

Rama Judicial
Tribunal Superior de Buga
República de Colombia
Especialidad Civil- Familia

VERSIÓN ESCRITA DE LA SENTENCIA ORAL PROFERIDA DENTRO LA AUDIENCIA DE SUSTENTACIÓN Y FALLO DE SEGUNDA INSTANCIA CELEBRADA EL 1º DE FEBRERO DE 2017 (Para facilitar su consulta o examen a las partes, superior funcional, juez disciplinario y/o penal, órganos de control, etc. Y como copia de seguridad ante eventuales daños del CD o dispositivo de audio respectivo)

Providencia: Sentencia No.- 014-2017

Proceso: Pertenencia

Demandante: Alonso Figueroa Aragón y Bredio Arturo Figueroa

Demandados: Emilio Quintero, Alonso Aragón Quintero, Personas indeterminadas y Otros

Radicado 76-111-31-03-001-2015-00132-01

Procedencia: Juzgado Primero Civil del Circuito de Buga (V)

Asunto: ***Declaración de pertenencia.** Corresponde decretarse a favor de los coposeedores que acrediten haber ejercido actos de señorío manera ininterrumpida durante diez años sobre el inmueble que se encuentre dentro del comercio, conforme a la Ley 791 de 2002. Con todo, si la posesión inició en vigencia de la ley que consagraba un término veintenario para la usucapión extraordinaria, pero el interesado se acoge a la nueva legislación, el plazo habrá que computarse a partir de la entrada en vigencia de la Ley 791.*

MAGISTRADA PONENTE: BÁRBARA LILIANA TALERO ORTIZ

Guadalajara de Buga, primero (1º) de febrero de dos mil diecisiete (2017)

1. OBJETO DE LA DECISIÓN:

Decidir el recurso de apelación formulado por el apoderado judicial de la parte demandante contra la sentencia de fecha 29 de julio de 2016, proferida

por el Juzgado Primero Civil Circuito de Buga (V) dentro del proceso ordinario de la referencia para lo cual se observarán las prescripciones del artículo 280 del Código General del Proceso.

2. PRECISIÓN INICIAL:

Sea lo primero indicar que en atención al artículo 279 del Código General del Proceso, el presente fallo no contendrá “...transcripciones o reproducciones de actas, decisiones o conceptos que obren en el expediente...”, al igual que “...las citas jurisprudenciales y doctrinarias se limitarán a las que sean estrictamente necesarias para la adecuada fundamentación de la providencia...”.

3. SÍNTESIS DE LA CONTROVERSIA:

2.1. Por intermedio de apoderado judicial se formuló demanda de pertenencia, a través de la cual se pretendió que se declarara en favor de los demandantes, el dominio del inmueble de 311 m² ubicado en la Carrera 12 de identificado con la nomenclatura No. 11-03 y 12-10 de esta municipalidad, alinderado como aparece en la demanda y distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 373-38732 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V), el cual figura actualmente en cabeza de los demandados.

2.2. Como sustento factual de la demanda se narró por el apoderado de la parte demandante que los señores **ALONSO FIGUEROA ARAGON** y **BREDIO ARTURO FIGUEROA** han ejercido actos posesorios sobre el fundo pretendido durante más de 22 años y que no obstante aparecer consignado en el folio de matrícula inmobiliaria que el inmueble se encuentra ubicado en la Carrera 12 # 1-45, la Curaduría Urbana de Buga corrigió tal circunstancia indicando como tal la Carrera 12 # 11-03 de la ciudad.

2.3. Admitida la demanda mediante providencia del 4 de noviembre de 2015¹, se ordenó la notificación a los demandados, así como también el emplazamiento a las personas indeterminadas con interés en el inmueble objeto del proceso.

¹ Ver folios 50 y 51v del Cuaderno 1

2.3.1. Tanto los indeterminados como los emplazados **EMILIO QUINTERO** y **ALONSO ARAGON QUINTERO** se encontraron representado por curadora *ad-litem*², quien descorrió el traslado de la demanda sin oposición alguna frente a sus hechos y pretensiones.

