



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Marinilla (Ant), marzo treinta (30) de dos mil veintidós (2.022)

Proceso	Pertenencia
Accionante	Elvia Nubia Álvarez Correa
Accionada	Elvia del Carmen Correa Álvarez Giselle Dahiana Gómez Giraldo
Radicado	05440 40 89 002 2017 00292 01
Procedencia	Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Marinilla
Instancia	Segunda
Providencia	Sentencia de segunda instancia
Temas y Subtemas	Elementos axiológicos pretensión de usucapión-Poseión derivada del cumplimiento anticipado de contrato de promesa de compraventa
Decisión	Confirma decisión de primera instancia

Procede este Despacho mediante la presente decisión a desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante Elvia Nubia Álvarez Correa en contra de la sentencia dictada por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Marinilla en audiencia celebrada el día 3 de septiembre de 2020, dentro del proceso Verbal de Pertenencia adelantado en contra de Elvia del Carmen Correa Álvarez y Giselle Dahiana Gómez Giraldo.

1. ANTECEDENTES

1.1 De la demanda

Señala la demanda que mediante contrato suscrito el 31 de mayo de 2006 el señor Farley Lluver Gómez Castaño le prometió en venta a la demandante un bien inmueble ubicado en la Manaza F Lote 14 Carrera 38 Nro. 31-17 del Municipio de Marinilla, y que cuenta con el siguiente alinderamiento: “*POR EL NORTE CON EL LOTE 4 EN LONGITUD DE 3 MTS Y LOTE 13 DE LONGITUD DE 15 MTS; POR EL OCCIDENTE CON EL ANTE JARDIN DE LA CARRERA 39 EN LONGITUD DE 7M; POR EL ORIENTE CON LOTE D3 EN LONGITUD DE 7 M; POR EL SUR CON EL LOTE 15 EN LONGITUD DE 15M Y ANTEJARDIN DE LA CARRERA PEATONAL 39 EN LONGITUD DE 3M (...)*”.

Que no fue sino hasta el 13 de junio de 2008, que se celebró la respectiva escritura pública de compraventa, pero que en ese acto, solo se le transfirió el 70% del citado bien a Elvia del Carmen Correa Álvarez, mientras que el otro 30% lo conservó el vendedor.

Se aduce que este última cuota de dominio actualmente la tiene Giselle Dahiana Gómez Giraldo, desconociendo la forma en que se obtuvo ese porcentaje.

Se afirma, que desde el momento es que se celebró el contrato de promesa, esto es el 31 de mayo de 2006, la actora ha venido poseyendo el fundo “*de manera real, material, quieta, pacífica, no clandestina, continua (...)*”; circunstancias que le dan el derecho a adquirir ese inmueble por el modo de la prescripción extraordinaria.

A su vez, indica que durante que durante todo ese periodo “*ha levantado muros la plancha, ha puesto puerta para evitar que personas inescrupulosas le invadan el predio, instaló el piso, le puso tablilla al cielo raso (...)*”.

Del mismo modo, se puntualizó que la actora ha ejercido actos de señora y dueña, “*además que todos y cada uno de los vecinos la distingue como propietaria, el maestro de obra que ha realizado todas las mejoras, la reconoce como la titular de dominio y posesión*”.

Por lo anterior, pide que se declare en su favor la prescripción adquisitiva de dominio del mentado inmueble.

El Juzgado admitió la demanda por medio de auto de 27 de octubre de 2017, tal y como se constata a folio 70 digital del cuaderno principal.

1.2 De la Contestación y el trámite procesal

Por medio de providencia del 24 de mayo de 2018, el despacho de origen dio por notificada a, Giselle Dahiana Gómez Castaño por conducta concluyente (fl. 148 digital cdo. 1) , siendo allegada contestación en la que formularon las

siguientes excepciones de mérito de: “*FALTA DE LEGIMITACION EN LA CAUSA POR ACTIVA*”, “*FALTA DE INTERES JURIDICO PARA FORMULAR LA PRETENSION*”, “*FALTA DE CAUSA PARA PEDIR*”, “*ABUSO DEL DERECHO*”.

Para cimentar estos medios de defensa se adujo en síntesis que tal y como había quedado consignando en la Escritura Pública Nro. 943 de 13 de junio de 2008, la demandada Gómez Castaño funge como propietaria del 30% del bien litigado; porcentaje que corresponde exclusivamente a la terraza del inmueble.

Que al momento de llevarse a cabo la compraventa la demandante era consciente de que solo recibía el 70% del fundo, de manera tal que el proceso de pertenencia no era más que una artimaña para desconocer los derechos de propiedad de Giselle Dahiana.

Y que las mejoras que se han implantado sobre el lote, fueron efectuadas en calidad de comunera, como se desprende del proceso divisorio de radicado 2011-00115 tramitado por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Marinilla; trámite dentro del cual se demostró que la actora apenas fungía como mera tenedora, puesto que la verdadera propietaria era Elvia del Carmen Correa Álvarez.

Por su parte, el curador de las personas indeterminadas manifestó no oponerse, ni allanarse a las pretensiones, y acogerse a lo que se demuestre dentro de la actuación.

Debe señalarse que la codemandada Elvia del Carmen Correa fue notificada personalmente de la existencia del proceso (fl. 139 cdo ppal), sin que ofreciera pronunciamiento alguno.

Una vez recibidas las contestaciones referidas, al proceso se le imprimió el procedimiento previsto en los artículos 368 y siguientes del CGP, para finalmente en audiencia de 3 de septiembre de 2020 recibir alegatos de conclusivos y dictar sentencia.

1.3 De la sentencia de primera instancia

El fallo de primer nivel desestimó la totalidad de las pretensiones de la demandada. Con tal fin y tras referir los elementos axiológicos de la pretensión de usucapión, se trajo a colación la prueba documental, en concreto los títulos de adquisición de las demandadas.

Posteriormente, y evaluados los interrogatorios de parte de la demandante y de su hija, la codemandada Elvia del Carmen Correa, se puso de presente que daban cuenta de que el precio de la cuota parte adquirida había sido

sufragado por la primera, pero en virtud de un préstamo otorgado por la segunda, por lo que y a manera de garantía, al momento de concretarse la promesa de venta, el derecho de dominio se había radicado en la demandada.

