REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, nueve de septiembre de dos mil veintiuno

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA
Expediente Núm. 2018-0030-01

Procede el Despacho a dictar la sentencia escrita de segunda instancia a fin de resolver el recurso de apelación propuesto por la parte demandante contra la sentencia oral de fecha 12 de marzo de 2021, proferida por el JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA dentro del proceso verbal promovido por NORELLY ORTIZ BRICEÑO contra KARLA ALEXANDRA DELGADO CANDELA y OTROS, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 del 04 de Junio de 2020, en concordancia con el artículo 280 del C.G.P, después de observar que no se encuentra vicio alguno capaz de conllevar a nulidad lo actuado, y que además se encuentran reunidos los presupuestos procesales y las partes legitimadas en la causa.

HECHOS Y PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Se destacan como hechos relevantes expresados en la demanda, los siguientes:

Que el bien objeto del litigio es el 50% del bien inmueble APARTAMENTO 101 del primer piso del Edificio Triana, P.H., ubicado en la carrera 20 No. 51-31 del Barrio la Concordia de la ciudad de Bucaramanga, cuyos linderos se hayan determinados así: OCCIDENTE, en 3.90 mts, aproximadamente con la carrera 20, antejardín al medio de propiedad común. NORTE. En 24 metros aproximadamente con propiedades de Luis E. carreña. ORIENTE, en 7 metros con propiedad de Roberto Ardila. SUR. En 16.90 metros con propiedad de Demetrio Rincón. OCCIDENTE. En 3.10 mts con el garaje del Edificio Triana P.H. SUR. En 7.10 mts aproximadamente con el mismo garaje y escaleras, cerrando el polígono en el punto de partida. CENIT. A una altura libre de 2.50 mts placa al medio con el apartamento 201 del segundo piso. NADIR. Con el terreno sobre el cual esta construido el EDIFICIO TRIANA P.H., de propiedad común. Se identifica con el folio de matricula inmobiliaria numero 300-277906 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y en catastro con el numero 010500340031907.

Que la señora NORELLY ORTIZ BRICEÑO, se encuentra explotando económicamente el bien inmueble antes enunciado en su

totalidad, en calidad de poseedora desde diciembre de 2002 y desde esa fecha ha ejercido actos de señora y dueña, sin reconocer dominio ajeno o poseedor de igual calidad.

Que en la anotación 4 de fecha 3 de enero de 2005 del certificado de Tradición aparece que el señor CARLOS ALBERTO DELGADO TRIANA, realizo compraventa del 50% del bien inmueble a favor de la señora ARMIDA ORTIZ BRICEÑO, dicho acto aparente, simulado, pues ha sido la demandante quien ejercía los actos de señora y dueña al punto de recibir lo correspondiente por el canon de arrendamiento.

Que la señora ARMIDA ORTIZ BRICEÑO, en fecha 3 de febrero de 2011, mediante acto escriturario 463 de la Notarita Quinta de Bucaramanga, transfiere la propiedad del 50% a favor de mi poderdante.

Que los actos de señora y dueña que ha ejercido la demandante en su calidad de poseedora, han sido realizar mejoras, consistente en cambio contador luz, remodelación de fachada, pintura, resanes, levantamiento de piso en baldosín, nivelación del piso, morteriada, cambio de piso a cerámica, enchape cocina de piso y techo, enchape mesón cocina, desmonte y postura de nuevos sanitario y lavamanos, enchape del piso de dos baños el privado y el auxiliar, levantamiento de la baldosa del patio derecho y colocación de la nueva, colocación de nuevos guarda escobas, arreglos eléctricos, pintura en general, evitando su ruina, gastos de su propio peculio.

Que la demandante ha cancelado impuesto predial y valorización desde el año 2002 y hasta la presente fecha y es quien realiza año a año de su peculio los arreglos locativos en general del bien inmueble.

Que ha explotado económicamente el bien inmueble, dando en mandato para su arrendamiento, recibiendo el pago de los cánones de arriendo, así mismo, ha generado arrendamientos directos.

Que desde diciembre de 2002, ha sido reconocida como poseedora, ejerciendo posesión real y material, de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietaria durante 15 años.