2.3.2. Notificado personalmente el demandado **HENRY ARAGON MUÑOZ**, compareció al proceso a través de su apoderado judicial, quien al contestar la demanda en su contra, tampoco se opuso a las pretensiones de la misma una vez admitidos varios de los hechos narrados en cuanto a que los demandantes son poseedores del inmueble en litigio desde que falleció la señora CELMIRA ARAGON DE FIGUEROA (Q.E.P.D.), indicando además que aparece como propietario del mismo por razones familiares y disposición del también fallecido ALONSO ARAGON QUINTERO.

4. LA SENTENCIA IMPUGNADA:

4.1. La instancia terminó con sentencia del 19 de julio de 2016, en la que se negaron las pretensiones de la demanda y se dispuso el levantamiento de las medidas cautelares.

4.2. Para así decidir la juzgadora de primer grado, comenzó por verificar la concurrencia de los presupuestos procesales, cumplido lo cual se adentró en el fondo del asunto y una vez analizadas las pruebas recaudadas concluyó que en el asunto sometido a su conocimiento no se configuró el presupuesto temporal de la usucapión.

4.3. Concretamente, indicó la *ad-quem* que como la parte actora no manifestó en su libelo introductorio acogerse a la Ley 791 de 2002 y de conformidad con lo probado, la posesión de los demandantes tuvo su génesis a partir del 1º de junio del año 1998 cuando ocurrió el fallecimiento de la progenitora de los actores, la señora ANA CELMIRA ARAGON DE FIGUEROA (Q.E.P.D.), era del caso aplicar la prescripción vigente para la época, esta es, la veintenaria de que trataba la Ley 50 de 1936, que no encontró verificada en tanto que entre dicha calenda y la presentación de la demanda, no transcurrieron sino 17 años.

² Ver folios 79 y 80 del Cuaderno 1

5. DE LA IMPUGNACIÓN:

5.1. Conforme a lo previsto en los artículos 320 y 328 del Código General del Proceso, la sentencia apelada será examinada "...únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante..."³, de ahí que el Tribunal se pronunciará "...solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante...".

5.2. La apoderada judicial de la parte demandante, formuló recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia con la finalidad de que esta Corporación la revoque. Para ello indicó la recurrente, que debe dársele aplicación a legislación actualmente vigente que consagra un término más breve para adquirir los bienes por usucapión, amén de que debe tenerse en cuenta –indica la apoderada- que quien figura como actual propietario inscrito del predio de marras se allanó a la demanda.

6. CONSIDERACIONES:

6.1. Se encuentran presentes los presupuestos procesales, y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida, ni impedimento alguno para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

6.2. Como la sentencia únicamente fue apelada por la parte demandante, la Sala procederá al examen de los argumentos expuestos por aquel en su censura, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 328 del Código de General del Proceso, y los postulados que al respecto ha planteado nuestro órgano de cierre así:

La consonancia en segunda instancia delimita la competencia funcional del superior, quien debe pronunciarse **sobre las cuestiones materia del recurso contenidas en la sustentación** sin extenderse a otras, salvo los casos legales. En particular, **el sustentáculo del recurso determina la competencia del juez de apelaciones**, estándole vedado decidir sobre asuntos no planteados, aceptados o consentidos con la conducta omisiva o concluyente de parte por ausencia de disenso alguno, salvo norma expresa en contrario⁴ (Negrillas de la Sala).

6.3. En ese orden, y dado que la recurrente arguye en su apelación una equivocación por parte de la jueza *a-quo*, con relación a la normatividad aplicable en materia de prescripción adquisitiva, el primer problema jurídico

³ "...sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley...".

