

SENTENCIA No. 003
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Cali, seis (6) de julio del año dos mil veintitrés (2023)
76001-40-03-032-2018-00540-01

I. OBJETO

Procede el Despacho a proferir fallo de Segunda Instancia que en derecho corresponde dentro del proceso Verbal de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio propuesto por HUGO FERNEY ROMERO HERRERA a través de apoderado judicial frente a HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA SEÑORA ADA DEL CARMEN JARAMILLO, ALEXANDRA JARAMILLO, EFREN VILLA VINASCO y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.

II - ANTECEDENTES:

LA DEMANDA:

La demanda se funda en los hechos que a continuación se concretan:

El señor HUGO FERNEY ROMERO HERRERA, tiene posesión pública, pacífica y tranquila desde el año 2012, sobre el bien inmueble ubicado en la en la carrera 7G No. 71-17 de esta ciudad, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 370-562368 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, posesión que inició por compra de derechos de posesión que realizara a la señora ALEXANDRA JARAMILLO mediante contrato de compraventa del 15 de mayo de 2012 ante la Notaria 16 del círculo de Cali, derechos que se vendieron sin solución de continuidad ejercido por 30 años sobre dicho inmueble.

Que por el tiempo y la naturaleza de la posesión ejercida durante más de 38 años incluido la suma de posesiones con ánimo de señor y dueño, el señor HUGO FERNEY ROMERO tiene derecho a solicitar se declare la titularidad del derecho de propiedad a su favor y en contra de los herederos indeterminados de la señora ADA DEL CARMEN JARAMILLO, ALEXANDRA JARAMILLO, EFREN VILLA VINASCO y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.

PRETENSIONES:

Con base en los hechos narrados y las pruebas aportadas, el demandante, solicita declarar que le pertenece en dominio pleno y absoluto, el inmueble anteriormente descrito, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y se ordene la inscripción del fallo en el folio de matrícula inmobiliaria de la O.R.I.P., correspondiente al inmueble.

CONTESTACIÓN:

Notificada la demandada ALEXANDRA JARAMILLO, en calidad de heredera de la señora ADA JARAMILLO, guardó silencio y no propuso excepciones.

El demandado vinculado EFREN VILLA VINASCO contestó la demanda proponiendo la excepción previa de “*inepta demanda*” y de mérito denominada “*inexistencia de la causa invocada*” oponiéndose a las pretensiones y sin demanda de reconvención.

Las personas inciertas e indeterminadas recibieron notificación a través de curador Ad-litem que les fuera designado previo emplazamiento, quien contestó la demanda sin proponer excepciones.

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juez de primera instancia, inicialmente encuentra reunidos los presupuestos procesales, verifica la legitimación en la causa, y seguidamente expone las consideraciones a través de las cuales concluye que no se probó la suma de posesiones por el término necesario ni se acreditan otros requisitos para declarar la prescripción, con fundamento en lo cual, decide negar las pretensiones, ordena la cancelación de la medida de inscripción de demanda, y finalmente impone condena en costas al demandante.

IV. RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión, el apoderado judicial del demandante apela la sentencia, exponiendo los reparos que sustentan su inconformidad, sobre los cuales se pronunciará el despacho en la parte considerativa de este fallo.

V – CONSIDERACIONES:

1- PRESUPUESTOS PROCESALES:

Se reúnen en este asunto los presupuestos procesales, toda vez que la demanda se adelanta ante el juez competente para conocer y decidir, de acuerdo con la naturaleza del asunto, la cuantía y el domicilio de los demandados, así mismo, las partes cuentan con capacidad para comparecer al proceso, todos como personas naturales, como también los apoderados se encuentran legalmente autorizados, para ejercer la defensa de los derechos de sus representados.

Toda vez que la demanda reunía los requisitos formales y de fondo que regulan la materia, se dispuso su admisión y se dio el trámite que corresponde atendiendo su naturaleza.

2- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:

Se encuentra reunido el presupuesto material de la pretensión referente a la legitimación en la causa tanto activa, como por pasiva, toda vez que, concurre como demandante HUGO FERNEY ROMERO HERRERA aduciendo su condición de poseedor del bien, y como demandados la señora ALEXANDRA JARAMILO en calidad de heredera de la señora ADA DEL CARMEN JARAMILLO quien figura inscrita como propietaria en el bien materia de usucapión, el señor EFREN VILLA VINASCO como presunto nuevo propietario, la curadora de las PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.

3- EL PROBLEMA JURÍDICO:

Se concreta en determinar: *i)* Si se reúnen en este caso los presupuestos axiológicos que estructuran la usucapión conforme los argumentos en que se funda la apelación, o si, por el contrario, deben negarse las pretensiones como se determinó en primera instancia.

4- NATURALEZA DE LA ACCIÓN:

Se consagra la prescripción como uno de los modos originarios de adquirir el dominio y sus presupuestos normativos de eficacia se encuentran reglamentados por los artículos 676, 762, 2512 a 2534 del Código Civil.

De acuerdo con las normas antes referidas, y concretamente de acuerdo por lo señalado por el artículo 2512 del C. C., la prescripción contempla dos especies: la adquisitiva y la extintiva; la primera tiene aplicación cuando se pretenda la adquisición de los derechos reales, y la segunda, cuando se pretenda la extinción de las obligaciones y acciones en general.

La prescripción adquisitiva, a su vez, puede ser ordinaria o extraordinaria y para la eficacia procesal de esta última se requiere que concurren los presupuestos que la estructuran como son: a) que la cosa sea susceptible de adquirirse por prescripción; b) que el bien haya sido poseído durante el término de ley; c) que

la posesión se haya cumplido de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

En relación con el primer requisito enunciados, se puede usucapir “*el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano*” (art. 2518 del C.C.).

El segundo y el tercer requisito se refieren a la posesión ejercida por el demandante sobre el bien cuya declaratoria de prescripción se pretende, en forma pública y durante el lapso exigido por la ley.

Por posesión, se entiende la ejecución de actos positivos que exterioricen el dominio sobre la cosa que detenta, de donde se colige que se halla integrada por dos elementos bien caracterizados a saber: el *corpus* y el *ánimus*, de acuerdo con la teoría del derecho romano consagrada por el artículo 762 del C.C., acreditándose el primero por la tenencia o detentación de la cosa, mientras el segundo se presume de los hechos que normalmente dicen son su reflejo, y que por aparecer externamente son apreciables por los sentidos, así el artículo 981 del Código Civil señala, que la posesión debe probarse “*por hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cercamientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión*”.

Valga indicar, que el artículo 2531 del Código Civil consagraba como término para usucapir en forma extraordinaria el lapso 20 años, plazo que fue reducido a 10 años por la ley 791 de 27 de diciembre de 2.002, frente a lo cual debe resaltarse, que el artículo 41 de la ley 153 de 1.887, señaló que la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiendo la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha de vigencia de la ley nueva.

5- CASO CONCRETO

5.1- De conformidad con lo establecido por el artículo 328 del C.G.P., el juzgado en esta instancia se pronunciará solamente, sobre los argumentos expuestos por el apelante:

5.2- Los reparos expuestos se concretan en los siguientes:

Que el Juez de primera instancia yerra al llegar a la conclusión negativa de las pretensiones porque no se dan los requisitos para que opere la suma de posesiones entre la señora ALEXANDRA JARAMILLO (*vendedora de derechos sucesorales en el año 2.011 y luego vendedora de la posesión en el año 2.012*) al demandante, pues desconoce los medios de prueba practicados, entre ellos los dos contratos de compraventa que hacen parte de la prueba

documental aportada desde el principio con la demanda, documentos que no fueron tachados de falso ni cuestionada su autenticidad, pues ambos se encuentran debidamente autenticados, el primero, venta de derechos sucesorales ante la Notaría Doce de Cali, el día 30 de Marzo de 2.011 y el segundo Compraventa de posesión ante la Notaría 16 de Cali, el día 15 de mayo de 2.012, en el último se indica en la cláusula segunda por parte de la vendedora ALEXANDRA JARAMILLO que la posesión que vende la tiene hace 30 años, sin que los demandados o vinculados hayan cuestionado ninguno de los dos contratos.