Con fundamento en los hechos anteriores, solicita la demandante se decrete el reconocimiento de la posesión que de forma real y material ha ejercido desde el año 2002, respecto del 50% del bien inmueble: APARTAMENTO 101, ubicado en el primer piso del Edificio Triana, P.H.; se decrete que es propietaria del 50% del bien inmueble señalado, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de Matricula inmobiliaria de la oficina de Registros Públicos de este circuito, y se condene en costas a los demandados, en caso de oposición.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

- KARLA ALEXANDRA DELGADO CANDELA y JULIAN ANDRES DELGADO CANDELA,

Una vez notificados en debida forma, contestaron la demanda dentro del término de traslado, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones en razón que los demandados adquirieron el bien inmueble objeto de la presente acción mediante compraventa de derechos del 50% efectuada el 21 de diciembre de 2016 en la Notaria Quinta del Circulo Notarial de Bucaramanga, mediante la escritura No. 6493, razón por la cual se desmerita la presunta posesión desde el año 2.002 ejercida por la demandante y por ello la persona que pretende la posesión del inmueble no reúne las cualidades establecidas por la prescripción, en este caso la demandante no tendría la cualidad de animus.

En su defensa, plantean las excepciones de mérito que denominan INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN y EXCEPCIÓN GENÉRICA, fundamentadas en que la parte demandante carece del animus para adquirir mediante la prescripción el bien inmueble ya referenciado, razón por la cual se predica la inexistencia del presupuesto establecido para que prospere la acción de prescripción.

- DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS

Dentro del término legal, el Curador Ad Litem contestó la demanda señalando que no le constan los hechos de la misma pero advirtiendo que las pruebas documentales allegadas no demuestran la calidad de poseedora de la demandante.

Acota que la presunta posesión de la actora fue interrumpida con la demanda judicial en proceso divisorio interpuesto por los aquí demandados contra la aquí demandante, configurando la interrupción de la prescripción extintiva según el art 2539 del Código Civil Colombiano y además no reúne el término prescriptivo de los diez años contemplados en el art. 2531 del C.C., para usucapir.

Por lo anterior se opone a la prosperidad de las pretensiones de la demanda para lo cual plantea las excepciones que denominó INTERRUPCIÓN CIVIL DE LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA y PRESCRIPCION DE NO CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA SOLICITUD DE LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En audiencia oral celebrada el día 12 de marzo de 2021, el JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA profirió sentencia denegatoria de las pretensiones, declarando probada la excepción de mérito denominada "INTERRUPCION CIVIL DE LA PRESCRIPCION EXTINTIVA" invocada por el curador ad-litem de todas las personas que se crean con derechos sobre el 50% del bien inmueble a usucapir, así como la denominada "INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN", invocada por los demandados.

Como argumentos principales de su decisión, argumentó el A quo, que las pruebas practicadas le llevan a concluir que la posesión que la demandante ejerce sobre la totalidad del inmueble objeto de la litis se encuentra probada a partir del año 2014 y no desde la fecha que se señala en la demanda. Desestimó la prueba documental aportada por la demandante por considerar que la misma no prueba que sean actos posesorios de la aquí actora. Igualmente señaló que la posesión ejercida desde 2014 no es pacífica sino que por el contrario es perturbada de derecho por los aquí, y tampoco ha sido continua pues fue interrumpida con la demanda divisoria que los demandados le adelantan ante el juzgado homólogo.

REPAROS Y SUSTENTACION DEL RECURSO POR LA PARTE APELANTE

Dentro del término del art. 322 del C.G.P., la parte accionante planteó los reparos contra la sentencia de primera instancia, los cuales sustentó posteriormente ante esta instancia, y en resumen refiere a lo siguiente:

1- FALTA DE VALORACIÓN DE LOS REQUISITOS PARA LA USUCAPIÓN

Señala que yerra la señora juez al negar las pretensiones de la demanda, indicando que los actos de posesión que la demandante se establecen desde el año 2011, omitiendo que lo que se persigue es la posesión sobre el 50% del bien del cual no es propietaria registrada, y que ha ejercido sobre esta cuota parte (50%) desde el año 2004.

Que se alegaron testimonios claros, contundentes que decantan una posesión quieta, publica y pacifica como lo son de los señores ESPERANZA SERRANO GÓMEZ, LUIS FERNANDO ANGARITA, ESPERANZA RINCÓN DE GARCÍA, MARÍA DEL PILAR OSMA BOTTIA y JUAN MANUEL GUTIÉRREZ, a quienes no les dio el valor probatorio que corresponde, además que en el interrogatorio de parte de los demandados confiesan que la demandante les desconoce su derecho.