⁴ Cas. Civ. 18 de septiembre de 2009 MP. WILLIAM NAMEN VARGAS

que aquí se suscita se centra en determinar si ¿resulta imperioso dar aplicación a la Ley 791 de 2002 dentro de un proceso de pertenencia pese a no haber sido invocada en la demanda? Una vez ello ha sido dilucidado de manera favorable a los recurrentes, se impone averiguar si ¿en el sub-judice se acreditaron los presupuestos axiales de la prescripción adquisitiva de dominio?

6.3.1. Sea lo primero recordar que entre los modos de adquirir el dominio, el artículo 673 del Código Civil contempla el de la prescripción, al cual se refiere el artículo 2512 del citado código para decir que: *“La prescripción [ordinaria o extraordinaria] es 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, y concurriendo los demás requisitos legales (...)”*.

6.3.2. A partir de allí se ha sostenido de manera pacífica, que una declaración de ese linaje exige la comprobación concurrente de los siguientes presupuestos axiológicos: (a) posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir; **(b) que dicha posesión se ejerza durante el lapso establecido por el legislador sin reconocer domino ajeno –tratándose de prescripción extraordinaria, de 20 años según el art. 1° Ley 50 de 1936, y 10 años de acuerdo con la ley 791 de 2002-;** (c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente durante ese mismo lapso dispuesto por la ley; y (d) que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción; esto es, que no sea de los que la ley prohíbe adquirir mediante este modo.

Sobra decir, que por ser concurrentes los cuatro pilares sobre los cuales se finca la prescripción adquisitiva de dominio, la labor de verificación de los mismos requiere del concurso de todos ellos para que prospere la pretensión.

6.3.3. En este caso, la juez de primera instancia concluyó –sin que frente al tópico se planteara reparo alguno- que la posesión ejercida por los demandantes no pudo ser anterior al 1° de junio de 1998, pues hasta aquella calenda la misma fue ejecutada por la señora ANA CELMIRA ARAGON DE FIGUEROA (Q.E.P.D.) –madre de los actores-, de quien no se adujo haber heredado derecho alguno, y en todo caso, tampoco de aquella se probaron actos de señorío, como para hablar de una suma de posesiones.

Luego, a estas alturas la pretensión se tiene edificada en que a partir de dicha calenda los prescribientes ejercieron mancomunadamente actos propios de un dueño, siendo lo primero a averiguarse, cuál es el término que se debe computar -10 o 20 años-.

6.3.4. Pues bien, frente al cuestionamiento relativo a la aplicación de la Ley 791 de 2002, basta decir a esta Corporación que tomando como ciertos los hechos posesorios referenciados en la demanda y que el hito inicial se encuentra fijado inamoviblemente en el 1° de junio de 1998, resulta indiscutible –como bien lo anotó la juez *a-quo*- que durante el interregno que presuntamente ocurrió la usucapión hicieron curso dos legislaciones atinentes al término prescriptivo; por supuesto, mientras el artículo 1° de la Ley 50 de 1936 –vigente para cuando pudo iniciar la posesión- lo fijaba en veinte años, el artículo 1° de la Ley 791 de 2002 –actualmente vigente- lo consagra en diez.

6.3.5. Semejante contexto impone memorar, que al tenor del artículo 41 de la Ley 153 de 1887 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 **eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir.**

De suerte, que si en este asunto se aplica el término de prescripción más breve, es decir el que consagra la Ley 791 de 2002 -de 10 años-, el mismo sólo podría ser contado a partir del 27 de diciembre de 2002 –cuando fue promulgada la norma-, consumándose el 27 de diciembre de 2012; de otro lado, si se tomara partido del lapso contemplado por la Ley 50 de 1936 -20 años-, con plena vigencia para cuando falleció la señora ARAGÓN DE FIGUEROA (Q.E.P.D.) -1° de junio de 1998- y se pudo empezar a poseer el inmueble objeto del proceso, causaría el efecto esperado el 1° de junio de 2018.

