



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL
CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR**

Radicado No. 13-052-40-89-001-2017-00446-01

Radicado 2da instancia No. 2021-00044-01

Sentencia No. 102

I. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO, RADICACIÓN Y PARTES INTERVINIENTES.

RADICADO RAD 2da INSTANCIA	13-052-40-89-001-2017-00446-01- 2021-00044-01
DEMANDANTE	CARLOS ANDRES OCAMPO OCAMPO
DEMANDADO	JUAN DE JESUS ARANGO RESTREPO
PROCESO	VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA

INFORME SECRETARIAL: Doy cuenta al Señor Juez con el proceso de la referencia, informándole que se encuentra pendiente decidir sobre la apelación interpuesta por el apoderado de la parte demandante contra la sentencia de fecha 5 de abril del 2021, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Arjona – Bolívar, el cual fue remitido en debida forma por Justicia Web XXI Tyba el pasado 03 de junio del de 2021.

Sírvase proveer

Turbaco, 14 de julio de 2023.

DILSON MIGUEL CASTELLON CAICEDO

Secretario



I. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO, RADICACIÓN Y PARTES INTERVINIENTES.

RADICADO RAD 2da INSTANCIA	13-052-40-89-001-2017-00446-01- 2021-00044-01
DEMANDANTE	CARLOS ANDRES OCAMPO OCAMPO
DEMANDADO	JUAN DE JESUS ARANGO RESTREPO
PROCESO	VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO. TURBACO- BOLIVAR,
VEINTISIETE (27) DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRES (2023).**

Visto el informe secretarial que antecede procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra la sentencia proferida el 5 de abril del de 2021 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Arjona, Bolívar, dentro del proceso verbal declarativo de pertenencia instaurado por **CARLOS ANDRES OCAMPO OCAMPO** en contra de **JUAN DE JESUS ARANGO RESTREPO**.

1. ANTECEDENTES

En síntesis, la demanda se sustenta en los supuestos fácticos narrados por el demandante, que indican que el inmueble en cuestión fue adquirido por su mandante mediante compra de la posesión hecha a la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, conforme aparece en la escritura pública No. 205 de fecha 25 de enero de 2017 protocolizada en la notaría séptima del círculo de Cartagena.

La señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, venía, hasta la fecha de la celebración del contrato de compraventa del lote número 14, ejerciendo la posesión y la tenencia con ánimo de señor y dueño, dándose por tal y en nombre de la persona jurídica "CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA" por ser su administradora; Hecho que se Prueba con copia de la personería jurídica reconocida por el municipio de Arjona mediante Resolución número 2017061403 del 14 de junio del 2017, aportada al proceso en el numeral segundo en el acápite pruebas.

La posesión y la tenencia la venía ejerciendo el "CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA" con ánimo de señor y dueño, de manera pública, pacífica, ininterrumpida y sin clandestinidad alguna. además, es conocido que mantuvo el bien, le realizó mejoras, e hizo limpieza de lote, entre otros demostrando dicha calidad al pagar los impuestos ante la alcaldía de Arjona, por más de 12 años, es decir, desde el año 2004 hasta el 24 de enero del 2017.

Desde el 25 de enero del 2017 y hasta la fecha actual, su mandante, CARLOS ANDRÉS OCAMPO OCAMPO, ha venido ejerciendo la posesión con ánimo de señor y dueño sobre dicho inmueble.

Que las posesiones relacionadas en el hecho anterior, sumadas entre sí, exceden los 10 años continuos e interrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria.

El lote 14 ubicado en el conjunto cerrado parcela denominada la primavera, sector de la línea en Arjona R.P.H., departamento de Bolívar, a prescribir, se encuentra ubicado dentro del "CONJUNTO



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

Radicado No. 13-052-40-89-001-2017-00446-01

Radicado 2da instancia No. 2021-00044-01

Sentencia No. 102

CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA” en el sector de la línea, municipio de Arjona – Bolívar, constituido por 25 lotes, incluido el que se pretende prescribir, tal como consta en la escritura pública No. 911 de fecha 03 de 2004 de la Notaría Cuarta del círculo notarial de Cartagena.