Que los testimonios son claros en establecer la posesión individual que la señora NORELLY ORTIZ BRICEÑO, ha realizado, y la reconocen como única dueña y señora del bien, la conocen desde el año 2004, y l les consta el pago de los servicios, impuestos, reparaciones y el alquiler.

Que también obvió las pruebas documentales como son las múltiples consignaciones de los cánones de arrendamiento a la cuenta de la señora NORELLY ORTIZ BRICEÑO; así como la certificación de préstamo que efectúo con la entidad DAVIVIENDA por valor de $20.000.000 y que data de agosto de 2010.

Que quienes figuran como actuales propietarios, JAMÁS RECIBIERON EL BIEN INMUEBLE Y MENOS AUN PAGARON EL PRECIO, pues para la edad en que se efectúo dicha compra (2016) NO TENÍAN LA EDAD SUFICIENTE PARA GENERAR INGRESOS, AL PUNTO QUE LA COMPRA SE HIZO POR UN VALOR INFERIOR.

2- SE DESVALORÓ LA POSESIÓN INDIRECTA QUE HA EFECTUADO MI PODERDANTE SOBRE EL BIEN INMUEBLE

Refiere que se desconoció la posesión material que la accionante ha realizado tanto la "indirecta" o antecedente, como la "directa" o actual, por el término superior a 10 años, tal y como lo exige la ley.

Que la prueba documental "PAGOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO", no indica "reconocimiento de la propiedad en cabeza de otra persona", demuestran es LA POSESIÓN INDIRECTA que la actora ha realizado explotado el bien inmueble, arrendándolo y recibiendo el pago del 100% de los cánones de arrendamiento.

Que esta posesión indirecta, la efectuó a través de CARLOS ALBERTO DELGADO TRIANA, el bien inmueble para el año 2010- 2011, por tanto la señora juez dio una interpretación contraria a esta prueba.

Que igual sucede con las mejoras o remodelaciones que se efectuaron al inmueble, a las prueba se le dio valor probatorio contrario a la realidad procesal, pues la demandante delegó la realización de contratos a su esposo , este jamás desconoció la posesión de la demandante, ni actuó como poseedor , sino como mandante.

Que tampoco le dio valor probatorio a la prueba de inspección judicial en la que se estableció las mejoras, la posesión ACTUAL DIRECTA en cabeza de la demandante.

3- DESCONOCIMIENTO INTEGRAL DE LA PRUEBA TESTIMONIAL Y LOS INTERROGATORIOS DE PARTE

Que las pruebas no fueron valoradas ni apreciadas de forma integral, pues es un hecho reconocido jurisprudencialmente y doctrinal que los testimonios gozan de preferencia entrándose de POSESIÓN, al ser el poder de hecho que permite fácticamente el uso, el goce y la disposición del bien inmueble.

Que se arrimaron testigos; coherentes, concluyentes, que de forma espontánea y clara establecieron los requisitos para usucapir, que los Interrogatorios de parte de los demandados establecen que no han ejercido acto alguno de posesión y que la señora Norelly es la que posee y tiene en su cabeza tal condición.

TRASLADO DEL RECURSO POR LA NO APELANTE

Dentro del término legal de traslado, la parte accionada y el Curador Ad Litem de los indeterminados, no se pronunciaron.

CONSIDERACIONES DE SEGUNDA INSTANCIA

A *prima facie* advierte este Despacho judicial que la decisión del recurso vertical amerita un pronunciamiento de fondo, por cuanto concurren a cabalidad los presupuestos procesales como materiales para proferir

sentencia que en derecho corresponda, siendo este Despacho competente para conocer y resolver la instancia; además, no se observa irregularidad o vicio alguno que genere la invalidez de la actuación.

De igual forma la sustentación del recurso se ajusta a lo exigido por el artículo 327 inciso final del C.G.P. "*El apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el Juez de primera instancia*", en concordancia con el artículo 322 numeral 3 inciso 2 que expresa "*El apelante deberá precisar de manera breve los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior*".

Valga anotar que la competencia de esta instancia se encuentra limitada por el inciso 1° del artículo 328 del C. G, del P., que contempla que "*El Juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos en la ley*". Por tanto esta instancia sólo se pronunciará respecto de la sustentación que guarde congruencia con los reparos planteados contra la sentencia primigenia.