6.3.6. Ahora bien, como el proceso que nos ocupa fue promovido el 30 de octubre de 2015⁵, es evidente que solo aplicando los términos que introdujo

⁵ Ver folio 49 del Cuaderno 1

la citada Ley 791, la demanda tendría al menos posibilidad de prosperar; de ahí que considere esta Sala de Decisión, que pese a que la parte demandante no haya invocado de manera expresa ésta última norma lo cierto es que debe aplicarse en virtud del principio de favorabilidad, toda cuenta que es aquella que otorga mayores garantías al derecho a la posesión del extremo activo; derecho que de vieja data ha sido considerado por el máximo intérprete de nuestra carta magna, como fundamental y de rango constitucional⁶, de ahí que deba prevalecer sobre una mera formalidad como lo es indicar manifiestamente la norma en materia de prescripción a la que ha de acogerse.

Y es que si bien es cierto los demandados no fueron manifiestos en el sentido de invocar la prescripción de que trata la Ley 791, también lo es que tampoco solicitaron del mismo modo la veintenaria de la Ley 50 de 1936, sin que ello se desprenda de haberse alegado en el libelo una posesión mayor a 22 años o citado en los fundamentos de derechos las normas del mismo que al respecto consagra el Código Civil sin aludir a su modificación como lo sostuvo la juez de instancia, pues ni la descripción factual se opone a la norma echada de menos –quien dice poseer 22 años, implícitamente arguye también hacerlo por diez-, ni mencionar la prescripción del 2531 *ejusdem*, sin sus modificaciones, las excluye de manera incontestable, como para entenderlas desechadas por el libelista.

No se olvide además que por ministerio de la ley y por su propia índole la sentencia que declara la usucapión es puramente declarativa y no constitutiva, pues, como desde antaño lo tiene sentado la Corte Suprema de Justicia⁷, *‘no es la sentencia, sino la posesión exenta de violencia, clandestinidad o interrupción (...), la fuente de la prescripción’*, lo que sugiere que sin perjuicio de que se demande de manera textual la Ley 791 de 2002, si el término previsto en dicha legislación nace y se consuma durante su vigencia, habrá operado la prescripción adquisitiva.

6.3.7. En resumen, para esta Sala, al caso concreto le es aplicable la Ley 791 de 2002 en virtud de la favorabilidad que la misma reporta al derecho

⁶ La posesión es un derecho fundamental, que tiene una conexión íntima con el derecho de propiedad y constituye uno de los criterios específicos para la determinación de esa categoría jurídica que es el derecho constitucional fundamental. Reconoce igualmente la Corte, que la posesión tiene entidad autónoma de tales características y relevancia que ella es hoy considerada un derecho constitucional fundamental de carácter económico y social (Sentencia T-078/93).

⁷ Sent. Cas. Civ., 22 de febrero de 1929, G.J. t. XXXVI, pág. 274.

fundamental a la posesión de los demandantes, en tanto que contempla términos de prescripción más cortos, derogando hacia futuro la Ley 50 de 1936; empero, es preciso aclarar que inverso a lo planteado por los apelantes, no es que ésta última resulte inaplicable en virtud de su derogatoria, pues precisamente, la regla interpretativa que para el caso consagra el artículo 41 de la 153 de 1887, permite que se acoja una u otra, según el interés del actor, lo que resulta particularmente útil para resolver los asuntos legales de esta naturaleza, que como en este caso, quedan involucrados en el tránsito de las dos legislaciones.

6.3.8. Previo a continuar, vale la pena mencionar, que lo hasta aquí discurrido no presupone una mutación de la demanda, pues como viene de verse, la ambigüedad que respecto al término de prescripción implorado se denotaba de la misma, permite acoger la que le resulte más favorable, sin que con ello se vulnere el derecho de defensa de la parte demandada –quien dicho sea de paso, no se opuso a las pretensiones de la demanda-, pues en todo caso, los medios de defensa que habría podido utilizar para enervar la posición de los prescribientes, quienes alegaron poseer por más de 22 años, habrían de resultar igual de eficaces, para contrarrestar una posesión de diez años contados a partir del año 2002.

