



REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA EXPEDIENTE NÚM. 2013-092-01

Bucaramanga, ocho (08) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponde, dentro del proceso declarativo de pertenencia promovido por CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAMIRA III ETAPA contra EDIFICIO ALTAMIRA III ETAPA BLOQUE 5 S.A.EN LIQUIDACIÓN después de observar que no se halla vicio alguno capaz de conllevar a nulidad de lo actuado, y que además se encuentran reunidos los presupuestos procesales y las partes legitimadas en la causa, en virtud de lo contemplado en el art. 304 del C.P.C., por ser el estatuto procesal aplicable al presente asunto,

HECHOS Y PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Se relata en la demanda, que el CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAMIRA III ETAPA P.H. se constituyó según consta en la escritura pública n° 5645 del 13 de diciembre de 1983, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Bucaramanga.

El bien que se pretende usucapir se encuentra ubicado en la calle 6 n° 13-85, enumerando los siguientes apartamentos:

1. apartamento 5-101 bloque 5 III etapa del Conjunto Residencial Altamira III, identificado con matrícula inmobiliaria número 300-117498 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
2. Identificado con número de matrícula 300-117500 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
3. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-102, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117499 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
4. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-104, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117501 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
5. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-201, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III,

- Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117502 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
6. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-202, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117503 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
 7. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-203, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117504 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
 8. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-204, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117505 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
 9. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-301, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117506 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
 10. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-302, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117507 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
 11. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-303, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117508 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
 12. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-304, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117509 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
 13. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-401, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117510 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
 14. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-402, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117511 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
 15. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-403, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117512 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
 16. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-404, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117513 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
 17. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-501, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117514 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
 18. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-502, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III,

- Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117515 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
19. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-503, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117516 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
20. Del inmueble ubicado en la calle 6 n° 13-85, apartamento 5-504, bloque 5, 2 etapa, conjunto residencial ALTAMIRA III, Floridablanca(Santander), identificado con el número de matrícula 300-117517 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Señaló que mediante escritura pública n° 4391 del 8 de julio de 1996, URVITEC LTDA le transfirió a título de venta al Edificio Altamira III Etapa bloque 5 S.A. los apartamentos antes enunciados, quedando registrado en la escritura que, a pesar de haberse constituido el reglamento de propiedad horizontal, la construcción no se ha efectuado, pero los compradores se comprometen a seguir los instrumentos prescritos en el reglamento y en los planos que fueron debidamente aprobados por la respectiva oficina.

El conjunto residencial ALTAMIRA III ETAPA ha tenido la posesión quieta y pacífica del área donde se debían construir los citados inmuebles que fueron constituidos en propiedad horizontal, cuentan con matrícula inmobiliaria, pero materialmente no se construyeron.

Por lo anterior, solicita la parte actora que se declare que el conjunto residencial ALTAMIRA III propiedad horizontal, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del lote de terreno en el que se debían construir los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria n°: 300-117498, 300-117500, 300-117499, 300-117501, 300-117502, 300-117503, 300-117504, 300-117505, 300-117506, 300-117507, 300-117508, 300-117509, 300-117510, 300-11751, 300-117512, 300-117513, 300-117514, 300-117515, 300-117516 y 300-117517 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Deprecó además que, como consecuencia de lo anterior, se ordene inscribir la sentencia en el libro 1 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

ACTUACIONES, CONTESTACION DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

La demanda correspondió por reparto inicialmente al Juzgado Décimo Civil del Circuito de la ciudad, quien mediante proveído del 12 de julio de 2013¹ admitió la demanda.

Una vez notificado el auto admisorio de la demanda, la pasiva guardó silencio; por su parte, el curador ad litem nombrado para defender los intereses de los indeterminados, no invocó excepción alguna.²

¹ Folio 90 cuaderno principal

² Folio 175 cuaderno principal

Mediante auto del 20 de abril de 2015³, se avocó conocimiento del presente proceso.

Culminada la etapa probatoria, mediante auto del 20 de mayo de 2015 se corrió traslado para alegatos de conclusión, sin que las partes hubiesen intervenido en esta etapa.