El lote 14 ubicado en el conjunto cerrado parcela denominada la primavera, sector de la línea en Arjona R.P.H., departamento de Bolívar, figura como propietario del señor JUAN DE JESÚS ARANGO RESTREPO, quien lo adquirió mediante liquidación adicional de sucesión de su finado hijo, CARLOS EDUARDO ARANGO CASTAÑO.

El lote en mención no posee construcciones, no ocupa espacio público, ni está construido en zona de relleno. Tampoco pertenece a zonas verdes. El inmueble donde se encuentra ubicado el lote 14 ubicado en el conjunto cerrado parcela denominada LA PRIMAVERA, sector de la línea en Arjona R.P.H., departamento de Bolívar, goza de servicios públicos de energía eléctrica, agua potable zona de recreación, piscina, casa para el cuidandero, parqueadero, zona de circulación interna, etc.

Hasta la fecha de la presentación de la demanda de declaración de pertenencia se desconoce el paradero de la persona que aparece como titular del derecho real de dominio en el certificado especial para procesos de pertenencia entregado por la oficina de instrumentos públicos de Cartagena.

En tal sentido, solicitó el demandante que se declare **i)** que ha adquirido la pertenencia con efectos erga omnes, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del predio ubicado en el conjunto cerrado parcela denominada la primavera, sector de la línea en Arjona lote # 14 identificado con matrícula inmobiliaria 060-213660 y referencia catastral 00-01-0001-0907-901 e identificado con los siguientes linderos: POR EL FRENTE, con zona comunal interna y mide 10 metros; POR LA DERECHA, entrando con propiedad de Rosita Salazar Gómez y mide 12 metros; POR LA IZQUIERDA entrando con predio de José Ramiro Ocampo Aristizábal y mide 12 metros y POR EL FONDO, en zona común franja comunal de 3 metros por el medio con la propiedad de Jaime Pareja y mide 10 metros; **ii)** se ordene la cancelación en el registro de instrumentos públicos al señor JUAN DE JESÚS ARANGO RESTREPO; **iii)** se ordene la inscripción de la propiedad del demandante CARLOS ANDRÉS OCAMPO OCAMPO; **iv)** se condene en costas y gastos a la parte demandada.

1.1. La defensa

La demandada y personas desconocidas e indeterminadas, a través de curador Ad Litem Doctor JULIO GUSTAVO TORRES MURILLO, contestó la demanda quien manifestó que desconoce la veracidad de los hechos que sirvieron de soporte a la demanda impetrada, pues no tuvo ni ha tenido conocimiento de su existencia por lo que solicita que se atiene a lo que resulte probado en autos, no presento excepciones de fondo o de mérito.

1.2. Actuaciones surtidas por el Juez de primera instancia

El A-quo, el día 1 de agosto del año 2018, realizó diligencia de inspección judicial al lugar del inmueble objeto del proceso, donde fueron atendidos por el demandante y la señora LUZ STELLA BOTERO, quien manifestó ser la administradora de la Copropiedad conjunto cerrado de la parcela denominada LA PRIMAVERA; el despacho al llegar al bien objeto de la prescripción observó que el inmueble hace parte de otro de mayor extensión, no se visualizaron mejoras; el inmueble no tiene construcciones ni mejoras; adicionalmente verificó que en el conjunto existe una casa al fondo en la cual vive o permanece el cuidandero de dicho conjunto cerrado; así como evidenció que el conjunto cerrado tiene los servicios de agua y energía eléctrica, está cercado con limoncillo, en sus alrededores tiene árboles frutales, como mango, entre otros; el conjunto tiene construido una piscina, un área social o de juegos infantiles, kiosco, y posee dos senderos hechos con tubos en PVC pintados con azul con blanco, cuyo techo se encuentra con enredaderas de matas de veraneras



y camarón americano, palmaras, cocos; dejo constancia que se encontraba presente la señora NICOL MENDEZ NISPELUZA y el señor EDUARDO GULLOSO PEREZ, quien es el celador o cuidandero del inmueble en general, personas que fueron citadas del presente proceso.

En fecha 25 de febrero del año 2018 el A-quo llevó a cabo audiencia de instrucción y juzgamiento conforme al Artículo 373 del C.G.P.