Se procede entonces a resolver los reparos planteados contra la sentencia de primer grado por la parte demandante y apelante, para lo cual se considera necesario hacer algunas precisiones con respecto a la acción de prescripción adquisitiva de dominio, mas conocida como de pertenencia o usucapión. El artículo 2512 del C.C. define la prescripción como "*un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*", y el artículo 2518 ibidem contempla que "*Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones 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.

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, la demandante NORELLY ORTIZ BRICEÑO pretende en su demanda que se declare que ha adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio del 50% del bien inmueble APARTAMENTO 101 del primer piso del Edificio Triana, P.H., ubicado en la carrera 20 No. 51-31 del Barrio la Concordia de la ciudad de Bucaramanga, identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 300-277906 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, que se encuentra a nombre de los aquí demandados, teniendo como base para tal deprecación una posesión ejercida desde el mes de diciembre del año 2002, según se indica en los hechos de la demanda.

Al respecto, la prescripción extraordinaria consagrada en el Código Civil, fue reducida a diez (10) años por la ley 791 de 2002 en su artículo 6°, término prescriptivo que se inicia a contar a partir de la vigencia de dicha Ley, es decir, a partir del 27 de Diciembre de 2002. Teniendo en cuenta que la presente demanda fue interpuesta en el año 2018, y por así pedirlo expresamente en la demanda, es el nuevo término prescriptivo el que se debe tener en cuenta al caso de autos, conforme a lo consagrado en el artículo 41 de la ley 153 de 1887 que dispone que "*La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir*". Aclarándose que sólo es hábil para prescribir la posesión que logre probar la actora con posterioridad al 27 de diciembre de 2002.

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 PRESCRIPCION 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.*

Por su parte, el artículo 2531 del C. C., señala:

> *ARTICULO 2531. <PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE COSAS COMERCIABLES>. 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 20 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.

En resumen, la jurisprudencia ha sostenido que para adquirir el dominio por el modo de la prescripción extraordinaria existen cuatro 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*.

Enunciadas las anteriores reseñas normativas, indíquese que 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*).

Con base en estos planteamientos jurisprudenciales, corresponde entonces analizar sí la sentencia de primera instancia incurrió en los yerros que plantea la parte demandante, y realizado el análisis comparativo de los fundamentos del A quo, con los planteamientos del impugnante y las pruebas obrantes en el proceso (documental, inspección judicial, interrogatorios de parte y testimonios), encuentra esta instancia que no se vislumbra desacertada la decisión adoptada por el A quo en la sentencia apelada.

En primer lugar es importante señalar que los yerros de la sentencia no se demuestran con la mera desavenencia argumentativa. No basta con plantear una alternativa decisoria diferente a la concluyó el juzgado de primer grado, ni tampoco es suficiente plantear una interpretación disímil de las pruebas practicadas. Es necesario, para que se acredite el error en la sentencia, que se demuestre fehacientemente el error sustantivo o probatorio, es decir, que se vislumbre sin duda alguna que erró la primera instancia al aplicar una norma jurídica que no era aplicable al caso, o que dejó de aplicar una norma jurídica que sí era aplicable o que interpretó de forma incorrecta la norma que aplicó. En este último caso debe acreditar el apelante cual es la interpretación correcta de la norma.

En cuanto al error probatorio, debe quedar establecido si ello se configura por una prueba obrante en el expediente que se desatendió en el fallo y que de haber sido atendida la decisión hubiere sido totalmente contraria a la adoptada, o que el A quo sustentó su decisión en pruebas que no obran en el expediente; o que las pruebas fueron interpretadas de forma contraria a lo que la prueba indica.

En el presente caso, considera esta instancia que en su sentencia, la primera instancia hizo una adecuada y esmerada disquisición, análisis, razonamiento, reflexión de todo el material probatorio tanto del que fue allegado por las partes como del practicado al interior del proceso. Así se vislumbra al notar que explicó de forma clara y detallada el por qué desestimaba la prueba documental allegada por la demandante con la demanda (facturas de servicios públicos, contratos de obra, recibos de pago, contratos de arrendamiento, facturas de impuesto predial) así como la prueba testimonial, como prueba tendiente a acreditar la posesión de la demandante sobre el 50% del inmueble que pretende adquirir, desde la fecha que se señaló en la demanda.