A la par, evidenciándose a partir de la misma prueba, que la obligación estaba saldada, que no había oposición de la Elvia del Carmen de transferirle a su madre la cuota parte, y la buena relación entre ambas, se infirió que no existía un litigio real en cuanto a la cuota parte del 70%, pues además Elvia del Carmen reconoció a Elvia Nubia como la propietaria del predio.

En ese orden se expresó que en este aspecto la conducta de las partes vislumbraba abuso del derecho y mala fe.

Ya en lo que atañe a la cuota de dominio del 30% ostentada por la demandada Giselle Dahiana Gómez Giraldo, y que se relaciona con la terraza del inmueble, el Juzgado de primer grado puntualizó que la accionante no ha llevado a cabo actos de señora y dueña sobre esa parte del bien.

Esta conclusión se extrajo de la inspección judicial, y de la prueba testimonial, medios de los que derivó que Elvia Nubia apenas habitaba el primer piso del inmueble, mientras que la segunda planta no tenía utilización alguna, pues por el contrario estaba llena de escombros, y de las escalas de acceso se podía concluir que eran de poca utilización, de manera que sólo servía de techo al primer nivel.

Y en cuanto a las mejoras implantadas en la terraza se explicó, que estas apenas se realizaron en el año 2011; además de que las mismas se efectuaron únicamente para evitar que hubiese humedades que afectaran la estructura del primer piso, que es donde reside la pretensora. Además de que la reclamación realizada en sede policiva a la codemandada Gómez Giraldo, por filtraciones de agua al primer piso, eran constitutivas del reconocimiento de dominio ajeno.

1.4 De los reparos concretos y su sustentación.

Frente a la sentencia de primera instancia, el mandatario judicial de la parte demandante impetró recurso de apelación, el cual fue sustentado bajo los siguientes términos:

-Que desde la fecha en que está ocupado el bien ha ejercido actos de posesión de manera ininterrumpida, tales como "vaciar una loza de cemento en la terraza para evitar que la misma se terminara de deteriorar y evitar goteras en el primer piso, Además, en el cielo raso puso unas tabillas para

cubrir las estibas negras con las que fue realizada la terraza antes de llegar a ocuparla; también le puso loza en cemento a la entrada de la vivienda y cercó con una reja la propiedad; además, construyó las escalas para ingresar al segundo piso. Adicional a ello, levantó algunos muros de la propiedad y un techo que permite que la estructura no se deteriore". Además de que llevo a cabo "muros y techo en la terraza, y también realizó el encerramiento del acceso principal de la propiedad y en las zonas comunes a la entrada tiene sembrados de cebolla, penca sábila y demás plantas que utiliza para su consumo diario"

Que los testigos, quienes son vecinos y personas cercanas a la demandante, manifestaron conocer siempre a la demandante como propietaria del inmueble.

-Que la prueba testimonial demostró que la demandada Giselle Dahiana Gómez Giraldo nunca desplegó actos de señor y dueño sobre el bien. En este punto, recalca que *"si bien la carga probatoria en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, a parte de la que recae sobre la parte que alega el justo título por esta vía, es la que recae sobre la parte pasiva en demostrar que si ha realizado actos de señor y dueño. Porque la sola escritura pública (título) no lo exime de realizar actos tendientes a preservar el inmueble y que la sociedad lo conozca como tal"*.

1.5 Actuaciones de segunda instancia

Mediante providencia de 6 de octubre de 2020, se dio admisión a la apelación.

Ya luego en auto de 18 de mayo de 2021, se requirió a la parte recurrente para que sustentara la alzada, tal como lo ordena el artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

Dicho escrito de sustentación fue aportado de manera temporánea corriéndosele traslado de la misma a la parte contraria por medio de auto del 16 de diciembre del año anterior, la que no se pronunció.

2. PROBLEMA JURÍDICO

De acuerdo a los reparos concretos elevados por la parte demandante en contra de la sentencia de instancia, deberá este Juzgado determinar si a la actora se le puede considerar poseedora del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 018-18605, y por lo tanto si cuenta con aptitud para adquirir ese bien por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio.

3. CONSIDERACIONES

3.1 De la prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva de dominio o también denominada usucapión es una forma de adquirir las cosas comerciables o derechos reales que son ajenos, por haberlas poseído por un tiempo determinado, y con arreglo a las condiciones previstas en la ley civil (Artículo 215 y 218 Código Civil).

Partiendo de la anterior definición, es posible establecer como presupuestos para la adquisición de un bien por usucapión:

1º. Posesión material en cabeza del prescribiente; **2º.** Que dicha posesión material cubra el lapso establecido en la ley; **3º.** Que lo poseído sea un bien susceptible de adquirirse por prescripción; y **4º.** Que la posesión se haya ejercitado de manera ininterrumpida.

Respecto al primer presupuesto debe decirse que el artículo 762 del Código Civil predica que la posesión es *“La tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”*, estableciendo a renglón seguido que *“El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*

Es por ello que como lo dice el autor FERNANDO CANOSA TORRADO en su obra TEORÍA Y PRÁCTICA DEL PROCESO DE PERTENENCIA¹, *“si intentáramos una definición de posesión, diríamos que ella es la calidad de dueño de un hombre sobre las cosas, reconocida por todo el mundo. Pues solo así resulta indubitable el ánimo o voluntad de señor o dueño.”*

En desarrollo de lo anterior, son elementos de la posesión el corpus y el ánimus. Entendiéndose por el primero la materialidad en que deben consistir los actos de señorío y dominio sobre la cosa que se dice poseer, es la relación de hecho entre el bien y su detentador, por lo que la posesión debe ostentar un linaje material, vale decir, debe exteriorizarse mediante la ejecución de actos positivos de aquellos a los que sólo da derecho el dominio, como la siembra de plantaciones o sementeras, los cerramientos, o la construcción de edificios de acuerdo al artículo 981 del CC. Lo anterior, permite distinguir que la llamada posesión inscrita no existe en la legislación colombiana al no tener la inscripción de los títulos un auténtico contenido y alcance posesorio.

Por su parte el *ánimus* consiste en el elemento subjetivo de la posesión, que se traduce en la voluntad y convencimiento de detentador de la cosa de poseerla para el sin reconocer dominio ajeno.

Entonces se insiste, la posesión se configura de un lado cuando se ostenta materialmente el bien, y de otro, cuando ese poderío físico obedece al convencimiento del detentador de la cosa, de que es el dueño.

Vale añadir, que la posesión debe adolecer de cualquier vicio, que la haga inexistente y jurídicamente inútil. Dichos vicios, según lo reglado en el artículo 771 del Código Civil, se concretan en la violencia y la clandestinidad.