Que por su parte los dos testigos JAIRO CRUZ y ZORAIDA GUERRERO AGUIRRE aportados por la parte activa fueron contundentes en manifestar bajo gravedad de juramento, el primero que distingue a la señora ALEXANDRA JARAMILLO desde que era niña y siempre la conoció viviendo allí en ese inmueble como su propietaria, por su parte la segunda testigo indicó todos los pormenores de los dos negocios suscritos entre la VENDEDORA y el COMPRADOR, justificando su realización, desde cuando toma posesión material y efectiva el demandante, e indica a la vez que la vendedora ha actuado de mala fe, porque a sabiendas que había vendido los derechos al hoy demandante, vuelve y vende al señor EFREN VILLA VINASCO, por segunda vez sin que este haya visitado el inmueble previamente al negocio jurídico.

Que el inmueble objeto de disputa se encuentra en poder y posesión real y efectiva del señor HUGO FERNEY ROMERO desde el momento en que se hizo la compra de derechos sucesorales en el año 2.011, sin interrupción alguna, quien recibe el inmueble de manos de la vendedora, informa que a partir de la compra asume la posesión pagando recibos atrasados de impuesto predial, servicios públicos y mega obras, y a la vez hace un apartamento en la parte trasera de la vivienda donde lo habita el demandante, la suegra y una nieta de la suegra.

Que estos hechos probados constituyen los requisitos que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha establecido en numerosas jurisprudencias como en el caso de la Sentencia SC-12323 de septiembre 11 de 2.015 con ponencia del Magistrado Luis Armando Tolosa, en la que se rememora que la suma de posesiones exige un título idóneo que vincule sustancialmente al antecesor y al sucesor, que ambos hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida, y la entrega del bien, lo que descarta la situación de hecho derivada de la usurpación o despojo. Que para demostrar dicho nexo se requiere un contrato como la compraventa, permuta, donación o aporte de sociedad, pero no es necesaria la escritura pública, ya que esto dependen de la naturaleza del bien.

5.3- En el caso de autos, el apoderado judicial del actor se inclina por la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de 10 años, teniendo en cuenta la fecha de inicio de los actos de posesión propios del demandante,

sumados al tiempo de posesión de la vendedora Alexandra Jaramillo, hasta la fecha en que interpone la demanda.

Dentro de las pruebas allegadas y recaudadas en el proceso, encuentra el despacho, que a la demanda se acompañó certificado del Registrador de Instrumentos Públicos de Cali, donde deja constancia sobre la tradición del inmueble, documento de donde se desprende que la señora ADA DEL CARMEN JARAMILLO es titular del derecho real de dominio sobre el mencionado bien, que también, se informó de la existencia de la demanda a la Superintendencia de notariado y registro, al Incoder, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), igualmente se dispuso el emplazamiento de las personas inciertas e indeterminadas, designándose la curadora respectiva para la defensa de sus derechos, Adicionalmente, se practicó inspección judicial sobre el predio, donde se pudo identificar el inmueble, por su ubicación y linderos, precisándose de que consta y estableciéndose que se trata del mismo que se detalla en la demanda, igualmente se realizó dictamen pericial, donde el perito designado por el despacho, determinó el bien por su ubicación, cabida y linderos.

5.4- En este caso, el actor para completar el tiempo de posesión recurre a la suma o agregación de posesiones. En reiterada jurisprudencia se ha sostenido que dicha institución consiste en permitir que el poseedor complete el tiempo necesario para la consumación de la prescripción adquisitiva, uniendo al suyo el tiempo de sus causantes o antecesores, desde luego también poseedores, si concurren ciertas condiciones : a) Tratarse de situaciones con entidad posesoria suficiente y contiguas entre sí; b) Que las posesiones agregadas sean uniformes o idénticas en cuanto a su objeto, entre sí enteramente homogéneas, y c) La presentación de un título justificativo de la adquisición de las sucesivas posesiones, habida consideración que, en mérito de razones éticas obvias, los usurpadores no pueden sacar ventaja ninguna de la posesión que tenía la persona a quien despojaron, así como tampoco de la que ostentaron sus antecesores.