CONSIDERACIONES

Ninguna discusión se planteó entre las partes, respecto a la legitimación por activa y/o por pasiva. Al respecto, toda persona natural o jurídica puede ser parte en un proceso y tienen capacidad para comparecer por sí al proceso, las personas que puedan disponer de sus derechos, las restantes deben hacerlo por intermedio de sus representantes o debidamente autorizados por éstos conforme al derecho sustancial y las personas jurídicas comparecerán al proceso por medio de sus representantes. En las presentes diligencias, la propiedad horizontal es una persona jurídica de naturaleza civil y para su administración es fundamental la designación de una persona natural o jurídica, quien hará las veces de representante legal.

Por pasiva, la pretensión deberá dirigirse contra los titulares de derechos reales sujetos a registro sobre el bien reclamado en usucapión y en todo caso deberá ordenarse el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el respectivo bien (reglas 5ª y 6ª del precepto enunciado líneas atrás). Al respecto, el demandado en efecto es el titular del derecho real que se pretende.

El artículo 2512 del Código Civil define la prescripción como el "*... 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, y concurriendo los demás requisitos legales*".

La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria, que opera a favor del poseedor regular en quien concurren un justo título y buena fe, o extraordinaria, cuyos efectos se producen por el simple paso del tiempo, cuando el bien ha sido poseído en forma ininterrumpida, por el término previsto en la ley. Este la segunda modalidad a la que acude la parte actora.

Elemento intrínseco a la prescripción adquisitiva tanto ordinaria como extraordinaria, lo es la posesión, que conforme al artículo 762 del Código Civil "*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo*", lo cual hace necesario hacer la distinción entre poseedor y propietario, pues propietario es aquel que tiene el derecho al uso, goce y libre disposición de la cosa, mientras el poseedor es aquel que tiene la cosa en su poder con ánimo de señor y dueño. En ocasiones la propiedad y posesión se encuentran en cabeza de la misma persona, pero en otras, uno es el dueño o propietario, y otro es quien ejerce la posesión material.

³ Folio 200 cuaderno principal

Por ello se puede decir que la posesión es la más elocuente manifestación del derecho de dominio, toda vez que la idea habitual es que cada cual posee lo que le pertenece, presumiéndose por tanto que el poseedor de una cosa es también su propietario. Consecuencia de lo anterior, es que la ley le prodiga amparo, como una complementación de la tutela que brinda al derecho de dominio, presumiendo que quien se halla en esa relación de conexidad con las cosas es su dueño, hasta tanto otra persona justifique serlo.

En el caso que nos ocupa, el demandante CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAMIRA III ETAPA pretenden en su demanda se declare que ha adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio del 100% de los bienes inmuebles señalados en la demanda, todos ubicados en la Calle 6 No. 13-85, Conjunto Residencial ALTAMIRA III, de Floridablanca (Santander), teniendo como base para tal deprecación una posesión ejercida desde 1983, según se indica en los hechos de la demanda.

Para configurar el fenómeno de la usucapión, es indispensable que exista posesión, la cual se define en el artículo 762 del C. C. como “*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño*”. De esta definición se desprenden los dos elementos fundamentales de la figura en cita, que son requisitos *sine qua non* para su existencia: El *corpus*, o elemento externo, por el cual el poseedor detenta la aprehensión material del bien singular, y el *animus domini*, o elemento psicológico, que se concreta en la convicción de tenerlo como dueño o con la intención de hacerse dueño (*animus rem sibi habendi*).

Así las cosas, debe tenerse en cuenta entonces lo dispuesto en el artículo 2532 del C. C., con la reforma elaborada por el artículo 6° de la ley 791 de 2002, el cual reza:

ARTICULO 2532. Modificado. Ley 791 de 2002, art. 6°. <TIEMPO PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA>. El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2530.

Ahora bien, el artículo 2531 del C. C., señala:

ARTICULO 2531. <PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE COSAS COMERCIALES>. El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1a.) Que el que 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.

2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Debe tenerse en cuenta que el artículo 6° de la ley 791 de 2002 modificó el artículo 2532 del C. C., y redujo el término de prescripción extraordinaria a diez (10) años, por tanto el término hábil para prescribir en el presente caso debe contarse a partir del 27 de Diciembre de 2002.