El segundo presupuesto, tratándose de una prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que es la que se alga en este caso, exige que el tiempo de la posesión detentado sea de veinte años para bienes raíces conforme los artículos 2527, 2531 y 2532 del Código Civil; no obstante, con la modificación introducida por la Ley 791 de 2002, dicho término se redujo a 10 años para el caso de bienes inmuebles.

Ahora tratándose de viviendas de interés social, el artículo 51 de la ley 9 de 1989, dispone que la prescripción extraordinaria de ese tipo de heredades es de 5 años, mientras que la ordinaria es de 3 años.

Adicionalmente y como tercer presupuesto se tiene que el bien poseído debe ser susceptible de adquirirse por este modo, entonces al tenor de los artículos 2518 y 2519 del Código Civil debe tratarse de un bien que se encuentre en el comercio y que no tenga la naturaleza de público.

Por último, se requiere que la posesión se ejerza de manera ininterrumpida, es decir, que no se haya truncado ni natural ni civilmente. Lo primero acontece cuando el bien se pierde o se hace imposible su explotación por un fenómeno natural, como puede acontecer en caso de una inundación. Lo segundo ocurre cuando el bien es reclamado por su dueño judicialmente, pues tal accionar es indicativo de que el propietario pretende poner término a la renuencia o dejadez en el ejercicio del derecho.

Finalmente dígase que conforme al artículo 764 y ss del CC la posesión regular es la que procede del justo título y ha sido adquirida de buena fe; entendiéndose por justo título es el que tiene aptitud para configurar el derecho de dominio, como es el caso de la venta, la permuta, la donación, o las sentencias de adjudicación.

A su vez la buena fe es la creencia de haber adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, sin fraude ni vicio.

En contraste, la posesión irregular es la que carece de justo título, de la buena fe o de ambos elementos.

3.2 De la posesión derivada de un contrato de promesa de compraventa

Sobre este punto tiene dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, que la entrega de un bien por virtud del cumplimiento anticipado de una promesa de compraventa, no genera en el promitente comprador una posesión, pues se entiende que apenas es un mero tenedor.

Esa situación, en criterio de la Corte, tiene su razón de ser en que:

(I) *"quien obrando como propietario pleno celebra promesa de contrato en esas condiciones, **sigue conservando el derecho de dominio**; apenas contrae obligación de hacer, esto es, la de celebrar el contrato prometido, pero no ejecuta la tradición, **tampoco la promesa envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio, simplemente apareja la de celebrar el contrato; apenas entrega la tenencia mas no la posesión de quien es dueño (...)**"³ (Negrillas por fuera del texto).*

(II) *" (...) **la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno**, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión."⁴ Así pues, dice el Alto Tribunal, el contrario preparatorio excluye por completo la posesión, ya que entraña un reconocimiento de dominio ajeno. "Su adquisición, al ser futura, implica que mientras ello no suceda, es la regla general, el prometiente comprador no puede apropiarse de lo que no es suyo"⁵.*

Sin embargo, si lo que se quiere es que la entrega del bien prometido en venta genere en cabeza del promitente comprador la calidad de poseedor, es necesario que tal circunstancia se deje patente dentro de contrato, es decir, que se diga de manera expresa e inequívoca dentro del documento negocial, que hace entrega de la **posesión material** del bien.

Así lo ha expresado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, que en sentencia de 30 de julio de 2010⁶, retirada luego en sentencia SC10825 de 8 de agosto de 2016, dijo:

"Adicionalmente debe anotar la Sala que en el documento contentivo del contrato de promesa no hay ninguna cláusula indicativa de que al hacerse entrega de la cosa a la demandada, en su condición de prometiente

compradora, el demandante le estuviera dando la posesión sobre la misma, de forma tal que pudiera decirse que al recibir la heredad entrara a ella como poseedora, debido a que **sólo mediante una declaración así de manifiesta sería posible atribuirle a dicha contratante la mencionada calidad, pues, cual desde antiguo lo tiene dicho la doctrina jurisprudencial de la Corporación, para “que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el prometiende vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el prometiende vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador”**

Tal criterio fue sostenido por la misma Corporación, que en sentencia de 5 de julio de 2019⁷, manifestó:

*“Empero, la promesa de compraventa no puede tomarse como referente para iniciar la posesión, pues aunque en el contrato se anticipara la entrega al promitente comprador, ese desplazamiento de hecho no convirtió a su beneficiario en poseedor del inmueble sino apenas en un tenedor, desde luego que con la promesa se reconoció dominio ajeno, **aunque en esos negocios es viable estipular de manera expresa e inequívoca que el prometiende comprador fungirá como poseedor material, ya que el prometiende vendedor puede despojarse voluntariamente de su señorío de hecho sobre el bien para transferírsele a su par contractual (...)**”* (Negritas y subrayas por fuera del texto).

Luego en fallo de 18 de diciembre de 2020⁸, citando a su vez una decisión de 30 de julio de 2010, radicado 00154, la Corte volvió a insistir en que:

*“(...) la promesa no es por sí misma “un acto jurídico traslativo de la tenencia o de la posesión del bien sobre el cual ella versa” (CCXLIII, 530), salvo **“que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa” (CLXVI, 51), y para “que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el prometiende vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el prometiende vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador”*** (Negritas por fuera del texto)

Ahora, si desde el mismo título no hace entrega de la posesión del promitente comprador, es posible que su calidad de tenedor mute a la de poseedor, y ello es a través de la denominada “*intervención del título*”.

Tal fenómeno es explicado por la jurisprudencia civil “*como una nítida y contundente mutación del título de tenencia u otro, hacia el título de posesión exclusiva, es decir, un claro alzamiento en rebeldía*”⁹ en contra del propietario, a fin de disputarle a este el señorío que tiene sobre el fundo en cuestión.

En esa medida, para la persona que se rebela en contra de su relación jurídica, surge la posibilidad de adquirir el bien por el modo de la prescripción, concurridos los demás requisitos legales.

Empero, para que eso opere es vital que se acto de alzamiento sea público y se manifieste “*con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular, y **acreditarse plenamente por quien se dice “poseedor”, tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario***”¹⁰ (Negrillas por fuera del texto)

3.3 Caso Concreto

Descendiendo al asunto de marras, rememórese entonces que la actora pretende que se decrete en su favor la prescripción adquisitiva de dominio del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 018-18605. Ello por cumplir el término de posesión consagrado en el numeral 1 del artículo 791 de 2002.