La prueba producida debe ser contundente en punto a evidenciar tres cosas: que sus antecesores tuvieron posesión pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe vínculo de causahabencia y que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico.

Bajo la anterior perspectiva, se evidencia en este caso, que el demandante no cumplió con la carga probatoria necesaria para dejar por sentados los requisitos que comporta la adición de posesiones que invoca, puesto que, no existe prueba de actos demostrativos de posesión sobre el inmueble que se pretende prescribir por parte de la señora ALEXANDRA JARAMILLO, a quien se señala como antecesora en la posesión, cuando los testimonios recaudados se limitan a acreditar el ejercicio de posesión material publica e

ininterrumpida en cabeza del demandante HUGO FERNEY ROMERO HERRERA desde finales del año 2012, pero nada expresan acerca de quien se dice antecesora.

En efecto, adicional a que no se allegaron con la demanda pruebas de la posesión ejercida por ALEXANDRA JARAMILLO con anterioridad al año 2012, los testimonios de los señores JAIRO CRUZ y ZORAIDA GUERRERO AGUIRRE no dan cuenta de actos demostrativos de posesión de la presunta antecesora, pues el primero de ellos, únicamente se limita a indicar que la conoce desde niña y cree que lleva 30 años viviendo en la casa materia de usucapión repuntándola dueña, y sin constarle nada respecto a actos jurídicos o materiales de posesión; en cuanto a la segunda testigo que a su vez es la esposa del demandante, manifestó que al llegar a la casa, esta se encontraba totalmente deteriorada, con basuras y escombros, con servicios públicos suspendidos, y con muchos años de deuda en impuestos, razón por la cual, para habitarla debieron acudir a un crédito para construir un apartamento en la parte trasera y vivir allí.

Como puede observarse, contrario a acreditarse actos de posesión de la señora ALEXANDRA JARAMILLO, lo que produjo los testimonios recaudados fue un manto de duda respecto a la verdadera posesión ejercida por la citada señora que la facultara a la venta de dichos derechos, pues las declaraciones son claras en indicar que el inmueble se encontraba abandonado según su deterioro y la falta de servicios públicos por suspensión a la fecha de entrega al demandante.

No obstante, si en gracia de discusión la parte demandante hubiere acreditado el tiempo de posesión de la señora ALEXANDRA JARAMILLO, este debe contarse desde el 18 de marzo de 2009 fecha del deceso de la señora MARÍA JARAMILLO (anterior presunta poseedora), hasta el 15 de mayo de 2012 (fecha de venta derechos de posesión), para un total de tres (3) años y tres (3) meses, los cuales, sumados a la posesión del señor HUGO FERNEY ROMERO HERRERA de (5) años y siete (7) meses, totalizarían ocho (8) años y diez (10) meses, a la fecha de presentación de la demanda en julio de 2018, sumatoria de posesiones que incluso, no alcanzaría los diez (10) años que prescribe la Ley.

De acuerdo con lo anterior, es claro que no se cumplió con el lleno de los requisitos para que se configure el fenómeno jurídico de suma de posesiones, por cuanto en los testimonios que se surtieron en el proceso no se percibe la demostración de actos de posesión de la que se dice antecesora del demandante, ni mucho menos del lapso de tiempo en que esa supuesta posesión pudo haberse realizado, pues está claro que los testigos apenas aludieron a una situación fáctica relativa a la posesión del demandante y poseedor actual.

Vale mencionar, en relación con el interrogatorio recibido del demandante, que, según jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la declaración de parte solo resulta relevante, cuando admita hechos que la perjudiquen (Cas Civil 4 de abril de 2001 Exp. 5502 reiterada en Sentencia de 27 de junio de 2007, Rad. 2001-00152-01 M.P. Dr. Edgardo Villamil Portilla).