TESTIMONIO DE CARLOS ANDRES OCAMPO (folio 147-148 del C. 1)

El **A quo le pregunto:** desde cuando conoce a la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, a razón de que la conoce y si ha realizado actos contratos negociaciones con dicha señora, quien **respondió** que conoce a la señora desde enero del 2017 cuando hizo la compra del lote 14 que pretende prescribir; el **A quo le pregunto:** desde cuando se encontraba en posesión del lote que pretende prescribir, quien **respondió** que él le hizo la compraventa en enero de 2017 pero ya la había conocido por invitación de amigos al sitio y allí fue donde la conoció y pues le ofrecieron el lote; al ser interrogado si el demandante se encontraba ocupando el inmueble a lo que **respondió** que lo está ocupando partir de la fecha que lo negoció; al ser interrogado sobre el tiempo de posesión, esta no fuera resuelta de forma directa y se limitó a decir otras afirmaciones diferentes a las preguntadas; en relación a quien venía en ocupando el inmueble objeto de proceso antes que el demandante a lo poseyera **respondió** que tiene entendido que la finca como tal eran de todos los dueños de la sociedad entonces la administradora en representación de todos los socios le hicieron el ofrecimiento y la venta del lote; por ultimo en relación al tiempo aproximado que tenía el señor EDUARDO GULLOSO de ser el cuidandero de la finca, respondió que 14 años tenía entendido.

TESTIMONIO DE NICOL MENDEZ NISPELUZA (folio 148 del C. 1)

Se le interrogó sobre si ella sabía quién ostentaba la posesión del lote No. 14., a lo que respondió que ella llevo desde el 2007, siempre supo que había un socio que tenía un lote que nunca iba, desde allí tuvo conocimiento que entre todos los socios eran lo que sostenían el mantenimiento e impuesto ese lote y pagaban por eso, supo que era de un señor llamado JUAN, pero nunca lo vio, nunca supo que iba a disfrutar de él por eso la administración lo tenía como tal, entre todos supieron que era un lote que nos estaba dando un peso, pensaron en negociar el lote, pero nunca pudieron comunicarse con el señor JUAN, ni con su familia de allí se organizaron e inscribieron el conjunto en el municipio de Arjona y eligieron a la señora ESTELA como representante legal y así pudieron y sacaron a la venta y el señor ANDRES OCAMPO les ofreció comprar el lote y que sabían que tenían que presentar un proceso de prescripción y fue así como el decidió comprarlo; sobre la fecha que el lote estaba abandonado respondió que ella entro en el 2007 desde allí ella sabía que desde el 2004 ese lote nadie estaba respondiendo por él, sino que era responsabilidad del socio como tal porque así se lo manifestaron; sobre la decisión de disponer el lote del señor JUAN DE JESUS ARANGO RESTREPO, afirmó que esta decisión fue fruto de todos los socios que fue del 100%.

TESTIMONIO DE EDUARDO GULLOSO PEREZ (folio 149 del C. 1)

Al ser interrogado por el apoderado del demandante la fecha que lleva en la finca la primavera, aseveró que llevaba 14 años aproximadamente; qué entró a la finca la primavera, en el 2005; y que nunca conoció al señor JUAN ARANGO RESTREPO y nunca llevo ni nadie en representación de ellos. Al ser preguntado sobre si conoce a la señora NICOL MENDEZ NISPERUZA, a lo que respondió que, si la conoce del tiempo que tiene de estar allí, que la conoce desde hace tiempo como 5 o 6 años que es propietaria de un lote 12 u 11; al ser preguntado sobre cuál es la función de la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, respondió que ella es la administradora la que está pendiente de todo allí, vive en Cartagena.



TESTIMONIO DE LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR (folio 149 -150 del C. 1)

Manifestó que, empezaron con la idea de recoger fondos para comprar un lote como recreación, más o menos como en el 1999 compraron ese lote son 25 socios era un vecino que se le escapa el nombre entraron 25 socios como copropiedad más o menos había un señor de nombre JUAN DE JESUS ARANGO, todos iban a la finca, pero ese señor se les perdió en enero del 2004, lo buscaron por todas partes hasta este momento no lo han encontrado, entonces tuvieron que asistir el lote, impuestos de mantenimiento, más o menos en el 2010 y tuvieron que abrirle venta hasta el 2017(...), al solicitarle explicaciones el a-quo sobre la posesión de antes del 25 de enero de 2017 manifestó que la sociedad, la administración, "ella como desde el 2010" y como administradora en representación de la copropiedad se encargaba de pagar todo, limpieza servicios, todo.