Aquella pretensión fue despachada desfavorablemente mediante sentencia de 28 de julio de 2020; decisión que fue objeto de recurso de apelación, el cual es aquí objeto de resolución.

Esbozadas así las cosas, y conforme a la prueba documental aportada con la demanda, se denota que el señor Farley Lluver Gomez Castaño celebró con Elvia Nubia Álvarez de Correa un contrato el 31 de mayo de 2006¹, en el cual se prometía en venta el siguiente bien inmueble:

“*Un lote de terreno ubicado en el Barrio LA COLINA, área urbana del Municipio de Marinilla, con sus mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, con un área de 126 metros cuadrados y que linda: por el frente con el lote No. 4 y el lote No. 13 en una longitud de 3,15 Mts. Por el sur, con el lote No. 15 y antejardín peatonal 39, en una longitud de 7.00 mts. Por el occidente, con el lote No. 3 en una longitud de 7,00 MTs*”. Folio de matrícula

¹ Ver ítem 2 . Folio 22-23

inmobiliaria Nro. 018-18605 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Marinilla.

Dentro de tal negocio se estipuló que (I) el precio de la venta sería \$24'000.000 los cuales debían ser pagados en dos cuotas, una de \$18.000.000 y otra de \$6.000.000 (Ver cláusula cuarta), (II) la escritura pública de compraventa sería suscrita el 31 de marzo de 2007 a las 10:00 am, en la Notaría Única de Marinilla (Ver cláusula sexta).

Es de resaltar, que pese a que en el contrato se dijo que la entrega material del bien se haría al momento de la suscripción de la escritura pública, lo cierto es como lo indican ambas partes, el fundo fue dado a la promitente compradora desde el momento en que se celebró la promesa, esto es, el 31 de mayo de 2006.

Con posterioridad, tanto Farley Lluver como Elvia Nubia suscriben el 10 de abril de 2007 un acuerdo² en el cual (I) disponen que la fecha para perfeccionar el contrato de compraventa prometido sería el 30 de marzo de 2008, (II) dejan de presente la promitente vendedora adeuda al promitente vendedor la suma de \$3.000.000 como parte del precio del bien, (III) acuerdan que la señora Álvarez Correa pagaría al señor Gómez Castaño un interés mensual del 2%, sobre esos \$3'000.000 debido; y (IV) estipulan que el promitente haría mejoras al inmueble.

Ya luego, nuevamente Farley Lluver y Elvia Nubia suscriben el 2 de mayo de 2008, un contrato de transacción en el cual (I) pactan que la respectiva escritura pública de compraventa sería otorgada el 30 de mayo de 2008 a las 2.00 pm en la Notaría Única de Marinilla (Ver cláusula octava); (II) Que el *“impuesto predial causado hasta la fecha de celebración de la promesa de compraventa será pagado por EL PROMITENTE VENDEDOR y el causado partir de la fecha entrega de la entrega material del inmueble será asumido por LA PROMITENTE COMPRADORA”* (Ver cláusula cuarta); y (III) se indica que desde la fecha de celebración de la promesa, la señora Álvarez de Correa se encuentra ocupando el bien inmueble.

Finalmente, el 13 de junio de 2008 se otorga la respectiva escritura pública de compraventa, en la cual se transfiere el 70% del precitado inmueble, no a la demandante, sino a la demandada Elvia del Carmen Correa Álvarez; mientras que el vendedor conservó el 30%.

A su vez, dentro del mismo instrumento se dejó estipulado que al *“momento de someter el inmueble al Régimen de propiedad horizontal al comprador*

² Ver ítem 2. Folio 297

[Elvia del Carmen Correa Álvarez] le corresponde el primer piso y el vendedor [Farley Lluver Gómez Castaño] se reserva la terraza para la construcción del segundo piso". (Ver cláusula. Inciso 4).

Por su parte, se observa que el señor Gómez Castaño falleció y se adelantó el respectivo proceso de sucesión, en el cual se le transmitió a Giselle Dahiana Gómez Giraldo la cuota de dominio que aquel tenía sobre el mentado inmueble.

Téngase en cuenta que los documentos antes referidos no fueron tachados, ni desconocidos por las partes; además que los hechos que aquella documentación acredita no fueron objeto de controversia dentro de este proceso.

Planteado lo anterior, pasa el Despacho a resolver cada uno de los reparos planteados por la parte recurrente, de la siguiente manera:

Debe señalarse que toda argumentación esbozada por el recurrente en su sustentación, va dirigida a demostrar el hecho de que la accionante si funge como poseedora del fundo en litigio, durante el término necesario para poderlo adquirirlo por el modo de la prescripción.

En ese orden, debe decirse, de entrada, que aquellas censuras no tienen vocación de prosperidad, por las razones que pasan a exponerse:

1. Como se dijo con anterioridad, la demandante aprehendió materialmente el bien objeto de este litigio por virtud del contrato de promesa de compraventa celebrado con Farley Lluver Gómez Castaño.

En ese orden, y como bien lo tiene dicho la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, la entrega anticipada de un bien inmueble prometido en venta **no convierte al promitente comprador en un poseedor del fundo, sino que apenas es un mero tenedor**; por lo que las únicas maneras en que ese sujeto se le puede tener como poseedor es que (I) **dentro de la misma promesa se haya dicho expresamente que se transfería la posesión**, (II) que opere la denominada interversión del título.

Bajo ese panorama, se encuentra también que a la actora, en efecto no se le podía tener como poseedora de todo el bien con folio 018-18605, ya que en el contrato de promesa de compraventa suscrita el 31 de marzo de 2017, no se dijo de **manera diáfana y expresa** que, junto con la entrega del inmueble, se hacía también transferencia de la posesión detentada por el promitente vendedor sobre ese inmueble.

Para este caso, nótese como el citado contrato, incluso se dijo que no se haría entrega del bien sino hasta el perfeccionamiento de compraventa. Es a partir

de los dichos de las partes, y de lo consignado en el contrato de transacción que puede establecerse que dicha entrega se dio para el momento de la celebración de la promesa; sin que en ningún momento pueda concluirse que hubiese una voluntad del promitente vendedor de desprenderse de su posesión para transferírsela a la promitente compradora.