6.3.9. Puestas de ese modo las cosas y como lo anterior no basta para desatar la alzada y menos para revocar la decisión de instancia, sino que es menester verificar la concurrencia de los presupuestos axiales previamente señalados, los cuales deben concurrir en el *sub-judice* y ser acreditados por la parte actora, no obstante existir allanamiento a la demanda por parte del señor **HENRY ARAGON MUÑOZ** –actual propietario del fundo de marras-, puesto que se encuentran en discusión también intereses de personas indeterminadas cuyo representante judicial (curador ad-litem) no se allanó a la misma –pues le está vedado hacerlo-.

6.3.10. Dicho lo anterior es menester recordar que la posesión encierra el “*corpus*” y el “*ánimus*”, entendido el primero como la exteriorización de un poder de dominación sobre la cosa, o sea, la posibilidad de disponer materialmente de ella, repeliendo cualquier injerencia externa, mientras que el segundo “*alude al fundamento psicológico del individuo por medio del cual actúa con una voluntad especial de poseer, esto es, de comportarse como dueño -animus*

domini- o -animus rem sibi habendi⁸, y que “*siendo el “corpus” un elemento común en el detentador y en el poseedor, es, cabalmente, el “animus” el que permite diferenciarlos*”⁹.

6.3.11. El mencionado derecho, -ha dicho nuestro órgano de cierre en múltiples oportunidades¹⁰- puede ser ejercido u ostentado por una o varias personas, pues nada obsta para que los elementos que la caracterizan sean expresión voluntaria de una pluralidad de sujetos, dos o más, quienes concurriendo en la intención realizan actos materiales de aquellos a los que sólo da derecho el dominio, como los enunciados por el artículo 981 del Código Civil. Cuando esto se presenta, quienes integran la comunidad son coposeedores en proindiviso y por ende, si bien pueden tener una participación diferencial, la misma está representada en todo el bien y no en una fracción determinable del mismo.

Sobre el particular se ha sostenido por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia lo siguiente:

...[L]a comunidad también puede tener manifestación cabal en el hecho de la posesión, **dando lugar al fenómeno de la coposesión**, caso en el cual lo natural es que la posesión se ejerza bien por todos los comuneros, o por un administrador en nombre de todos, pero **en todo caso, de modo compartido y no exclusivo**, por estar frente a una “posesión de comunero”¹¹ (Negrillas de la Sala).

6.3.12. Más recientemente, en sentencia del 18 de agosto de 2016, esa misma Corte en Sala Civil¹², señaló que los coposeedores “proindiviso” cuando no ostentan la propiedad, **pueden adquirir el derecho de dominio por prescripción adquisitiva cuando demuestren los respectivos requisitos**. Por consiguiente, siguen las reglas de prestaciones mutuas en el caso de la reivindicación, acciones posesorias y demás vicisitudes que cobijen al poseedor exclusivo.

No obstante, -aclara esa misma autoridad- los actos posesorios de cada quien deben recaer sobre una misma cosa y no sobre un sector de la unidad,

⁸ CSJ, sent. de febrero 22 de 2000, exp. 5199 MP. Dr. Jorge Antonio Castillo Rúgeles.

⁹ Ibidem

¹⁰ C.S. de J. Sentencias del 29 de octubre de 2001 MP. JOSÉ FERNANDO RAMÍREZ GÓMEZ; 28 de mayo de 2004 MP. JULIO CESAR VALENCIA COPETE y 4 de diciembre de 2009 MP. JAIME ARRUBLA PAUCAR, entre otras

¹¹ Sentencia del 29 de octubre de 2001 MP. Dr. JOSÉ FERNANDO RAMÍREZ GÓMEZ exp. No. 5800

¹² Sentencia SC-114442016 del 18 de agosto de 2016, MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA exp. (11001310300519990024601)

teniendo en cuenta –por supuesto- la limitación que conlleva la cotitularidad de la posesión; en otras palabras, el *ánimus domini* en la coposesión es limitado, compartido y asociativo, pues los coposeedores no pueden tener intereses separados, sino compartidos y conjuntos sobre la misma cosa, ejerciendo la posesión en forma proindivisa, por ello su *ánimus* resulta preferible llamarlo *ánimus condomini*¹³.