1.3. La solución del litigio.

1.4. Sentencia de primera instancia.

El a-quo al resolver la instancia decidió negar las pretensiones conforme las siguientes consideraciones:

Cuestiona entonces este Despacho Judicial que si bien el actor pretendía acreditar la suma de posesiones de su antecesor a través de vínculo contractual celebrado, el mismo se hace improcedente habida cuenta que de las pruebas obrantes no podía la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, efectuar la venta de la posesión a título personal, sino en su calidad de administradora de la Copropiedad, sumado a ello, no se aportó el acta de asamblea donde la misma fue facultada para efectos de realizar la negociación con el demandante CARLOS ANDRES OCAMPO OCAMPO.

A su vez se observa en el plenario declaraciones rendidas por la testigo NICOL AMPARO MENDEZ NISPERUZA, quien manifestó. "... **PREGUNTADO: Sírvase manifestarnos si la decisión de disponer del lote del señor JUAN DE JESUS ARANGO RESTREPO, esta decisión fue fruto de la copropiedad o sea de todos los socios o fue una decisión tomada por quien manifestaba la administradora del condominio. CONTESTO: Fue una decisión de todos los socios se sometió a decisión y fue el 100%....**", con lo cual se concluye que la posesión venía siendo ejercida por la Copropiedad.

A lo anterior se suma que la vendedora como persona natural LUZ ESTELA BOTERO, en su declaración afirmó: "... **PREGUNTADO: Usted le vendió al señor OCAMPO, tuvo permiso de los condueños de la copropiedad o no. CONTESTO: Si por asamblea en vista de qué no aparecía el antiguo dueño y me dieron a mí la autorización como administradora para que lo hiciera, el 25 de enero de 2017.** **PREGUNTADO: Que actos de señor y dueño han hecho. CONTESTO: Pago de servicios, mantenimiento, servicios de administración todo lo ha cubierto la sociedad ...**" Negrilla y subrayado fuera de texto.



De acuerdo a lo expuesto en las declaraciones, podemos concluir que la posesión del hoy demandante CARLOS ANDRES OCAMPO OCAMPO, es pública, por cuanto es conocida por los declarantes a **partir del año 2017** de la afirmación **“El señor ANDRES es quien ha tomado la posesión del lote, se tiene como socio de la sociedad, va a las reuniones asambleas, para sus cuotas de administración, todos los reconocen como dueño”**, lo cual despeja toda duda que la posesión material durante el periodo en que entró, se encuentre viciada de clandestinidad.

Con base en los antecedentes, hechos, pruebas solicitadas, recaudadas y valoradas considerará este Despacho Judicial, muy a pesar que el predio a prescribir es de naturaleza privada puede ser adquiridos por esta vía, negar las súplicas del usucapiente, porque éste no demostró los actos posesorios de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por más de 10 años, mediante la posesión de sus antecesores cuyo origen se cuestiona u objeta, por cuanto la posesión no fue iniciada por la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, como persona natural haciendo la venta, sino la persona jurídica CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA, representada por su administradora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, desde el 24 de septiembre de 2016, elegida mediante asamblea de copropietarios mencionado en la Resolución No. 2017061403 del 14 de junio de 2017.

1.5.4. DEL RECURSO DE APELACIÓN.

La parte demandada, por intermedio de su apoderado judicial, interpuso recurso de apelación, arguyendo que:

"Error en la apreciación conjunta de las pruebas de acuerdo con las reglas de la sana crítica practicadas por parte del juez de conocimiento, con falta de exposición razonada del mérito que le asignó a cada prueba; sobre todo al desconocer la calidad de poseedor antecesor a "EL CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA" y en cambio darle, erradamente, la calidad de antecesora poseedora a la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR. Entonces, por ello, porque el juez trastocó el antecesor poseedor, erró en la contabilización del tiempo para reconocer la suma de posesiones y negó las pretensiones de la demanda."