En este punto, es de reiterar que la jurisprudencia civil ha sido insistente en señalar que la entrega de un bien prometido en venta puede originar posesión material, solo en el evento que en la promesa estipule **literal y expresamente** que el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, **ya que de esta manera se manifestaría la intención de despojarse del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador**; estipulación que, para este caso, es completamente ausente.

Ahora, si bien dentro de la cláusula tercera del contrato de transacción se pactó que Elvia Nubia Álvarez Correa debía de correr con el pago del impuesto predial, lo cierto es que esa expresión no debe entenderse como el ánimo de la actora de poseer el bien, ya que como la Corte ha señalado: que el pago de este concepto es un acto privado, desprovisto, "por ende, de la publicidad y trascendencia social necesaria, para que pudieran apreciarse como reveladoras de su desconocimiento de dominio ajeno y del inicio de la posesión investigada"³; siendo entonces una circunstancia que **por sí sola no es** demostrativa de posesión.

Esto último ha sido sostenido de atañe la Corte Suprema de Justicia, que, desde sentencia de 24 de julio de 1993⁴, ha afirmado que "los recibos del pago del impuesto predial aportados, **por sí mismos no demuestran la posesión que pregona**, dado que tal cancelación, **en las circunstancias de ausencia de otras pruebas de la posesión material común**, no reflejan el animus domini (...)" (Negrillas por fuera del texto)

Así las cosas, es diáfano para este Juzgado que la posesión del demandante, por lo menos sobre la totalidad del inmueble, no se desprendió de la promesa ya aludida, dado que, si bien se anticipó la entrega del bien, lo cierto es que

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC1662-2019 de 5 de julio de 2019. Radicado: 1101-31-03-031-1991-05099-01. M.P: Álvaro Fernando García Restrepo.

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 24 de junio de 1997. Exp:4843. M.P: Pedro Lafont Pianetta

no se estipuló expresamente la transferencia de la posesión a la promitente compradora.

A la par de esto, tampoco se impuso a la pretensora alguna carga económica, que permita inferir que a partir de la fecha de entrega del bien inmueble aquella ostentaba el señorío del fundo, como se expone en el escrito inicial.

De igual manera, no posible tener a la actora como poseedora durante el tiempo transcurrido entre la celebración del contrato de promesa y la fecha en que debía de celebrarse la compraventa, dado que durante ese interregno la demandante tenía consciencia de que el señorío sobre el inmueble lo tenía era Farley Lluver Gómez Castaño, tanto así que compareció el 13 de junio de 2008 que le fuera transferida el dominio que no tenía.

Sobre este punto, es viable traer a colación el interrogatorio evacuado por la demandante, quien dijo haber (I) asistido a la Notaria Única de Marinilla a fin de que se diera cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado con Farley Lluver; (II) leído el contenido de la escritura pública de compraventa, además de presenciar el momento en que el instrumento se firmó.

Asi pues, como lo ha afirmado la jurisprudencia civil, la posesión “de suyo y ante sí, presupone **no reconocer dominio ajeno**, por cuanto es “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...”, o sea, la detentación real, física, material u objetiva de un bien (corpus) con designio e intención de señorío (animus), ser, comportarse o hacerse dueño (animus domini, animus remsibi habendi) (...)”²²

En ese orden, ejercer posesión implica **psíquica y materialmente una afrenta al derecho de dominio de quien funge como propietario**, pero ese desconocimiento, para este caso, no se genera puesto que la prescribiente compareció a la Notaria a celebrar la compraventa; conducta que repugna con lo que se entiende como posesión.

Esto, se insiste, es un acto en el cual se da un reconocimiento al derecho de propiedad que tenía Farley Lluver Gómez Castaño sobre el inmueble, además de que es indicativo de que la demandante sabía que la relación que tenía con el fundo era llana, precaria y producto de un vínculo negocial.

2. Por otro lado, como se extrae de la prueba documental, quien fungía como promitente compradora, dentro del pluricitado contrato, era Elvia Nubia Álvarez de Correa; empero, la transferencia de dominio fue hecha en favor de la demandada Elvia del Carmen Correa Álvarez.

Ahora, cuando a la demandante se le indagó sobre esta situación en el interrogatorio, dijo que la demandada Correa Álvarez era su hija, y con esa aclaración, manifestó que ella en un principio no contaba con el dinero para comprar el bien en cuestión, razón por la cual pidió prestada esa suma a Elvia del Carmen. Es de resaltar, que de acuerdo a los dichos de la pretensora, esos dineros no solo fueron utilizados para comprar el inmueble, sino también para realizarle mejoras.

En ese orden, y con el propósito de garantizar el crédito en favor de la convocada por pasiva, la demandante **decidió de manera unilateral**, que la venta del bien con folio Nro. 018-18605 no se hiciera favor suyo, sino de su hija la señora Correa Álvarez. Ya entonces cuando la demandante pagara a la demandada los dineros adeudados, la segunda haría la transferencia de dominio en favor de la primera.

Estas afirmaciones guardan coincidencia con lo dicho por Elvia del Carmen Correa Álvarez, quien en interrogatorio de parte dijo haberle prestado a su madre (la actora) un dinero para ésta comprara el bien inmueble en mención y le hiciera unas mejoras al mismo; y que por tal razón, la demandante decidió que la venta del bien se hiciera en su favor a fin de garantizar el pago de ese deudo.

En el mismo sentido obra el testimonio de Adriana Giraldo Carvajal, quien dijo que el señor Farley en un momento le comentó que era Elvia del Carmen la que figuraba como compradora dentro de la escritura pública, dado que así lo había pedido la demandante.

Así pues, es diáfano para el Despacho que la parte demandante tuvo la oportunidad de arrogarse la propiedad del bien inmueble por virtud del contrato de promesa, pero fue **ella misma** la que dispuso que esa titularidad recayera en manos de la demandada, por virtud del negocio jurídico celebrado entre ambas.

Por consiguiente, aunque la demandante en efecto tiene la materialidad del bien inmueble, lo cierto es que la misma se ejerció siempre **bajo la convicción** de que el dominio del fundo lo ostentaba Elvia del Carmen Correa Álvarez; insistiéndose en que tal calidad fue adquirida por la voluntad de la misma accionante.

Y es que nótese que el inmueble fue trasferido a Elvia del Carmen como garantía en el pago de la obligación contraída por la accionante, por lo que esta última era **consciente** que ejercería solo poder material sobre el inmueble hasta tanto cancelara el referido débito, ya que las facultades de disposición la tenían la convocada por pasiva. En otras palabras, la señora Elvia Nubia

Álvarez de Correa fungía apenas como una mera tenedora, por lo menos respecto a la cuota de dominio del 70%, que para las partes, corresponde al primer piso del predio en litigio.