En resumen, la jurisprudencia ha sostenido que para adquirir el dominio por el modo de la prescripción extraordinaria existen cinco elementos indispensables que deben concurrir:

- 1) Identificación del bien a usucapir*
- 2) La posesión material en cabeza del demandante.*
- 3) Haber transcurrido un lapso de diez años durante el cual se haya prolongado la posesión.*
- 4) La posesión debe ser útil para prescribir, es decir, no debe ser violenta, discontinua o clandestina.*
- 5) El bien debe ser susceptible de adquirirse por prescripción.*

CASO CONCRETO

Con base en estos planteamientos jurisprudenciales, procede el Despacho a determinar si en el presente caso, conforme a las pruebas legal y oportunamente allegadas al proceso, se concretan los elementos que configuren la acción de pertenencia y que den lugar a que el demandante CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAMIRA III ETAPA adquiera por prescripción extraordinaria los bienes inmuebles identificados en la demanda. Por tanto, en caso que no se encuentre acreditado alguno de dichos elementos, ello dará lugar a la denegación de las pretensiones de la demanda, sin necesidad que el Despacho prosiga con el estudio de los demás requisitos.

Respecto al primero de los requisitos, consistente en la DEBIDA IDENTIFICACION DE LA COSA, tanto en el poder, como en los hechos y pretensiones de la demanda, fueron identificados los bienes inmuebles objeto de la presente acción de pertenencia, de los cuales se hizo su descripción al inicio de esta providencia. Sin embargo, vale aclarar que tal como se indicó en el hecho TERCERO de la demanda, los mismos no existen materialmente el *“área donde se debían construir los citados inmuebles que fueron constituidos en PROPIEDAED HORIZONTAL tiene matricula inmobiliaria pero materialmente no se construyeron”*.

Así que lo realmente pretendido corresponde al lote de terreno o área donde debía construirse cada una de las unidades inmobiliarias, las cuales fueron debidamente identificadas en la inspección judicial⁴ que se practicó en el curso del proceso, a la que se anexó un registro fotográfico y de cuya acta se extrae:

⁴ folio 196 cuademiprincipal

“Se llega al sitio de la diligencia, esto es en la calle quinta número 13-86 conjunto residencial Altamira III municipio de Floridablanca, una vez allí procedimos a ubicar el lugar objeto de usucapión, a través del presente proceso, donde fuimos atendidos por la señora Evila Delgado... se trata de un lote de terreno completamente explanado y desyerbado, en muy buen estado, ubicado dentro del conjunto residencial, al cual se ingresa por la portería principal, como se accede a los apartamentos que comprenden el conjunto, que mide 24.2 metros de fondo por 18.70 metros de ancho, cuyos linderos son: Por el norte: colinda con el parqueadero junto a la torre número uno del conjunto, Por el sur: con la calle sexta del casco urbano del municipio de Floridablanca, Por el oriente: con la torre número 6 del conjunto residencial donde nos encontramos y por el occidente: con las casas ubicadas en la carrera 13 n°5A-19, 5A-15, 5A-11, 5A-7 y con la 5A-03”

Así las cosas, puede decirse que se encuentra debidamente identificado el bien que se pretende usucapir y, tal como lo ha expresado el Tribunal de la ciudad en diferentes oportunidades: *“uno de los propósitos de este proceso es, precisamente, el de identificar el predio pretendido, con la mayor exactitud posible, para lo cual las mejores pruebas no son otras que el dictamen pericial y la inspección judicial”*⁵, tal como en efecto se hizo.

También se encuentra acreditado el quinto de los elementos de la acción, EL BIEN DEBE SER SUSCEPTIBLE DE ADQUIRIRSE POR PRESCRIPCIÓN, pues no hay duda que los bienes inmuebles pretendidos corresponden a bienes privados, que están en el comercio humano.

Respecto al segundo y tercero de los requisitos de la acción, es decir, la prueba de la posesión material del bien en cabeza del demandante, que hace referencia a la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño, por sí mismo o por otra persona que la tenga en su lugar, durante el tiempo mínimo exigido por la ley, que en este caso es de 10 años, son figuras jurídicas que se deben deducir a través de las pruebas recaudadas.