"...El despacho se equivocó al empezar motivando, en la página primera, en el numeral 1; que la señora Luz Estela Botero fue poseedora... Ella no fue poseedora en ningún momento. La poseedora



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

Radicado No. 13-052-40-89-001-2017-00446-01

Radicado 2da instancia No. 2021-00044-01

Sentencia No. 102

del lote No. 14, después de que fuera abandonado fue "EL CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA" En los hechos nunca se dijo que la señora Luz Estela Botero hubiera sido poseedora del lote No. 14 y de las pruebas decretadas y practicadas no se puede deducir, ni con un solo indicio, que dicha señora hubiera tenido en cualquier tiempo dicha calidad."

"...En ninguna prueba aparece un asomo de duda de que la copropiedad era la poseedora, desde el año 2004 hasta el día 25 de enero de 2017, fecha en que se vendió el lote No. 14 por parte de la administradora al prescribiente."

"...Solo la reconocieron como administradora y manifestaron que la posesión la había ejercido siempre la copropiedad "CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA" con ánimo de señor y dueño, que nunca se había interrumpido esa posesión y que la copropiedad "CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA" había decidido vender el lote por intermedio de su administradora".

"...El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. La señora Luz Estela Botero nunca dijo reputarse dueña, lo que dijo fue que el "CONJUNTO CERRADO DE LA 5 PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA" era el dueño desde el año 2004, fecha en que fue abandonado hasta el día 25 de enero de 2017."

"...Se demostró que la suma de posesiones del "CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA" con la del demandante supera el tiempo que ordena la ley para que se declare que Andrés Ocampo ganó por prescripción extraordinaria el dominio del lote No 14."

Por lo que solicito que se revoque la sentencia de primera instancia proferida por el juzgado promiscuo municipal de Arjona Bolívar.

2. PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico se centra en determinar si se encuentra acreditados los presupuestos para declarar la usucapión en favor del demandante señor CARLOS ANDRES OCAMPO OCAMPO por suma de posesiones.

3. CONSIDERACIONES.

La prescripción adquisitiva tiene como propósito convertir al poseedor de un bien en su propietario.

Por tratarse de una figura que procura conquistar legítimamente el derecho de dominio, pero susceptible de limitaciones¹, exige comprobar, contundentemente, la concurrencia de sus

¹ El artículo 58 de la Constitución Política garantiza la propiedad privada, no obstante, la misma debe ceder por motivos de utilidad pública, interés social o ecológico. Dichas restricciones se suman a las limitaciones decimonónicas del artículo 793 del Código Civil: "(...) 1º por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición; 2º por el gravamen de un usufructo, uso o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra; y 3º por las servidumbres (...)".



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

Radicado No. 13-052-40-89-001-2017-00446-01

Radicado 2da instancia No. 2021-00044-01

Sentencia No. 102

componentes axiológicos a saber: (i) posesión material actual en el prescribiente²; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida³ (iii) identidad de la cosa a usucapir (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

En términos del artículo 2518 del Código Civil, a través de la prescripción adquisitiva, se puede ganar el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales.

La prescripción adquisitiva extraordinaria tiene como fundamento esencial la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño y no necesita respaldarse en un justo título, ya que la buena fe del poseedor se presume, bastándole comprobar que estuvo poseyendo el bien en forma ininterrumpida por el tiempo legalmente exigido.

El artículo 762 del Código Civil ha definido la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, es decir requiere para su existencia del *animus*, o intención del dominio, y el *corpus*, esto es la detención física o material del bien.

El actor tiene la carga de probar plenamente los actos materiales y externos ejecutados continuamente de acuerdo con su naturaleza intrínseca, tales como la explotación económica, su adecuación de acuerdo con las necesidades del poseedor, el pago de impuestos, la instalación de servicios públicos y en general, cualquier otra actividad que implique el ejercicio de ánimo de señor y dueño y en virtud de la cual no reconozca dominio ajeno, pues al alegarse la posesión, se deben aducir actividades ininterrumpidas y públicas, que generalmente se prueban con testimonios e inspecciones judiciales que deben dar cuenta del aprovechamiento económico del bien inmueble. Ciertamente el artículo 981 del Código Civil consagra que se deberá acreditar la posesión por hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio.

