Magistrada Sustanciadora:
GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO

Código. 08-001-31-53-006-2018-00079-01
Rad. Interno. **43033**

Barranquilla, quince (15) de abril de dos mil veintiuno (2021).

Discutido y aprobado según acta de Sala n°. 032.

Se resuelve por este proveído el recurso de apelación formulado el apoderado judicial de la parte demandante, contra la sentencia adiada 30 de septiembre de 2020, por medio de la cual, el Juez Sexto Civil del Circuito de Barranquilla negó las pretensiones de la demanda de pertenencia promovida por la señora Sofía Warff Alemán, frente al señor David Alberto Sánchez Robayo, Hernando Sánchez Robayo, Leonor Sánchez Campbell, Pablo Antonio Sánchez Monsalve, los herederos de los finados Amadeo Sánchez Robayo, Arcelia Sánchez de Caballero y Jaime Sánchez García; así como contra personas indeterminadas.

I. ANTECEDENTES

1.1. Mediante apoderado judicial, la señora Sofía Warff Alemán, presentó demanda a fin de que, previos los trámites del proceso verbal, se declarara que adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, la propiedad del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria n°. 040-15428, y se emitieran las órdenes consecuenciales.

1.2. Como sustento fáctico de esas pretensiones, (i) que ingresó al referido inmueble en calidad de tenedora hacía mas de diez años y que también hace mas de diez años, pasó a ser poseedora del mismo; (ii) que adquirió cuotas partes del predio por compra que le hizo a Hernando Sánchez Robayo y Arcelia

Sánchez de Caballero mediante escrituras públicas n°s. 736 y 737 del 09 de abril de 1984, extendidas por la Notaría Cuarta de Barranquilla; (iii) que Amadeo Sánchez Robayo falleció en 1974; y que Arcelia Sánchez de Caballero y Jaime Sánchez García murieron en 2002; (iv) que desde 1974 ha ejercido la posesión pacífica, ininterrumpida y pública sin reconocer dominio ajeno, desplegando actos de dueña, tales como el pago de servicios públicos, acuerdos de pago sobre los mismos, reformas al predio para la construcción de locales comerciales, etc.

1.3. Admitida la demanda y notificados todos los demandados, solo intervino a través de apoderado judicial, el señor Pablo Antonio González Monsalve, quien se opuso a los hechos y pretensiones, y formuló la excepción de fondo denominada *"hechos impeditivos de la posesión demandante que impiden el éxito del derecho reclamado e inexistencia de los elementos configurativos de la posesión."*

Expresó que el hecho de haber adquirido cuota parte, la hace comunera y no poseedora de las cuotas partes ajenas, que nunca se opuso en las diligencias de secuestro que se han practicado en diversos procesos ejecutivos, que el inmueble siempre ha estado secuestrado; y que su permanencia en el predio es en calidad de comunera proindiviso con reconocimiento de propiedad en sus condueños.

También contestó la demanda el curador ad-litem de los herederos indeterminados.

1.4. Surtida en su integridad la primera instancia, el juez a-quo profirió sentencia escrita el 30 de septiembre de 2020, por medio de la cual negó las pretensiones de la demanda, previa consideración que la demandante entró a ocupar el inmueble en conjunto con su cónyuge, que no probó su rebeldía frente a los herederos de su cónyuge luego de la muerte de éste; expuso que tampoco

probó el ánimo de dueña, pues el inmueble presenta deudas en impuestos y existen partes del inmueble en las que observó falta de mantenimiento.

1.5. Inconforme, el apoderado judicial de la demandante presentó recurso de apelación, señalando (i) que el juez valoró inadecuadamente la declaración de Paola Sánchez; (ii) que no tuvo en cuenta las escrituras públicas n°. 736 y 737 del 09 de abril de 1984; (iii) que la señora Sofía Warf pagó el impuesto predial de los años 2008, 2009 y de 2011 a 2015 (iv) que la única forma de interrumpir la prescripción es con el proceso reivindicatorio; (v) que la entrega realizada a Pablo Monsalve fue simbólica y sin firma de nadie mas que él; (vi) que si bien algunos locales están faltos de mantenimiento, eso no quita la posesión y (vii) que el señor Francisco Sánchez murió en el año 2005, por lo que la señora Sofía Warf Alemán viene ejerciendo la posesión desde hace más de diez años.