Al respecto, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC 2776 de 25 de julio de 2019, recordó que:

“la posesión (...) es una relación material entre el individuo y la cosa, que igualmente exige la presencia de dos (2) elementos que doctrinal y jurisprudencialmente se han definido como el corpus y el animus, para referirse el primero a ese elemento volitivo de considerarse el poseedor dueño de la cosa, de tal manera que no reconozca a nadie más mejor derecho que el suyo; y el segundo, al poder de hecho de obrar sobre la cosa, sea que se tenga directamente o por intermedio de otra persona. Según los hermanos Mazeaud ‘la posesión es el poder de hecho. La propiedad, el usufructo, otro derecho real, es el poder de derecho. Para determinar quién es poseedor, se examina, pues, la situación de hecho sin indagar si esa situación de hecho corresponde a una situación de derecho; es decir, si el poseedor es propietario o titular de otro derecho real’”.

De igual forma, en sentencia SC 4278 de 09 de octubre de 2019, la Corte reiteró que la configuración de la posesión exige la concurrencia del animus y el corpus:

⁵ Proceso de pertenencia. Radicado 238.2008. Sentencia del 26 de junio de 2013. Magistrado ponente: Dr. Antonio Bohórquez Orduz.

“entendido el primero como el «elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno», y el segundo como «material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos”.

Del citado artículo 762 del Código Civil se desprende que son elementos esenciales de la posesión el corpus y el animus. El primero ha sido considerado el elemento material y que se traduce en el poder de hecho del hombre sobre la cosa. El segundo es elemento subjetivo, el comportarse como señor y dueño. Para demostrar la posesión alegada, a instancias de los demandantes se escucharon las declaraciones que a continuación se resumen:

Evila Delgado, en calidad de administradora de la propiedad horizontal demandante dijo que fungía en dicha calidad por cinco años y el año 1994 administró por tres años. Sostuvo que lo que se encuentra en posesión es el lote donde debieran existir 20 apartamentos, sosteniendo que la posesión ha existido por “toda la vida, treinta y dos años”⁶. Afirmó que desde 1983 fue constituida la escritura pública de la copropiedad, por lo que desde dicha fecha ostenta la posesión y anotó que la copropiedad tiene “ese lote al cuidado, manteniéndolo en óptimas condiciones, lo estamos utilizando como área de recreación para los niños de la copropiedad, realmente no se cuenta con ningún área de esparcimiento”.

Cuando se le interroga de qué forma entró la PROPIEDAD HORIZONTAL en posesión del inmueble, refirió que el lote simplemente existe como si fuera la torre 5, ya que el reglamento habla de 8 torres, sin que se hubiese adelantado allí alguna construcción como canchas o alguna estructura, haciendo el mantenimiento y canalización. Aseguró que no han pagado los impuestos aun cuando los recibos llegan refiriendo que no llegan recibos por servicios públicos. Sostuvo que el señor GERMÁN SUÁREZ, hace muchos años, durante su primer periodo de administración, demostró interés en construir y se comprometió a pintar las torres, pero nunca se materializó la misma. Agregó que últimamente se ha reclamado la propiedad sobre ese bien, pero sin soporte alguno.

Frente a esta declaración, proveniente de quien ejerce la representación legal de la demandante, y por tanto con claro interés en las resultados del proceso, no se desprende acto de posesión alguno pues se evidencia de la misma que lo realizado por parte de la administración ha sido la limpieza necesaria del lote a usucapir, conducta que corresponde a un acto propio de la administración de la propiedad horizontal.

Por su parte, Francisco Carvajal Ramírez, propietario de uno de los apartamentos de la copropiedad, *-el cual mantiene arrendado, ya que habita en otro sector de la ciudad-*, sostuvo que el bien que se pretende usucapir ha estado “custodiado” desde hace 32 años por los habitantes del conjunto y en el mismo se adelantan bazares y es zona de juego de los niños que allí habitan. Manifestó que no se ha efectuado mejora alguna, “no se ha

⁶ Archivo 205 cuademno principal

construido allí nada, está libre de todo trabajo” y al cuidado de la comunidad. Refirió desconocer si se cancelan impuestos. Frente al pago de cuotas de administración, sostuvo que desconoce el punto.