En efecto, la prueba arrimada y practicada, no permiten llegar a conclusión diferente: no demostró la parte actora que su posesión, es decir, su ánimo de señora y dueña del 50% del inmueble, se originó desde el mes de diciembre de 2002. Incluso nótese que, al plantear el recurso de apelación, la parte accionante varió su hito inicial y lo hace partir en el año 2004. Pero tampoco está probado dicho hito histórico y mucho menos aparece acreditado como se inició dicha posesión: sí la adquirió por modo propio, sí la arrebató a un tercero, sí la adquirió por venta, o la adquirió por cesión o donación.

Ninguna de las pruebas practicadas permite determinar cuando la aquí demandante adquirió la posesión del 50% del inmueble que aquí se pretende. El A quo concluyó que ello ocurrió en el año 2014. Pero lo cierto es que ello no está suficientemente demostrado. Pero lo que sí está claro es que no ocurrió con anterioridad al 3 de febrero de 2011, cuando realizo la compra del otro 50% del inmueble a la señora ARMIDA ORTIZ BRICEÑO, mediante acto escriturario 463 de la Notarita Quinta de Bucaramanga.

Las pruebas documentales y testimoniales muestran que con anterioridad a dicha fecha, la aquí demandante no ejercía sobre el inmueble (ni sobre la totalida ni sobre el 50% que pretende) ningún acto posesorio, pues estos eran ejercidos por terceros: la señora ARMIDA ORTIZ BRICEÑO y el señor CARLOS ALBERTO DELGADO TRIANA. Por mucho, puede considerarse que la demandante actuaba como encargada de su administración, pero no como poseedora. Así se desprende de la carta de autorización obrante a folio 113 (al que se refirió el A quo en su sentencia) de fecha 01 de febrero de 2006 en el que ARMIDA ORTIZ BRICEÑO autoriza a NORELLY ORTIZ BRICEÑO para que reciba los dineros provenientes del arriendo del inmueble. También del contrato de mandato de fecha 18 de agosto de 2010 a folio 187 por el cual CARLOS ALBERTO DELGADO TRIANA encargó a

INMOBILIARIA CLAVIJO TORRES LTDA, para que administrara el inmueble durante los años 2010 y 2011.

Por su parte los testigos traídos por la parte demandante nada dijeron sobre el inicio de la posesión de la demandante. Al unísono manifestaron saber que es la poseedora porque la han visto hacerle arreglos al inmueble, pero lo cierto es que no tienen claro los testigos cuando y por qué se inició dicha posesión. Incluso algunos de los testigos dan a entender que la aquí demandante tuvo contacto inicial con el inmueble en calidad diferente a la de poseedora. Así lo refirieron, por ejemplo LUIS FERNANDO ANGARITA DUARTE, quien dice que la demandante era la encarga de los arreglos del apartamento. Se pregunta este Despacho: encargada por quien? Por la misma persona que le encargó cobrar los cánones de arriendo? En el mismo sentido declaró JUAN MANUEL GUTIÉRREZ, quien señaló que la actora es dueña del inmueble junto con CARLOS ALBERTO. Se pregunta el Despacho: entonces no es poseedora única? Comparte la posesión con terceros?

En síntesis los testimonios arrimados por la demandante son suficientes para acreditar que para la fecha de la presentación de la demanda, efectivamente el señora NORELLY ORTIZ BRICEÑO ejerce posesión sobre el 100% del inmueble, incluido el 50% objeto de este litigio. Pero no son suficientes para establecer el hito histórico inicial.

Pero aquí surge otro problema jurídico que el A quo no advirtió y que desestima aún más las pretensiones de la demanda: si la demandante sólo adquirió el dominio del 50% del inmueble por compra a la señora ARMIDA ORTIZ BRICEÑO en fecha 3 de febrero de 2011, ello significa que el inmueble objeto del litigio corresponde a una cosa común y pro indiviso, y cuya posesión la ley presume que se ejerce en beneficio de la comunidad y no a nivel individual.