La posesión material no se verifica con la simple detención de la cosa, sino que esta reclama, además unos actos de señorío públicos que hagan presumir que la persona que así se comporta es la titular del derecho real. No basta, entonces establecer una relación de orden fáctico entre el bien y el sujeto, pues ello apenas equivale a la mera tenencia; puesto que para que la posesión se estructure, se requiere de un comportamiento excluyente del dominio ajeno y afirmativo de una privativa propiedad.

Si la posesión material, por tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, por las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse la ambigüedad llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie la duda o dosis de incertidumbre. Por esto, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente "*animus domini rem sibi habendi*"⁴, requiere que sea cierto y claro, sin incertidumbre alguna; que la posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida.

Así ha quedado sentado en la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia, en la que se ha considerado:

"(..) como es bien sabido, la prescripción adquisitiva -llamada también 'usucapión'- está disciplinada por el artículo 2518 del

² Según el canon 762 del Código Civil es "(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)", urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

³ La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

⁴ Ánimo de quedarse con la cosa



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

Radicado No. 13-052-40-89-001-2017-00446-01

Radicado 2da instancia No. 2021-00044-01

Sentencia No. 102

Código Civil como un modo de obtener el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o inmuebles, y los demás derechos reales susceptibles de apropiación por tal medio, de donde se tiene que "el fundamento esencial de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la posesión ejercida sobre un bien ajeno determinado, por el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley" (sent. 084 de septiembre 29 de 1998) y que, acorde con el artículo 2527 ejusdem, esa modalidad de prescripción puede ser ordinaria, caso en el que de manera invariable requerirá de la posesión regular extendida por el período de tiempo que el ordenamiento prevé (art. 2529 ib.), o extraordinaria, apoyada en la posesión irregular, también durante el lapso que positivamente se haya consagrado (art. 2531 ib).⁵

Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia⁶ sostuvo que para la existencia de la posesión, se requiere de la concurrencia de dos (2) elementos, como lo son el *animus* y el *corpus*, los cuales deben acreditarse de manera fehaciente, en orden a demostrar el derecho de propiedad del usucapiente. Así lo puntualizó:

"A su vez, la posesión ha sido definida en el artículo 762 del C.C. como "...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...", es decir que requiere para su existencia de los dos elementos, el animus y el corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el tiempo que dure la posesión y que constituyen la manifestación visible del señorío, de los que puede presumirse la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, y el elemento externo, la detentación física o material de la cosa, los que deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor".

El artículo 778 del Código Civil permite al último poseedor de un bien agregar el tiempo de posesión de sus antecesores, con el fin de ganarlo por prescripción.

Al respecto, la Sala Civil de la Corte Suprema recordó 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 el despojo.

Precisamente, a partir del año 2007, flexibilizó esta doctrina, para admitir que un título cualquiera es suficiente. En este sentido, sostuvo:

"(...) ¿Qué es lo que se negocia? Simplemente la posesión; o si se prefiere, los derechos derivados de la posesión. Y transmisión semejante no está atada a formalidad ninguna.

⁵ CSJ, Sala de casación Civil, Sentencia del 8 de mayo de 2002. M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo

⁶ CSJ, Sala de casación Civil, Sentencia de 4 de junio de 2002.



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

Radicado No. 13-052-40-89-001-2017-00446-01

Radicado 2da instancia No. 2021-00044-01

Sentencia No. 102

(...)"

"(...).

"(...) *Por lo demás, requerir que en tales casos, para poder sumar posesiones, exhiba una escritura pública, es demandarle cosas como si él alegase ser poseedor regular, donde tal exigencia sí está justificada del todo. Una cosa es aducir suma de posesiones y otra alegar que se es poseedor regular*"⁷ (Sublíneas fuera de texto original).

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 depende de la naturaleza del bien.**⁸

Para el juez de primera instancia al momento de proferir sentencia consideró que ***"la posesión del hoy demandante CARLOS ANDRES OCAMPO OCAMPO, es pública, por cuanto es conocida por los declarantes a partir del año 2017 de la afirmación "el señor ANDRES es quien ha tomado la posesión del lote, se tiene como socio de la sociedad, todos los reconocen como dueño", lo cual despeja toda duda que la posesión material durante el periodo en que entro, se encuentre viciada de clandestinidad."***