3. De otro lado, en lo que atañe a la cuota de dominio del 30% que pertenece a la demandada Giselle Dahiana Gómez Giraldo, y que las partes relacionan con el segundo piso de la edificación en controversia, es de indicar que tampoco se acredita que sobre esa porción de terreno, la accionante haya desplegado actos de posesión, que den derecho al demandante a ganarla por prescripción.

Es que, y en primer lugar, el apoderado de la demandante, dentro de la sustentación al recurso de apelación, alega que sobre ese segundo piso se han ejercido **de manera particular** estos actos: (I) vaciamiento de *“una loza de cemento en la terraza para evitar que la misma se terminara de deteriorar y evitar goteras en el primer piso”*; (II) construcción de *“las escala[s] para ingresar al segundo piso”*; y (III) levantamiento de *“un techo que permite que la estructura no se deteriore”*. Afirma entonces que son estos actos de posesión los que permiten a la demandante adquirir esa porción por usucapión.

Frente a lo expuesto, los medios de prueba practicados y aportados al proceso ilustran lo siguiente:

-En la inspección judicial llevada a cabo en el inmueble, se pudo observar que el predio consta de dos plantas.⁵ Que para acceder al segundo piso se hace uso de unas escalas en obra negra. Dicho piso, según se observa en el video de la diligencia, está conformado por una terraza que se encuentra cubierta por un techo en teja de zinc y madera rústica; además de contar con unas proyecciones de columnas que sobresalen del piso. A su vez, también se pudo ver que esa parte del bien no está habitada y se utiliza para guardar escombros.

-El testimonio de Blanca Rosa Morales Benavidez⁶, quien manifiesta ser vecina de la accionante **desde hace 6 años**, la cual señaló: que observó cuando se estaba construyendo el techo que cubre el segundo piso, y si bien no indicó en que año o momento se hizo esa construcción, si manifestó que **tres años antes había ingresado a la terraza y para esa fecha no contaba con la construcción en mención.**

⁵ Ver carpeta “005. VIDEOS 2017-00292” Archivo- 20200901_082446-01. mp4

⁶ Archivo de audio nro. 3. Ver minuto 6:52 a 25-58

También dice **que para el momento en que conoció la accionante el segundo piso del bien ya contaba con la loza en cemento**; y que los gastos para la construcción del techo y la loza los sufragó la aquí demandante.

-El testimonio de Adriana Giraldo Carvajal⁷, madre de la demandada Giselle Dahiana Gómez Giraldo, quien manifestó que para ingresar al segundo piso existen unas escaleras y que no sabe quién las mandó a construir; **sin embargo, también dice que un año después de la muerte del señor Lluver Farley visitó el predio en cuestión, y para ese momento las mentadas escaleras no estaban instaladas.**

-El testimonio de María Teresa Gómez Castaño, quien dice ser abuela de la demandada Dahiana Giselle y madre de Lluver Farley, la cual indicó que pasa constantemente sobre el bien y puede observar que en su segundo piso está construida una losa y sobre la misma hay un techo; **empero no manifestó nada respecto a la fecha en que tales estructuras fueron elaboradas.**

-El testimonio de Emilio Antonio Cárdenas Henao, quien manifiesta ser la persona que efectuó, por orden de la demandante, los arreglos al predio en litigio. Además de que afirma conocer a la demandante desde hace 10 años.

Que los arreglos que ha efectuado son, entre otros, (I) la instalación del techo cuyo propósito es evitar que se filtre el agua de la lluvia al primer piso que es donde habita la actora. En este punto aclara que tal construcción se hizo por orden directa de Elvia Nubia y que ella misma ha sufragado los gastos de la misma; (II) la realización de un “*morterito*”, que él lo define como un recubrimiento a la loza del segundo piso, cuya función es evitar fisuras a la estructura; pero agrega que la loza que tiene actualmente el piso es el que siempre ha visto desde que conoce el inmueble.

Vale destacar que el testigo en ningún momento indicó sobre la fecha concreta en las que estas mejoras fueron llevadas a cabo.

Del mismo, indica que desde que conoce el predio, siempre han estado las escaleras que dan acceso al segundo piso.

-Ya respecto a la prueba trasladada del proceso divisorio por venta de radicado 2011-00115 suscitado entre Giselle Dahiana Gómez Giraldo y Elvia del Carmen Correa Álvarez, se observa que dentro de esa actuación se llevó a cabo el secuestro del bien inmueble con folio Nro. 018-18605⁸; diligencia que fue efectuada el 1 de marzo de 2012. Ahora, dentro del acta en cuestión se hace mención a que el inmueble se encontraba constituido por una plancha,

⁷ Archivo de audio nro. 3. Ver minuto 27.00 a 49:11

⁸ Ver ítem 02. Folio 257-258

sin que se hicieran especificaciones concretas sobre el mismo. Es destacar, que la misma autoridad que realizó el secuestro dejó constancia que Elvia Nubia se encontraba en *“calidad de tenedora en nombre y representación de su hija Elvia del Carmen Correa Álvarez”*, sin que hubiese constancia de aquella hubiese elevado algún reclamo por esa afirmación o que hubiese presentado oposición al secuestro, bajo los términos del artículo 596 del CGP.

De ese mismo expediente, es importante descartar el escrito que contiene el acuerdo conciliatorio celebrado el 27 de enero de 2009 entre Farley Lluver Gómez Castaño y Elvia Nubia Álvarez, en donde **ambos** dejan constancia que *“la señora Elvia le compró al señor Farley una propiedad en primer piso y en segundo piso existe una losa, propiedad del señor Farley, la cual se ha venido filtrando y le ocasiona humedad en la sala de la señora Elvia”*, exponiendo además *“que el tubo de desagüe de la losa está muy alto y el agua cae muy duro a la calle y le humedece la fachada y hace hueco en el piso”*, razón por la cual el señor Gómez Castaño se comprometió a *“arreglar el tubo a más tardar el próximo jueves 29 de enero de 2009”* y mirar *“que se le puede hacer a la losa mientras construye para evitarle perjuicios a la señora Elvia”*.