6.3.13. Casi sobra decirlo, pero al haberse demandado la pertenencia del inmueble en litigio por las dos personas que dicen ejercer posesión compartida y mancomunada sobre el mismo, que no por alguno de ellos de forma insular, individual o de ambos con relación a un sector determinado del inmueble, resulta inocua cualquier tipo de elucubración con relación al fenómeno de la posesión exclusiva desarrollado jurisprudencialmente por la Corte, siendo lo propio entender que lo que aquí se invocó fue una coposesión.

6.3.14. En ese orden de ideas se tiene que de acreditar dentro del presente asunto los multicitados elementos estructurales, la pertenencia del inmueble ubicado en la Carrera 12 identificado con la nomenclatura No. 11-03 y 12-10 de esta municipalidad, habríase que declarar común y proindiviso en cabeza de los señores **ALONSO FIGUEROA ARAGON** y **BREDIO ARTURO FIGUEROA ARAGON**.

6.3.15. Y así habrá que disponerlo en la parte resolutive de esta sentencia, pues de las pruebas obrante en el plenario, rápidamente concluye este Tribunal que los señores **FIGUEROA ARAGON** lograron acreditar con la rigurosidad que se requiere para este tipo de eventos, que la posesión que dijeron ejercer sobre el ya conocido inmueble, perduró ininterrumpidamente por al menos diez años contados a partir del 27 de diciembre de 2002 y hasta que se presentó la demanda -30 de octubre de 2015-, lo que sumado a que el inmueble no se encuentra fuera del comercio, resulta suficiente para que se accedan a las pretensiones de la demanda.

6.3.16. En efecto, sea lo primero relieves, que en diligencia de inspección judicial -visible a folio 96 del expediente- realizada al bien inmueble de marras, la cual fue atendida por el señor ALVARO ANTONIO TEJEDA TAFUR, éste

¹³ Ibidem

manifestó fungir como arrendatario del lugar desde hacía 16 años, esto es aproximadamente en el año 2000, cancelando por ello un canon de arrendamiento a la “INMOBILIARIA LA TRECE” de la ciudad de Buga, y reconociendo siempre como dueños, esto es, desde que ingresó al inmueble, a los señores **ALONSO** y **BREDIO FIGUEROA ARAGON**.

6.3.16.1. Lo anterior se acompasa a las pruebas testimoniales recaudadas al interior del trámite, de las cuales logran extraerse con suficiencia los hechos posesorios desplegados por los demandantes con posterioridad al fallecimiento de su progenitora ANA CELMIRA ARAGON DE FIGUEROA (Q.E.P.D.) –año 1998- (recuérdese que en esta instancia se partió del supuesto de que solo a partir de ese momento los actores iniciaron su propia posesión, ya que la a-quo discurrió que con antelación la ejercitó aquella sin que de la misma se hubiesen beneficiado los prescribientes, asertos sobre los no existió reparo por la apelante), más precisamente a partir del 27 de diciembre de 2002, cuando se promulgó la Ley 791.

De un lado, se tiene el testigo JORGE ALFREDO ARAGON (primo de los demandantes)¹⁴, quien después de dedicarse a narrar hechos por mucho anteriores a la época que interesa al proceso, como que los demandantes vivieron su niñez al lado de su madre ya fallecida en la vivienda a prescribir y que posteriormente partieron a la capital a realizar sus estudios universitarios, procedió a indicar de manera clara, responsiva y elocuente, que al fallecer la señora ARAGON DE FIGUEROA (Q.E.P.D.) aquellos tomaron las riendas del inmueble, pues empezaron a pagar sus arreglos e impuestos, amén de que a través de un tercero administrador arrendaron la casa a un inquilinato, contrato por el que dijo, se les rinde cuentas y reciben el canon correspondiente.