El despacho al revisar la audiencia de interrogatorio llevada a cabo el día 25 de febrero de 2018, el demandante, al ser interrogado por el A quo y preguntarle ***«desde cuando conoce a la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, a razón de que la conoce y si ha realizado actos contratos negociaciones con dicha señora»*** a lo que contestó que ***«conoce a la señora desde enero del 2017 cuando hizo la compra del lote 14 que pretende prescribir»*** continua el juez de primera instancia preguntándole ***«desde cuando se encontraba en posesión del lote que pretende prescribir»***, contestando que ***«él le hizo la compra en enero de 2017 (...)»***

Así mismo, se interrogo a la testigo señora NICOL MENDEZ NISPELUZA, a lo que el A quo le pregunto ***«si ella sabía quién ostentaba la posesión del lote No. 14»*** contestó que ***«(...) era de un señor llamado JUAN, pero nunca lo vio, nunca supo que iba a disfrutar de él por eso la administración lo tenía como tal, entre todos supieron que era un lote que nos estaba dando un peso, pensaron en negociar el lote, (...) la señora ESTELA como representante legal y así pudieron y sacaron a la venta y el señor ANDRES OCAMPO les ofreció comprar el lote y que sabían que tenían que presentar un proceso de prescripción y fue así como el decidió comprarlo»***

El testigo señor EDUARDO GULLOSO PEREZ, al ser interrogado por el Juez de Primer grado le pregunto que ***«si conoce a la señora NICOL MENDEZ NISPERUZA»*** a lo que respondió que ***«sí señor, la conoce del tiempo que tiene de estar allí, que la conoce desde hace tiempo como 5 o 6 años ella es propietaria de un lote 12 u 11»***

Finalmente, interrogó a la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, a quien le preguntó que ***«explique si antes del 25 de enero de 2017 quien estaba poseyendo el lote que actualmente»*** a lo que respondió que ***«la sociedad la administración, ella como desde el 2010 y como administradora en representación de la copropiedad se encargaba de pagar todo, limpieza servicios, todo.»***

⁷ CSJ. Civil. Sentencia del 5 de julio de 2007, citada.

⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-12323 (41001310300420100001101), sep. 11/15, M. P. Luis Armando Tolosa



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

Radicado No. 13-052-40-89-001-2017-00446-01

Radicado 2da instancia No. 2021-00044-01

Sentencia No. 102

EXAMEN CRITICO DE LAS PRUEBAS

- Escritura pública No. 0205 de fecha 25 de enero de 2017 de la notaría Séptima del círculo notarial de Cartagena.
- Escritura pública No. 911 de fecha 3 de junio del 2004 de la notaría cuarta del círculo notarial de Cartagena
- Certificado de libertad y tradición del lote 14 identificado con matrícula inmobiliaria No. 060-213660

Concluye el despacho al analizar las pruebas practicadas que le asiste la razón al A-quo de primera instancia al considerar que el demandante ANDRES OCAMPO, no reúne los requisitos que establece el legislador para adquirir por pertenencia los bienes que fueron descritos en la respectiva demanda, por cuanto no quedó demostrado en las pruebas arrimadas al proceso así como mucho menos en el interrogatorio rendido por la parte demandante y los testimonios, que dieran cuanta que el señor ANDRES sea el poseedor del bien inmueble, toda vez que la usucapión (art. 2518 C. Civil), impone para su prosperidad la satisfacción de unos presupuestos: (i) la posesión que detente quien desea ganar una cosa corporal, mueble o inmueble, ajena, susceptible de adquirir por ese modo; **(ii) el transcurso del tiempo en las condiciones señaladas en la ley;** y (iii) que la aludida posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida.

Lo cierto es que el señor ANDRES OCAMPO, de acuerdo a los testimonios rendidos empezó a ejercer la posesión del bien inmueble a partir del año 2017 como lo afirma el juez de instancia y no a partir del año 2004 de la suma de posesiones como lo alega el apelante de la parte demandante, por cuanto las copropiedades y sus administradores no son personas de derecho con espíritu, alma en tiéndase por persona según la RAE (*Individuo de la especie humana.*) por lo tanto, no tienen *el animus* que reside en el fuero interno del poseedor, por lo que ha de deducirse de la manifestación de su conducta.