Del recuento de todos estos elementos de prueba, es posible concluir que en efecto sobre el segundo piso del bien en litigio se llevaron a cabo unas mejoras tales como la construcción de un techo en madera rústica y teja de zinc, unas escaleras que dan acceso a esa parte del inmueble, y un recubrimiento sobre la losa de ese piso. Esto se extrae no solo de lo advertido en la inspección judicial, sino también de lo dicho por los testigos que de manera unánime declararon sobre la existencia de esas construcciones.

También estos testimonios, en particular los de Blanca Rosa Benavidez y Emilio Antonio Cárdenas, dejan evidencia de que el techo y el recubrimiento se hicieron durante el tiempo en que la demandante ya habitaba el bien, y que fueron efectuadas por orden suya.

Sin embargo, lo que no se logró probar con estos testimonios es la fecha en concreto que esas construcciones se realizaron, o que por lo menos estas tengan una vetustez igual o superior al término necesario para poder adquirir por el modo de la prescripción extraordinaria.

En efecto, mírese como la testigo Blanca Rosa manifestó haber visto como se construía el techo de zinc; sin embargo, expresó que hace tres años accedió a esa parte del inmueble y este no contaba con el referido techo. Ahora, teniendo en cuenta que esta declaración fue dada en septiembre de 2020, se puede colegir que aquella construcción para mediados del año 2017 aún no había sido levantada.

A su vez, la misma testigo indicó que para el momento en que conoció el inmueble, la loza del segundo piso ya contaba con el recubrimiento. Empero, la señora Morales Benavidez apenas conoció el bien hace 6 años; por lo que considerando que esa declaración se surtió en septiembre de 2020, la declarante solo pudo advertir la existencia del recubrimiento en el año 2014.

Por su parte, la testigo Adriana Giraldo Carvajal manifestó que en efecto en el predio existían unas escaleras que daban acceso al segundo piso; sin embargo, dijo haber efectuado una visita al predio un año después de que Lluver Farley falleciera, y que para ese momento las escaleras no se encontraban.

En ese orden, considerando que la muerte del señor Gómez Castaño necesariamente debió de ocurrir después de que éste compareciera a la diligencia de conciliación el 27 de enero de 2009 ante la Inspección de Policía de Marinilla⁹, se tiene que tales escaleras, para la data ya señalada, aun no estaban construidas.

Por último, se encuentra el testimonio de Emilio Antonio Cárdenas Henao, quien señaló haber sido la persona que la demandante contrató para efectuar las mejoras al lote, entre ellas, el techo y el recubrimiento a la loza del segundo piso.

Respecto a ello, es destacar que si bien este testigo no indicó la fecha en que realizó esas construcciones, si señaló que a la demandante y por consiguiente el bien en litigio, los conocía desde hace 10 años.

Bajo ese lineamiento, teniendo en cuenta que esta declaración se dio en septiembre del año 2020, se puede decir que esas mejoras tuvieron que haberse efectuado en una data posterior al año 2010.

Asi pues, si la actora pretendía basar su supuesta posesión sobre la terraza **solo** en la realización de unas mejoras, era carga suya demostrar que tales mejoras se hicieron en la fecha que dice haber iniciado su señorío sobre esa parte del bien, esto es, el año 2006.

Y es que por el contrario, lo que ilustran los medios de prueba es que todas esas construcciones se llevaron a cabo después de la fecha señalada en el libelo.

Todo lo anterior, cobra importancia en la medida en que solo a partir del momento en que se llevaron a cabo las mejoras, es que a la demandante se

⁹ Item 1. Folio 316

le puede tener poseedora, y que por contera empezó a correr el término para poder adquirir el fondo por el modo de la prescripción.

A todo esto, se suma el hecho de que la accionante efectivamente reconoció que el segundo piso o terraza del predio le pertenecía era a Farley Lluyer Gómez Castaño.

Al respecto, es importante remitirse nuevamente al acuerdo conciliatorio celebrado el 27 de año de 2019, en el que la misma demandante (I) reconoció que ese segundo piso era de propiedad del señor Gómez Castaño, (II) y que por tener esa titularidad, es que él se comprometía a efectuar unos arreglos a la terraza que estaban afectando con goteras el lugar donde habita la demandante, que es el primer piso.

Vale recordar que el elemento del animus es el convencimiento propio de que se ocupa un bien como si fuese su dueño; por lo que esa intencionalidad no puede predicarse de una persona que ante autoridades públicas manifiesta que otros sujetos son propietarios del bien que supuestamente posee, y mucho menos permite que esos sujetos, amparados bajo esa calidad de dueños, intervengan y hagan mejoras en el inmueble.

Y es que incluso mírese como dentro de la diligencia de secuestro llevada cabo dentro del proceso divisorio de radicado 2011-00115, la demandante en ningún momento alegó su papel de poseedora, y por consiguiente no se opuso a ese secuestro, bajo los términos del artículo 596 del CGP. Del mismo modo, tampoco presentó ningún reparo cuando se dejó expresa constancia de que ella se encontraba en el bien *"en calidad de tenedora en nombre y representación de su hija Elvia del Carmen Correa Alvarez"*.

Por su parte, se tiene que la señora Elvia Nubia, a través de apoderado judicial, presenta dentro de esa misma actuación incidente de desembargo, en el que manifestó que al momento de realizarse el secuestro ella si manifestó ocupar el bien como propietaria y que se había opuesto a esa diligencia, pero que la Inspección de Policía hizo caso omiso a esa manifestación.

Para dar cuenta de ello, se solicitó la práctica de unos testimonios, los cuales fueron llevados a cabo. No obstante, revisadas esas declaraciones se observa que en ninguna se hace referencia puntualmente a lo ocurrido en la diligencia de secuestro.

Es de resaltar, que tales testimonios pueden ser valorados sin formalidad alguna, porque así lo permite el artículo 174 del CGP. Lo anterior, teniendo en cuenta que aquellas declaraciones se surtieron en una actuación judicial en donde las partes aquí involucradas fueron los sujetos procesales; a saber, la

convocadas por pasiva como demandante y demandada, y la accionante como incidentista.

Finalmente, vale destacar que aunque la accionante entiende que su posesión sobre la terraza se originó a partir lo pactado dentro del contrato de promesa de compraventa, no puede omitirse que realmente no había intención de que la demandante fugiese también como propietaria de esa parte del inmueble.