1.6. Remitido nuevamente el asunto a esta Sala, fue admitida la alzada y se le imprimió el trámite señalado en el Decreto Legislativo 806 de 2020, de modo que, una vez negada la petición de pruebas elevada por la parte actora, corrieron los traslados para alegar.

La parte apelante insistió en sus reparos concretos, atacando en su totalidad la valoración probatoria realizada por el juez de primera instancia. La parte no apelante reiteró a su turno que el inmueble se encontraba abandonado y que la señora Sofía Warf no se opuso al secuestro practicado dentro del proceso ejecutivo que cursó en el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla bajo el radicado 1996-13447, como que tampoco se opuso a la entrega simbólica.

1.7. Agotada la fase de alegaciones y hallándose en oportunidad, se procede a resolver la alzada, no sin antes dejar establecido que los presupuestos procesales se hallan cumplidos satisfactoriamente, por cuanto el Juzgado de instancia y este Tribunal son competentes para decidir el asunto, por su

naturaleza, ubicación del inmueble referenciado, entre otros factores determinantes.

La demanda reúne los requisitos de forma exigidos por la ley y las partes resultan capacitadas civil y procesalmente para intervenir en esta litis. Tampoco se observan irregularidades que puedan afectar la validez del trámite, en tal razón se emite fallo de fondo, previas las siguientes

II. CONSIDERACIONES

2.1. La **prescripción adquisitiva de dominio**, regulada en el artículo 2518 del Código Civil, es un modo originario de adquirir el dominio de las cosas corporales ajenas, entre otros derechos reales, que requiere para su configuración el estricto cumplimiento de tres requisitos, a saber, a saber (i) que la cosa cuya sea susceptible de ser adquirida por usucapión; (ii) un elemento subjetivo, consistente en la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida; y (iii) el elemento objetivo, referente al tiempo exigido por la norma en el ejercicio de dicha posesión.

La prueba de estos permite concluir que el poseedor ha adquirido por usucapión un bien y, por lo mismo, puede ser llamado propietario.

En relación a los términos de ley, existen dos normas reguladoras, las contempladas en el Código Civil y la Ley 791 de 2002, que modificó las primigeniamente señaladas, que se contabilizan así:

- Código Civil: 20 años para la adquisición por usucapión extraordinaria; y 3 y 10 años para la prescripción ordinaria de muebles e inmuebles respectivamente.

- Ley 791 de 2002: 10 años para la adquisición de bienes inmuebles por prescripción extraordinaria, 5 años para adquisición de bienes inmuebles por prescripción ordinaria, y 3 años para bienes muebles.

La aplicación de una u otra norma, depende de la elección del prescribiente, de acuerdo con la que considere más favorable a sus súplicas, no obstante, de pretender la aplicación de la Ley 791 de 2002, el término se contabilizará a partir de su entrada en vigencia, tal como lo erige el artículo 13 de la mencionada normatividad.

2.2. Debe exponerse que ningún reproche existió en la primera ni en esta instancia, respecto a la condición prescriptible del inmueble, aunado que, en los certificados de tradición y libertad adosados, se observa que el bien es de naturaleza privada y por ende, susceptible de usucapión.

2.3. Al analizar los reparos concretos y tal como se advirtió en el acápite de antecedentes, la parte apelante cuestionó en su totalidad, la valoración probatoria realizada por el juez de primera instancia, motivo por el que, emprende la Sala la labor de ponderación total.

2.3.1. Debe iniciarse por señalar, que de acuerdo con los certificados emitidos por el Registrador de Instrumentos Públicos de Barranquilla que fueron adosados a la demanda, quienes figuran como dueños inscritos y proindiviso del predio objeto de este asunto, son Arcelia Sánchez Robayo, Hernando Sánchez Robayo, David Alberto Sánchez Robayo, Leonor Sánchez Campbell y Pablo Antonio González Monsalve; este último, por haber adquirido en remate la porción equivalente a la tercera parte del bien, que anteriormente pertenecía al señor Francisco Sánchez Robayo; remate que se llevó a cabo dentro de un proceso ejecutivo adelantado ante el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla; y cuya titularidad fue inscrita el 02 de junio de 2010.