Al revisar la escritura pública aportada en el expediente (folios 9-12) se puede apreciar que la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, como persona natural transfiere a título de venta y enajenación perpetua en favor del hoy demandante señor ANDRES OCAMPO, la posesión material que tiene y ejerce sobre el lote 14 ubicado en el conjunto cerrado parcela denominada la primavera, sector de la línea en Arjona R.P.H., departamento de Bolívar, así como le hace la entrega real y material al comprador del inmueble en fecha 25 de enero del 2017, ver la siguiente imagen.

otorgo la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: comparece la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía 24.432.700, quien manifestó ser de estado civil _____ vecina domiciliada en esta ciudad, que en este otorgamiento actúa en su propio nombre y manifestó _____

PRIMERO: OBJETO: Que por medio del presente instrumento transfiere a título de venta y enajenación perpetua a favor de **CARLOS ANDRES OCAMPO OCAMPO**, la

El despacho considera que no es necesario hacer un análisis profundo sobre la posesión ejercida por la copropiedad, pues no se puede tener en cuenta para la suma de posesión alegada, pues si esta es la que ejercía la posesión, no la ha cedido, pues quien vendió la posesión al demandante



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

Radicado No. 13-052-40-89-001-2017-00446-01

Radicado 2da instancia No. 2021-00044-01

Sentencia No. 102

no fue dicha copropiedad sino la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR en nombre propio tal como se desprende a plena vista de la escritura pública No. 0205 de fecha 25 de enero de 2017 de la notaria Séptima del circulo notarial de Cartagena, pues en ella nunca se dijo que actuaba en representación de alguien más o que ella era poseedora en nombre de otra persona, por lo tanto queda claro que ella no acudió en representación de los copropietarios y no hay otra razón más que concluir entonces que no se configura la suma de posesiones solicitada por el demandante.

Ahora bien, como quien vendió la posesión fue la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, se presume que ella se consideraba señora y dueña del bien objeto de este proceso, y que su posesión se sumaría a la del comprador, lo que tampoco se acreditó, podríamos concluir que quien vendió la posesión no reunía los requisitos para ello pues tal como lo asegura el apelante *"El despacho se equivocó al empezar motivando, en la página primera, en el numeral 1; que la señora Luz Estela Botero fue poseedora... Ella no fue poseedora en ningún momento. La poseedora del lote No. 14, después de que fuera abandonado fue "EL CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA". En los hechos nunca se dijo que la señora Luz Estela Botero hubiera sido poseedora del lote No. 14 y de las pruebas decretadas y practicadas no se puede deducir, ni con un solo indicio, que dicha señora hubiera tenido en cualquier tiempo dicha calidad."*

Conclusión a la que también llegó el A quo, al manifestar que ***"muy a pesar que el predio a prescribir es de naturaleza privada puede ser adquirido por esta vía, negar las suplicas del usucapiente, porque este no demostró los actos posesorios de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por más de 10 años, mediante la posesión de sus antecesores cuyo origen se cuestiona u objeta, por cuanto la posesión no fue iniciada por la señora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, como persona natural haciendo la venta, si no la persona jurídica CONJUNTO CERRADO DE LA PARCELA DENOMINADA LA PRIMAVERA, representada por su administradora LUZ ESTELA BOTERO SALAZAR, desde el 24 de septiembre de 2016, elegida mediante asamblea de copropietarios mencionado en la resolución No. 2017061403 del 14 de junio de 2017."***

Corolario de lo anterior, al no cumplir con el requisito del tiempo en posesión exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, de tal forma que no exista duda respecto del dominio que se invoca, y al no probarse la posesión anterior a quien vendió esta para que se configurará la suma de posesiones, sus pretensiones propuestas en esta alzada no están llamadas a prosperar.

Por lo expuesto, el Despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar en todas sus partes la sentencia de fecha 5 de abril del 2021 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Arjona, Bolívar por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: Sin costas por no haberse causado

TERCERO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de Origen, previas las constancias de rigor.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE,

**ALFONSO MEZA DE LA OSSA
JUEZ**

Firmado Por:
Alfonso Meza De La Ossa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Turbaco - Bolivar

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: **0bb77f06a0e7f7cd278e349f8ffaa81eb09164f21e07c04f8e5665a3ccd0eef5**

Documento generado en 28/07/2023 04:39:25 PM

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