5.5- Con todo, es evidente que el acervo probatorio, concretamente la prueba testimonial, da cuenta de que la posesión del demandante no alcanza los diez (10) años que como mínimo exige la ley para adquirir por esta especie de prescripción, cuando los deponentes coinciden en que conocen al demandante y que aproximadamente desde finales del año 2012, ocupa el inmueble hasta la fecha de presentación de demanda, en este caso julio de 2018.

De esta manera, sí los actos que expresan la posesión del demandante se han ejercido desde finales de 2012 desde cuando afirma habita el inmueble y empezó a construir las mejoras que aduce, a la fecha de presentación de la demanda julio de 2018, es claro que no ha completado el término de los diez (10) años necesarios para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que es la alegada en este caso, puesto que solo había ejercido cinco (5) años y siete (7) meses de posesión sobre el bien, luego no puede tener éxito la pretensión.

No concurriendo entonces el requisito de plazo posesorio, el Juzgado se abstiene de análisis alguno respecto a los demás presupuestos axiológicos, pues aun cuando concurrieren, se reitera, la pretensión está abocada al fracaso.

Conforme todo lo anteriormente, encuentra el juzgado inconsistencias en cuanto al tiempo de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria que invoca el demandante en este asunto, pues no resultaron probados fehacientemente los presupuestos reclamados, tanto legal como jurisprudencialmente, para que se configure esta clase de prescripción reclamada en la demanda, al respecto, señala la Corte Suprema de Justicia:

“La posesión, definida por el artículo 762 del C.C. como “(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...”, está integrada, según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de esta Corporación, por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (corpus), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (animus domini) o de conseguir esa calidad (animus rem sibi habendi) que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio; elementos esos (corpus y animus) que el prescribiente ha de acreditar fehacientemente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de producir, sumada

a los otros requisitos legales ya anunciados, el derecho de propiedad del usucapiente, independientemente de la actitud adoptada por los demandados frente a la pretensión judicial que así lo pida declarar.

Sobre este particular ha puntualizado la jurisprudencia de esta Corporación, que “Requisito esencial es, para que se integre la posesión, el animus domini o sea el ánimo de señor y dueño, pero como este es un estado mental, síquico, una función volitiva que escapa a la percepción por los sentidos, en tanto que él no se exteriorice por la ejecución de actos de señor y dueño, no de mera tolerancia o facultad, ejecutados por el presunto poseedor, es indispensable que ellos se establezcan de manera fehaciente, sin lugar a dudas, para que pueda decirse que la posesión reúne ese esencial requisito” (Cas. 20 abril de 1944, G.J. N° 2006, pág. 155), citada en Sentencia de 16 de marzo de 1998, Ref. Expediente No. 4990_M.P. Dr. NICOLAS BECHARA SIMANCAS).

Consecuente con lo anterior, se confirmará la sentencia materia de la apelación.

Por lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

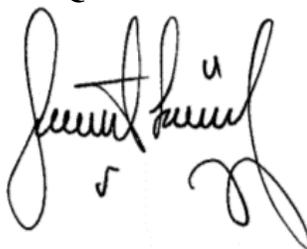
RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia materia de la apelación.

SEGUNDO: CONDÉNESE en costas de esta instancia al demandante apelante y a favor de la parte demandada, las cuales se liquidarán por el juzgado de origen, de conformidad con el artículo 366 del C.G.P. Fíjense por concepto de agencias en derecho de esta instancia, la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

TERCERO: REMÍTANSE las presentes diligencias al juzgado de origen, previa anotación en el sistema.

NOTIFÍQUE Y CÚMPLASE



VÍCTOR HUGO SÁNCHEZ FIGUEROA
JUEZ

JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

Cali, 14 DE JULIO DE 2023

Notificado por anotación en ESTADO No. 109
de esta misma fecha.-

El Secretario,

CARLOS VIVAS TRUJILLO