Para que pueda el comunero adquirir por prescripción las partes restantes de su copropiedad, debe acreditar lo que exige el numeral 3 del art. 375 del C.G.P.:

> *3. La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.*

Las pruebas analizadas concluyen que a durante el interregno transcurrido entre el febrero de 2011 (en que adquirió el 50% del inmueble) y hasta el año 2014, (en que la primera instancia encontró acreditado el inicio de la posesión sobre el restante 50% del inmueble), la aquí demandante siempre actuó de común acuerdo con los otros comuneros, e incluso muestran que su posesión actual no es individual, sino que es compartida, ejercida en común con el señor CARLOS ALBERTO DELGADO TRIANA.

Así que no vislumbra este Despacho ningún yerro en la sentencia primigenia, relacionada con DESCONOCIMIENTO INTEGRAL DE LA PRUEBA TESTIMONIAL Y LOS INTERROGATORIOS DE PARTE, ni con FALTA DE VALORACIÓN DE LOS REQUISITOS PARA LA USUCAPIÓN, pues si el artículo 2532 del C. C., con la reforma elaborada por el artículo 6º de la ley 791 de 2002, exige como requisito para este tipo de prescripción, el lapso de tiempo de 10 años, no se requiere de mayor análisis para establecer que la posesión iniciada en el año 2014 no alcanza a cumplir el término legal para la fecha de presentación de la demanda (2018).

Incluso si se pensara que la posesión sobre el 50% que pretende usucapir se inició a partir del mismo 03 de Febrero de 2011, tampoco le alcanza el tiempo de posesión para adquirir por el modo prescriptivo extraordinario, pues acierta el A quo al declarar que el término hábil para prescribir fue interrumpido con la demanda divisoria interpuesta por los aquí demandados contra la aquí demandante en el Juzgado Trece Civil Municipal en el año 2017.

Finalmente, ninguna prosperidad puede conllevar el yerro titulado por el apelante SE DESVALORÓ LA POSESIÓN INDIRECTA QUE HA EFECTUADO MI PODERDANTE SOBRE EL BIEN INMUEBLE, pues sin lugar a dudas es un argumento nuevo, no planteado por la parte actora en actos procesales anteriores, y lo más importante, no tiene soporte probatorio alguno, a pesar que pretendió la parte apelante allegar una prueba nueva, totalmente preelaborada a sus propios intereses (tiene fecha posterior a la sentencia de primera instancia), que las normas procesales ordenan no atender.

Si bien es cierto la posesión se puede ejercer a través de terceros, es necesario que esos terceros reconozcan que ejercen posesión a nombre de quien quiere beneficiarse de la misma. Y de ninguna de las pruebas emerge tal posesión a través de terceros. Ni la prueba documental, ni la prueba testimonial hacen referencia a ello. Por el contrario, como ya se analizó, la prueba practicada concluye que entre febrero de 2011 y el año 2014, la posesión fue comunitaria, ejercida de común acuerdo con los demás copropietarios y no de forma individual.

Por lo anteriormente expuesto, no logra la parte apelante demostrar los yerros que endilga a la sentencia de primera vara, dando lugar a confirmar la misma. En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR en su integridad, la sentencia oral proferida en audiencia el día 12 de marzo de 2021, proferida por el JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA, dentro del proceso verbal instaurado por NORELLY ORTIZ BRICEÑO contra KARLA ALEXANDRA DELGADO CANDELA y OTROS, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia a la parte demandante y en favor de la parte demandada. Se ordenan tasar y liquidar por la

primera instancia de conformidad al art.366 del C.G.P. Se fijan como agencias en derecho de esta instancia la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.

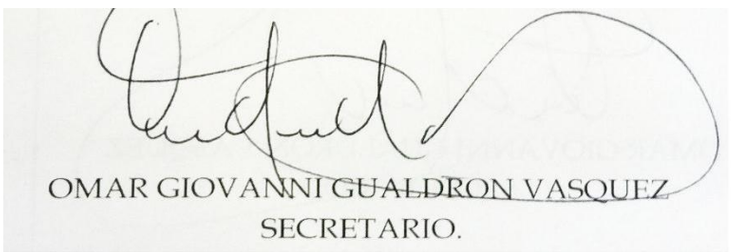
TERCERO: En firme, devuélvase el expediente al JUZGADO de origen.

COPIESE Y NOTIFIQUESE

JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA
Juez.-

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO BUCARAMANGA

Siendo las ocho de la mañana (8:00 a.m.) del día de hoy **10 de septiembre de 2021** se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No. ___.



OMAR GIOVANNI GUALDRON VASQUEZ
SECRETARIO.