A la contestación de la demanda que fue presentada por el señor Pablo Antonio González Monsalve a través de apoderado judicial, fueron anexados el acta de la diligencia de remate[1], el auto aprobatorio del este[2], así como el acta de entrega simbólica de la tercera parte del inmueble[3].

Este último documento deja ver que la entrega realizada al señor Pablo Antonio González Monsalve fue simbólica, que no material; y con base en esa misma pieza, la defensa de ese convocado expuso que el inmueble se encontraba en estado de abandono, pretendiendo con ello hacer ver que la señora Sofía Warff Alemán, no se encontraba en posesión del inmueble para esa época.

Pues bien, resulta que, en ese documento, el Inspector Tercero Especializado al iniciar la descripción del inmueble, dejó constancia que en la esquina suroriental de la calle 57, entre las carreras 43 y 44 observó sendos locales comerciales con las nomenclaturas 43-146, 43-150, 43-154 y 43-162 y consignó que *"…se encuentran totalmente cerrados y en aparente estado de abandono…"*

De tal aseveración no se desprende de ninguna forma, que el inmueble estuviera abandonado, menos aun en su totalidad, pues denótese que hace referencia únicamente a cuatro locales comerciales; y es que, en la misma diligencia, encontró aquel funcionario público, que el resto del inmueble constaba de bodegas y locales comerciales que se hallaban ocupados y en funcionamiento.

Entonces, no es posible desgajar de esa acta de entrega simbólica, que el inmueble se encontrara abandonado y sin quien se reputara dueño del mismo, máxime si se tiene en cuenta que la testigo Paola Sánchez en la diligencia de

[1] Cuaderno principal. Documento electrónico 01. Folios 140 a 142 (páginas 136 a 138)
[2] Ibíd. Folios 143 y 144 (páginas 139 y 140)
[3] Ibíd. Folio 146 a ambas caras (páginas 143 y 144)

inspección judicial, expresó que los locales en ocasiones permanecen un tiempo desocupados y que se les hace mantenimiento y remodelación cuando van a ser arrendados[4].

El estado de deterioro del inmueble, que ha sido catalogado por el demandado Pablo González como estado de abandono, se constituyó como un punto de vital importancia por parte del juez a-quo para descartar el ánimo de señorío de Sofía Warff Alemán, señalando que carece esta última del elemento intelectual o subjetivo.

Esto pues, en la inspección judicial se encontró que varias zonas del inmueble se encuentran en estado menesteroso, y que un verdadero poseedor despliega las gestiones de mantenimiento sobre el bien del que se reputa dueño.

Sobre este aspecto debe señalar la Sala, que el mantenimiento del bien por parte del poseedor es un componente que en la mayoría de los casos permite un mejor o mayor conocimiento sobre el ejercicio del señorío, empero, su falta parcial sobre la cosa no puede constituirse como un elemento concluyente de la ausencia de ese carácter; pues, no se constituye como un requisito *sine qua non* para que se pretenda la declaración judicial de la usucapión. En otras palabras, la ausencia parcial o temporal de mantenimiento sobre el inmueble no descarta de tajo la posesión en cabeza de quien se reputa propietario.

Se agrega que siguiendo una línea similar a la falta de mantenimiento parcial sobre el bien, sostuvo el juez de primera instancia, que el hecho de que la señora Sofía Warff Alemán hubiera incurrido en una deuda $59.333.115 en impuesto predial, descarta el elemento subjetivo de la posesión que dice ejercer.

[4] Diligencia de inspección judicial. Video 01. Minuto 30:13

Ese aspecto fue cuestionado por el apelante, y estima la Sala, que esa es una circunstancia que amerita un especial cuidado a la hora de ser valorada, toda vez que, el pago de tales impuestos, así como el mantenimiento, es un hecho que trae un mejor convencimiento sobre el ejercicio de la posesión, empero, la falta de este o su pago tardío, tampoco puede ser apreciado como un tajante excluyente del *ánimus* y por ende de la posesión; pues la falta de pago puede que no se deba únicamente a la ausencia del elemento subjetivo, sino a diversos factores que no entrará a analizar esta colegiatura.