Este deponente tampoco se refirió a los demandantes como poseedores materiales del predio a que se refieren las pretensiones de la demanda, sino, en general, a los residentes del edificio como las personas que lo utilizan. También manifestó que la propiedad horizontal mantiene la **custodia** del bien hace 32 años, situación diferente a tener la posesión.

JOSÉ ÁNGEL GÓMEZ, propietario de un apartamento de la torre uno, sostuvo que la propiedad horizontal reclama la propiedad del lote de la torre 5, cuyo terreno se encuentra en posesión de la administración desde hace 32 años y se ha conservado para los juegos de los niños, así como para gimnasia “para los del conjunto”, sostuvo que no tiene conocimiento respecto de personas que se hayan presentado a exigir derechos sobre el lote en cuestión y manifestó que no cancelan impuestos ni existen mejoras. También indicó que: *“En todas las asambleas que se hacen dentro del conjunto se nombra ese tema, que los usuarios de la torre 5 no han pagado cuota de administración y hasta la fecha deben la cuota de administración a la administración”*⁷

Los testimonios anteriores no acreditan ni generan precisión respecto de actos de señor y dueño de la aquí demandante para con los predios pretendidos. Sus declaraciones refieren actos que se confunden con los que habitualmente ejerce la administración de un conjunto residencial, como limpieza del lote, cuidado y resguardo de la copropiedad. De conformidad con lo preceptuado en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el administrador conserva facultades de ejecución, conservación y recaudo, por lo que, encontrándose el lote que se pretende usucapir, dentro del conjunto residencial, es apenas lógico que se tenga la custodia del mismo.

Nótese que ninguna de las conductas desplegadas por la PROPIEDAD HORIZONTAL puede considerarse como un acto de señor y dueño, tales como desconocimiento de dominio ajeno, anunciarse públicamente como su dueño, defenderlo ante terceros, pagar los impuestos de los predios, asumir el costo de las cuotas de administración, pues nada de ello se encuentra demostrado.

Así que el análisis conjunto de las pruebas aportadas por la parte actora (documental y testimonial) no conlleva a tener por demostrada la posesión que se invocó en la demanda como fundamento de la acción de pertenencia. La posesión, por ser un hecho, se demuestra con actos de aquellos a que solo da derecho el dominio, tales como el mantenimiento, la conservación de la cosa, asumir las cargas propias tales como pago de impuestos, los cuales no aparecen probados. La Alta Corporación en sentencia SC17221 del 18 de diciembre de 2014, con ponencia del magistrado Luis Armando Tolosa, indicó que debe auscultarse con escrúpulo la conducta de quien se dice poseedor singular con

⁷ Folio 210 cuaderno principal

prescindencia del propietario, también en disfrute del bien, para esclarecer su intención genuina, en aras de diferenciar los meros actos de tolerancia y los posesorios, dado que los primeros la frustran:

"5.5.3.2. Cuando se habla de posesión material, no se trata de actos de mera tolerancia (artículo 2520 del Código Civil), fundados en relaciones de amistad, de condescendencia, de parentesco, de coparticipación o de comunidad (**los copropietarios**, comuneros o consocios, por ejemplo, en el caso de Falquez), de vecindad, de familiaridad (los cónyuges: Falquez-Donado), de benevolencia, de ocasión, o de licencias que otorga el titular del derecho de dominio; todos los cuales no tienen eficacia posesoria, por su carácter circunstancial, temporal o de mera cortesía, o por su naturaleza anfíbológica o ambigua (posesión propia del heredero y posesión del heredero en nombre de la herencia; posesión en nombre del comunero y posesión del comunero en nombre de la comunidad; posesión propia del socio o accionista y posesión del socio en nombre de la sociedad). En general, todos esos comportamientos obedecen a meras concesiones del dueño, que no están acompañados de la voluntad de despojarse del dominio en pro de quien se beneficia de tales conductas. Son actos que no revisten el carácter definitivo, público e ininterrumpido o permanente que demanda la posesión; son sucesos que por no entrañar perjuicio para el propietario resultan tolerables; y nótese, cualesquiera engendra ambigüedad, pero realmente no hay desposesión para el dueño. Eventualmente, pueden desbordar hacia una auténtica posesión, interviniendo el estado jurídico, pero deben reflejarse en abierto rechazo al derecho del verdadero propietario, abrogándose el tenedor, un señorío de hecho que no es suyo, pasando a la abierta rebeldía contra el *verus domini*, reputándose de ahí en adelante como auténtico dueño, desconociéndose el derecho dominical y disputándose a quien en principio autorizó la tenencia.

