprar la cuota parte sobre el inmueble de mayor extensión, pues, ella podrá continuar en el local, en su calidad de propietaria de una cuota parte del inmueble de mayor extensión, por virtud del acuerdo celebrado por las partes ante este mismo juzgado en el año de 1997, sin perjuicio de la facultad de los interesados para adelantar el proceso consagrado en los artículos 406 y siguientes del CGP, encaminado a la división material, o la venta, según resulte procedente. En consecuencia, la petición de ordenar la entrega material del inmueble, como lo solicita el señor Bernal Velásquez al contestar la demanda, no resulta procedente.

Ahora, acerca de la excepción formulada por el curador ad litem, de inexistencia de la prescripción extraordinaria de dominio para satisfacer la pretensión y de que el proceso ideal para lo pretendido sería la división, hay que decir lo siguiente:

En cuanto a lo primero, ciertamente, la demandante no reúne los requisitos para ganar por prescripción, según las razones anotadas en precedencia, de modo que desde ese punto de vista el curador plantea un argumento plausible.

Empero, referente al segundo argumento, este no es compartido por el juzgado, ya que el artículo 375 del CGP faculta al condueño para ejercer la acción declarativa de pertenencia, sobre todo o parte del bien, lo que ocurre es que, en este caso, no se demostraron los presupuestos de hecho necesarios para obtener la consecuencia jurídica reclamada, lo cual, por supuesto, es distinto a predicar que, al tratarse de una copropiedad, no se puede pretender el dominio de lo que ya se tiene. En tal sentido, en casos de copropiedad es posible ejercer la pretensión divisoria o la declarativa de pertenencia, si se cumple con la carga procesal de demostrar los presupuestos de hecho necesarios para cada una de ellas, según el caso.

5.1.4. Valoración de la conducta procesal de las partes

En términos del artículo 280 del CGP, en la sentencia se exige al juez calificar la conducta procesal de las partes y, de ser el caso, deducir indicios de ella.

Para el caso, la demandante afirmó una posesión pacífica, pública e ininterrumpida, por más de 27 años, más omitió referir hechos de suma trascendencia como el acuerdo suscrito en el año 1997 en este mismo juzgado, en la forma atrás reseñada. Tal proceder comporta deslealtad para con el juez, en tanto es un aspecto medular en los términos del numeral 3 del artículo 375 del CGP y que debe valorarse como un indicio en contra para, aunado a las razones arriba expuestas, negar las pretensiones de la demanda.

En cuanto hace a la parte demandada, únicamente, debe censurarse la conducta del señor ELICIO BERNAL VELÁSQUEZ, pues, debió ser reconvenido durante la práctica del testimonio del señor Jhon Faber López Giraldo, cuyos audios figuran a partir del momento 1.13.36, de la diligencia realizada en las instalaciones del juzgado, en fecha 21 de febrero de 2019. Con todo, esto que pudiera pesar como un indicio en su contra, no es suficiente para aniquilar las pruebas con base en

las cuales se toma una decisión, cuyos afectos son acordes a su posición defensiva.

Acerca del curador ad litem no tiene el juzgado reproches por su conducta procesal.

Por último, con fundamento en el artículo 365 del CGP, hay lugar a condenar en costas a la parte vencida.

6. Decisión

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Pijao, Quindío, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **FALLA:**

1°. Negar las pretensiones de la demanda a la señora MARÍA DE JESÚS MARTÍNEZ MOLINA, orientadas, en su calidad de condueña, a adquirir el derecho real de dominio por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre la porción del inmueble que detenta, conforme a las razones arriba expuestas.

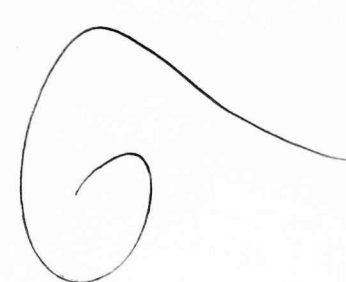
2°. Ordenar el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda, registrada en la anotación N° 07 del folio de Matricula Inmobiliaria N° 282-8676 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Calarcá. Para tal efecto, entréguese el respectivo oficio a la parte interesada.

3°. Condenar en costas a la parte demandante, que se liquidarán por secretaría, con inclusión de las agencias en derecho que, con fundamento en el artículo 366 del CGP y el Acuerdo PSSAA 16-105-54 del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura, se fijan en el equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente en favor del Sr. Elicio Bernal Velásquez.

4°. NOTIFICAR esta sentencia en estados a las partes, como lo prevé el artículo 295 del CGP.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

El Juez,



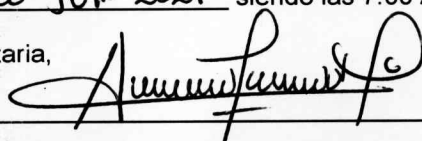
TIMO LEON VELASCO RUÍZ

**JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE
PIJAO, QUINDIO**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notificó por Estado No. 40,
de hoy 26-Jul-2021 siendo las 7:00 A.M.

La Secretaria,



ADRIANA ISABEL MORALES CHANTRE

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