Lo que si hará la Sala, es acotar que tal como fue indicado en la sentencia de primera instancia, a folio 25 del cuaderno principal y como anexo de la demanda, fue adosada la cuenta pendiente de pago por impuesto predial, que revela una deuda total de $59.333.115 correspondiente a los años 2000 a 2007 y de 2016 a 2018; obligación que a la fecha asciende a $112.879.151, según se logra ver en la página web de la Alcaldía Distrital de Barranquilla[5].

Observa la Sala, que el reporte de la deuda no refleja saldo pendiente por los años 2008 a 2015, periodo este que dice haber pagado la demandante, a excepción del año 2010; sin embargo, solo anexó una factura de impuesto predial de dos años que no se logran distinguir a la vista, y sin constancia de pago.

Tales circunstancias se constituyen adversas a las pretensiones de la demanda, sin embargo, no pueden ser tenidas como tajantemente excluyentes de la posesión, sino que se itera, deben ser analizadas en conjunto con la totalidad del acervo probatorio, en cuyo análisis continúa la Sala.

2.3.2. Con relación a las escrituras públicas n°. 736 y 737 del 09 de abril de 1984, extendidas por la Notaría Cuarta del Círculo de Barranquilla – *de cuya*

[5] https://orion.barranquilla.gov.co:8787/Predial/actLiquidar.do

ausencia de valoración se duele el apelante – contienen las compras que hizo la aquí demandante a Hernando Sánchez Robayo y Arcelia Sánchez de Caballero sobre sus cuotas partes.

Tales escrituras públicas, que fueron anexadas a la demanda, dan cuenta del contrato de compraventa celebrado entre quienes allí suscriben y ciertamente, permite ver que la señora Sofía Warff Alemán fue la compradora, no obstante, se trata únicamente de títulos de propiedad que indician la posesión que ha estado desplegando la demandante, mas no su propiedad sobre el predio, toda vez que nunca se surtió la tradición como modo de adquirir del dominio, en los términos del artículo 756 del Código Civil, pues el título a la fecha, no aparece inscrito en la matrícula inmobiliaria.

Ya en diversas providencias ha resaltado la H. Corte Suprema de Justicia, que la posesión del comunero – *por naturaleza* – recae solidariamente respecto de la totalidad de la cosa, en conjunto precisamente con todos sus demás copropietarios, de manera que, para pretender la usucapión debe probar el rompimiento de aquella situación jurídica, con la interversión de su título posesorio, de forma propia, excluyente y exclusiva.[6]

No obstante, comoquiera que el título de la actora respecto a parte indivisa del inmueble no se encuentra inscrito, no es posible entenderla como comunera y por tanto, no resulta aplicable la previsión del artículo 2525 del Código Civil ni la tesis jurisprudencial sobre la posesión del comunero.

Pero además se avizora, que la parte activa tampoco ha estado haciendo valer su título como hábil para ganar la partencia, pues lo alegado en todo

[6] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. Sentencia SC3919-2019 adiada 05 de julio de 2019. Radicación n°. 05308-31-03-001-2005-00303-01. MP: Luís Armando Tolosa Villabona.

momento ha sido la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; figura que marca la senda de la valoración probatoria y subsunción normativa.

2.3.3. Siguiendo el estudio de las pruebas recabadas, se tiene que la señora Sofía Warff Alemán, en efecto, entró en posesión del inmueble en conjunto con quien era su cónyuge, el señor Francisco Sánchez Robayo, allí residieron inicialmente una vez contrajeron matrimonio, según indicó la testigo Paola Sánchez Warf al rendir testimonio en la inspección judicial, hecho que ubica aproximadamente en el año 1974.

Expuso la declarante que sus padres dejaron de vivir allí y se mudaron a una nueva casa cuando ella tenía siete años de edad, y que para la fecha de la inspección – *17 de diciembre de 2020* –, tenía 42 años[7]; luego señaló que se mudaron hace 35 años[8].

La testigo expresó que tanto su padre, como su madre, compraron cuotas partes del algunos de sus tíos sobre el bien objeto de pertenencia y que el demandado Pablo González Monsalve, compró en remate la cuota que era de propiedad de su papá, al interior de un proceso ejecutivo que desconocía.