5.5.3.3. En el caso concreto, la prescripción no puede medrar porque si la posesión comporta un *ánimus domini*, elemento prototípico de quien posee, de consiguiente, SI QUIEN DICE SER POSEEDOR, RECONOCE DOMINIO AJENO, o ejerce posesión compartida con quien en verdad aparece y es, a la vez, a los ojos del legislador inicialmente verdadero propietario, o luego tenedor o coposeedor del mismo grado, vano es el esfuerzo de señorío único."

Ahora bien, es importante precisar que está acreditado que el vínculo jurídico inicial de la demandante para con los inmuebles pretendidos es de mera tenencia, como administrador de la propiedad horizontal. Y al iniciarse así la relación jurídica, la misma se presume conforme al art. 777 del Código Civil, en el que se dice que "*el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión*", a menos que la parte que invoca la pertenencia demuestre que dicha calidad jurídica de mero tenedor varió a poseedor único y excluyente, acreditando el hito histórico a partir del cual ello ocurrió.

Entonces es claro que dicha mutación, conocida como *intervención del título*, debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular, como en los actos inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó la mera administración del bien y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella.

Frente al punto, el máximo órgano de cierre civil, en sentencia del 15 de septiembre de 1983 indicó: "*Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío,*

*trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad".*⁸

En efecto, cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, al actor debe acreditar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley. Pero además, si originalmente se tienen noticias de que se trató de la mera tenencia, debe aportarse la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo su dominio, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de posesión autónoma y continua del prescribiente, situaciones que no se encuentran probadas.

Y siendo carga de la prueba de la parte actora acreditar dicha mutación, lo cierto es que en este caso no se encuentra acreditada, ni siquiera se manifestó tal situación en los hechos de la demanda y por tanto no es posible determinar a partir de qué momento, y con fundamento en que actos de señor y dueño, la aquí demandante desconoció el dominio sobre los inmuebles del aquí demandado, y se hizo públicamente a su derecho de posesión.

En ese orden de ideas, de acuerdo con el examen integral de las pruebas decretadas y recaudadas, se concluye que no están satisfechos los presupuestos que determinan el éxito de la prescripción adquisitiva extraordinaria, habida cuenta que no se demostró una posesión pública y continua durante un periodo superior a diez años anterior a la fecha en que se instauró la acción, y por tanto se denegarán las pretensiones de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR de oficio la excepción de **INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS ESENCIALES PARA ADQUIRIR EL DOMINIO POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

⁸ Cita tomada a su vez de sentencia Sala Casación Civil CSJ SC17141-2014. MAG. LUIS ARMANDO TOLOSA. Radicación n.º 66001-31-03-005-2005-00037-01

SEGUNDO: DENEGAR las pretensiones de la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria instaurada por CONJUNTO RESIDENCIAL ALTAMIRA III ETAPA contra EDIFICIO ALTAMIRA III ETAPA BLOQUE 5 S.A. EN LIQUIDACIÓN, por lo expuesto.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de las medidas cautelares de inscripción de la demanda ordenada previamente por este Despacho, sobre los bienes objeto de la acción. Para el efecto ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, indicando claramente el folio de matrícula inmobiliaria y el número de cédula de ciudadanía de las partes procesales.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte actora. Se fijan como agencias en derecho la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00)

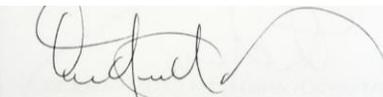
COPIESE Y NOTIFIQUESE



JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA
Juez.

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA**

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy **09 de marzo de 2022** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No. _____



OMAR GIOVANNI GUALDRÓN VÁSQUEZ
SECRETARIO.