Y de otro, se recaudó el testimonio del señor HÉCTOR PALACIOS RIVAS¹⁵, quien al igual que el deponente anteriormente referenciado, adujo que los señores **FIGUEROA ARAGON** vivieron toda su infancia en la casa de habitación que pretenden prescribir, y que una vez falleció la señora ANA CELMIRA ARAGON DE FIGUEROA (Q.E.P.D.), los demandantes se apersonaron de la propiedad contratando con una inmobiliaria para administrar la edificación, empresa través de la cual realizan las

¹⁴ Min. 09:10:35 a.m. del CD audiencia del 29 de julio de 2016

¹⁵ Min. 09:33:27 a.m. del CD audiencia del 29 de julio de 2016

reparaciones básicas para el mantenimiento de la misma y reciben una renta mensual por concepto de canon de arrendamiento.

6.3.16.2. Todo se corrobora **-al menos en parte-**, con las pruebas documentales consistentes en facturas con ocasión a la compra de materiales, recibos por mano de obra y pago de impuesto predial -visibles del folio 3 al 29 del expediente-, por medio de las cuales se pretendieron acreditar actos de señorío, pues aunque no alcanzan per se para acreditar la coposesión durante el lapso legalmente señalado, toda vez que todos datan del año 2006 en adelante, permiten al menos inferir que desde aquella calenda los actores sufragan todos los gastos que deriven de la conservación del bien.

6.3.16.3. Del mismo modo, destaca esta Corporación que la certificación – que reposa a folio 35 del dossier-, emitida por la empresa inmobiliaria “ARRENDAMIENTOS LA NOVENA”, según la cual “...los señores **ALONSO** [y] **BREDIO ARTURO FIGUEROA ARAGON**, tienen matriculada en [esa] oficina para administración y arrendamiento dos (2) casas de su propiedad en la **calle 11 No. 12-10** y en la calle 10 No. 11-37...”, no obstante resultar imprecisa al no indicarse en ella desde qué fecha subsiste dicha relación contractual, sirve al menos de indicio para robustecer lo narrado por los testigos y quien atendió la diligencia de inspección judicial.

6.3.16.4. Cual si fuera poco todo lo hasta aquí dicho, no debe pasar inadvertido que el demandado **HENRY ALFONSO ARAGON MUÑOZ**, propietario inscrito del inmueble objeto del proceso, aceptó todos y cada uno de los hechos que dieron sustento a esta demanda, no presentó oposición alguna a las pretensiones y ni siquiera se tomó la molestia de alegar de conclusión tanto en primera como en segunda instancia, lo que si bien es cierto no bastaba para que automáticamente se acogieran las pretensiones, constituye una confesión por apoderado judicial y sin duda, imprime credibilidad a la versión de los deponentes, y por contera a la tesis de la parte demandante, máxime cuando de conformidad con los artículos 241 y 280 del Código General del Proceso, la conducta procesal de las partes constituye indicio.

6.3.16.5. En suma, cuenta el plenario con sendos elementos y medios de prueba con poder suasorio de entidad suficiente para razonar sin lugar a

equivocos, que los demandantes entraron asociadamente a ejercer señorío sobre el inmueble ubicado en la Carrera 12 # 11-03, tan pronto falleció su progenitora, quien en otrora lo detentó materialmente; posesión que ejercieron a través de actos positivos como realizar reparaciones tendientes a conservarlo en condiciones habitables, pagar impuestos y sobre todo, explotarlo económicamente; manifestaciones de carácter irrefutable, a raíz de las cuales, son reconocidos por terceros y por el mismo propietario inscrito, como amos y señores en común y proindiviso de la vivienda en comento.

6.3.17. Luego entonces, una vez valoradas conjuntamente tanto las pruebas como la conducta procesal de la parte demandada, tomando especial nota de los testimonios recaudados, los cuales fueron contundentes e inequívocos, no queda más que colegir que los señores **BREDIO** y **ALONSO FIGUEROA ARAGON** han sido coposeedores del bien inmueble en litigio desde el 1º de junio de 1998 –fecha en que falleció su progenitora¹⁶– de forma quieta, pacífica e ininterrumpida, en tanto que desde entonces han sido las personas que mancomunadamente han ejercido los actos de señorío que sólo haría quien se reputa dueño.