Sobre este punto, es importante remitirse al contrato de transacción celebrado el 2 de mayo de 2008, en el cual se dijo que la *“plancha (segundo piso) no había sido prometido en venta”*, y que por lo tanto el promitente vendedor se comprometía a *“desenglobar”* esa parte del inmueble, *“asi como a elaborar el reglamento de propiedad horizontal correspondiente”*. Este documento cuenta con las rúbricas de Farley Lluver Gómez Castaño y Elvia Nubia Alvarez de Correa; además de que no fue tachado de falso.

Ya cuando finalmente se materializó la compraventa, en la misma escritura pública, además de solo transferirse el 70% del bien, se estipuló que al *“someter el inmueble al Régimen de propiedad horizontal al comprador le corresponde el primer piso y el vendedor se reserva la terraza para la construcción del segundo piso”*.

4. El recurrente también alega que la demandada Giselle Dahiana Gómez Giraldo nunca desplegó actos de señor y dueño sobre el bien. En este punto, recalca que *“si bien la carga probatoria en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, aparte de la que recae sobre la parte que alega el justo título por esta vía, es la que recae sobre la parte pasiva en demostrar que si ha realizado actos de señor y dueño. Porque la sola escritura pública (título) no lo exime de realizar actos tendientes a preservar el inmueble y que la sociedad lo conozca como tal”*.

En relación a esto, es necesario indicar que como bien lo indica la parte apelante, el sujeto que demanda es el que tiene el deber de probar cada uno de los elementos axiológicos de la prescripción adquisitiva, que como se vio son: (I) Posesión material en cabeza del prescribiente; (II) Que dicha posesión material cubra el lapso establecido en la ley; (III) Que lo poseído sea un bien susceptible de adquirirse por prescripción; y (IV) Que la posesión se haya ejercitado de manera ininterrumpida. De manera tal que la prosperidad de la pretensión dependerá exclusivamente de cómo se lleve a cabo esa labor de acreditación.

Por su parte, la tarea del resistente va a encaminada, entre otros, a enervar la pretensión de usucapión, y esto se efectúa probando la existencia de hechos que confirmen la ausencia de algunos de esos elementos.

En esa medida, se advierte que la ausencia o no de actos de señorío del propietario demandado sobre el bien en litigio, no son un aspecto del cual dependa el éxito de la demanda de pertenencia, puesto que no es uno de los hechos que el actor tiene la carga de probar, según se vio en precedencia.

Para este caso, y de acuerdo al interrogatorio hecho a Giselle Dahiana, y el testimonio tomado a su madre Adriana Giraldo Carvajal, es cierto que la primera, ni a nombre propio y por intermedio de su madre, ha hecho uso y goce de la terraza litigada desde el momento que la adquirió de su padre el señor Farley Lluver; sin embargo, esa es una circunstancia totalmente irrelevante ya que lo imperante, de cara al éxito de la pretensión, era que se probara que la demandante ejerció actos de posesión sobre ese fundo durante el tiempo necesario para obtenerlo por usucapión; labor que fue infructuosa.

La prueba sobre los actos de posesión del propietario podría cobrar importancia, pero solo en la medida que acrediten que ha sido aquel y no el demandante el que ha desplegado actuaciones de señorío sobre el fundo.

Empero, se insiste, si la misma accionante no logra acreditar que son actos demostrativos de posesión los hizo fue ella, en nada vale demostrar que los propietarios han abandonado por completo el bien.

5. Por último, y como bien lo esbozo el juez de primera instancia, resulta francamente sospechoso el hecho de que la demandante pretenda dentro de este proceso la usucapión del primer piso del bien, que para las partes corresponde a la cuota de dominio del 70%, la cual pertenece a la demandada Elvia del Carmen Correa Alvarez.

Lo anterior, ya que entre la demandante y Elvia de Carmen no hay controversia que la jurisdicción deba de resolver, puesto que esta última manifestó en diversas oportunidades su voluntad de transferir a la primera el dominio del predio objeto de este litigio.

En efecto, como se anotó con anterioridad, la señora Álvarez de Correa dispuso que el bien con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 018-4696 fuese transferido a la demanda Correa Álvarez, a fin de garantizar el pago de unos dineros que esta le había prestado.

Pues bien, como lo indicó la convocada por pasiva dentro de su interrogatorio, la demandante ya le había retornado los dineros que en su momento le prestó, y por lo tanto estaba dispuesto a efectuar, **en cualquier momento, la transferencia de propiedad del inmueble a favor de la demandante.**

Y es que incluso manifiesta que ese débito fue saldado hace aproximadamente 2 años, y cuando se le preguntó porque no se había llevado a cabo el respectivo traspaso de dominio, **la deponente manifestó que simplemente está al tanto de que la accionante así lo dispusiera.**

En esa medida, no se entiende como la accionante pretenderse arrogarse, vía usucapión, el dominio de la cosa en controversia, cuando ese derecho puede ser obtenido directamente de la propietaria inscrita y sin necesidad de llegar a ningún estrado judicial.

Tal comportamiento es demostrativo de que este proceso no es más que una excusa para hacer creer que la accionante posee la totalidad del fundo en cuestión y hacerse con la terraza; cuando es claro que esa faja nunca ha sido poseído por la actora.

3.3 Conclusión: Por no acreditarse las censuras formuladas por la parte demandante en contra de la sentencia dictada por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Marinilla, se confirmará íntegramente esa providencia y se condenará en costas a la actora.

Para tal efecto y de conformidad con lo reglado por el Acuerdo PSAA16-10554 del Consejo Superior de la Judicatura, se fija el monto de DOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES, a favor de la codemandada GISELLE DAHIANA GÓMEZ GIRALDO.

4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Civil Laboral del Circuito de Marinilla Antioquia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley falla,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia dictada por el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCOO MUNICIPAL DE MARINILLA** dentro del proceso verbal de

pertenencia de la referencia presentada por **ELVIA NUBIA ALVAREZ CORREA** en contra de **ELVIA DEL CARMEN CORREA ALVAREZ** y **GISELLE DAHIANA GOMEZ GIRALDO**.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la demandante en segunda instancia, y a favor de la codemandada GISELLE DAHIANA GÓMEZ GIRALDO.

Como agencias en derecho en segunda instancia, se fija el equivalente a DOS SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (Acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016).

TERCERO: COMUNIQUESE el contenido de esta providencia al Juzgado de primera instancia.

NOTIFÍQUESE

Ds

Firmado Por:

Claudia Marcela Castaño Uribe
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d8a80955174bfe751d2aeb0b7e2a547ad78666897a0e5716d00d67ef44bedbe5**

Documento generado en 30/03/2022 01:56:45 PM

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