6.3.18. Sin embargo, es de recordar que como se dará aplicación a la Ley 791 de 2002, el término de diez años para la usucapión extraordinaria solo es computable a partir del 27 de diciembre de ese año, que no desde la fecha en que inició la posesión; es así como lo hará esta Sala, encontrándose que para el 30 de octubre de 2015 cuando se presentó la actual demanda de pertenencia, el aludido plazo se encontraba más que consumado, pues lograron transcurrir en total trece años entre el hito inicial y la reclamación judicial bajo estudio; escenario que sumado a la cabal concurrencia de los restantes presupuestos axiales de la pretensión, impone acogerla.

6.3.19. Colofón de todo lo que con antelación se expuso, es que se equivocó la juez de primera instancia al negar las pretensiones de la demanda, motivo por el cual, se impone a la Sala REVOCAR la sentencia apelada, y DECLARAR que los señores **ALONSO** y **BREDIO FIGUEROA ARAGON** adquirieron por prescripción extraordinaria el dominio pleno y absoluto sobre el bien

¹⁶ Ver folio 127 del Cuaderno 1

inmueble ubicado en la Carrera 12 No. 1-45 de Guadalajara de Buga, hoy Carrera 12 No. 11-03 del mismo municipio¹⁷, según certificación de la Curaduría Urbana de Buga, distinguido con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 373-38732, SIN CONDENA EN COSTAS por haber prosperado el recurso (art. 365-1 del Código General del Proceso).

7. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, la **SALA QUINTA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE GUADALAJARA DE BUGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia impugnada, proferida el 29 de julio de 2016 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Buga -Valle.

SEGUNDO: DECLARAR que los señores **ALONSO** y **BREDIO FIGUEROA ARAGON** adquirieron por prescripción extraordinaria el dominio pleno y absoluto sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 12 No. 1-45 de Guadalajara de Buga, hoy Carrera 12 No. 11-03 del mismo municipio, según certificación de la Curaduría Urbana de Buga, distinguido con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 373-38732.

TERCERO: ORDENAR el registro de la presente providencia en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 373-38732, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guadalajara de Buga (V). Por Secretaría ofíciase.

CUARTO: DISPONER el levantamiento de las MEDIDAS CAUTELARES decretadas en el presente asunto.

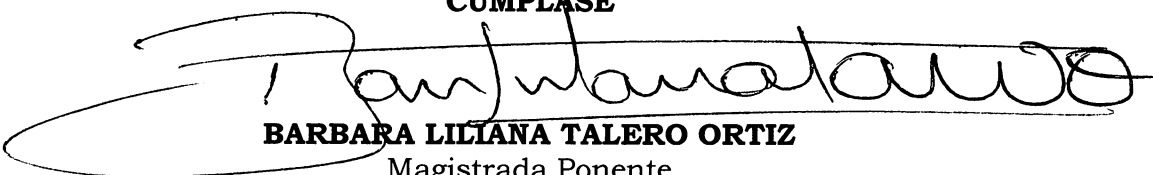
QUINTO: SIN CONDENA EN COSTAS ante la prosperidad del recurso de apelación (art. 365-1 del C. G. del P.).

¹⁷ Según certificación emitida por la Curaduría Urbana de Buga visible a folio 36 del Cuaderno 1

SEXTO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de origen, para los fines a que haya lugar.

Esta providencia queda notificada en Estrados a las partes.

CÚMPLASE



BARBARA LILIANA TALERÓ ORTIZ
Magistrada Ponente



MARIA PATRICIA BALANTA MEDINA

Magistrada

a 
FELIPE FRANCISCO BORDA CAICEDO

Magistrado

Pertenencia Rad. 76-111-31-03-001-2015-00132-01