En todo momento sostuvo la declarante que actúa y ha actuado en representación de su madre, quien, por su edad y salud, no puede hacerse cargo directamente de los negocios.

Al minuto 4:50 de su declaración, dijo que en varias ocasiones le propuso al señor Pablo González Monsalve comprar su parte, pero que una vez conseguía el dinero de la oferta de venta, éste aumentaba el precio y que todo esto ocurrió hace menos de diez años.

[7] Diligencia de inspección judicial. Video 20200917_160744000_iOS. Minuto 32:25
[8] Ibíd. Minuto 33:48

Al minuto 30:13, hizo una relación de las remodelaciones y mantenimientos realizados, precisando que las últimas fueron ejecutadas en los años 2016, 2017 y 2018; indicó que siempre que un local va a ser arrendado, se le hacen los mantenimientos respectivos.

Esos dichos coinciden con los del señor Fabián Sánchez, quien dijo que trabaja en uno de los locales ubicados en el inmueble objeto de pertenencia, que tiene 38 años y que desde que tiene uso de razón, la señora Sofía Warff construyó el negocio en conjunto con su esposo y que ella sola quedó a cargo de él desde el momento en que éste último falleció[9], quien al igual que los demás declarantes, señaló que este hecho ocurrió en el año 2005.

Dijo así mismo que a partir de ese momento la demandante es quien ejerce única y exclusivamente el señorío sobre el inmueble y los negocios, que siempre había sido ella quien los atendía directamente, incluyendo uno de los almacenes, pero que últimamente y en razón que es de avanzada edad, su hija Paola Sánchez es quien en su representación, se hace cargo del cobro de los cánones, etc. [10]

Este testigo, al igual que todas las demás personas que trabajan en los locales comerciales y que fueron interrogados, convergen en desconocer al señor Pablo González Monsalve y reconocer como poseedora y dueña a la señora Sofía Warff Alemán, así como a la señora Paola Sánchez Warff como representante de ella.

Tales testimonios fueron tachados de sospechosos por el apoderado judicial del demandado Pablo González, sin embargo, esa circunstancia implica

[9] Inspección Judicial. Video 20200917_154743000_iOS. Minuto 02:00
[10] Ibíd. Minuto 3:00

un mayor cuidado y rigor al momento de la ponderación, tal como lo ha hecho esta Sala.

2.3.4. Ya en la audiencia de instrucción y juzgamiento, fueron recabados tres testimonios, a saber, el del señor Rudy Jesús Velásquez, el señor Franklin Cuadro y la señora Laura Matera.

El primero de ellos fue interrogado a petición del extremo pasivo de la Litis, se identificó como auxiliar de la justicia, dijo que asesora a Pablo González Monsalve en negocios de inmuebles[11] y que conforme le informó el entonces secuestre del inmueble dentro el proceso ejecutivo que adelantó el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, el predio estaba abandonado, también señaló que lo visitó antes de que se realizara la compra[12].

Dijo el testigo que el demandado pagó toda la deuda de impuesto predial para poder inscribir la compra por remate[13], pero más adelante indicó no estar seguro de ese hecho[14]. También expresó que acompañó a Pablo González en las negociaciones con la señora Sofía Warff Alemán y con su hija, diciendo que esta última también responde al nombre de Sofía.

Expresó que ante el fracaso de las negociaciones, sugirió al señor Pablo Antonio González que iniciara un proceso divisorio, en cuya diligencia de secuestro – *según informó* – compareció un abogado actuando como apoderado de la aquí demandante; sin embargo, al ser interrogado sobre si conoce a la señora Manuela Vega Tirado – *secuestre dentro del referido proceso divisorio* – no la reconoció en esa calidad dentro de ese asunto, e indicó que solo sabe que está en la lista de auxiliares de la justicia como secuestre[15].

[11] Audiencia de Instrucción y Juzgamiento. Minuto 10:20
[12] Ibíd. Minuto 10:35
[13] Ibíd. Minuto 15:46
[14] Ibíd. Minuto 25:01
[15] Ibíd. Minuto 26:40

Al finalizar su declaración, reveló que en la diligencia de entrega simbólica, accedieron al inmueble, porque fue abierto por alguien de uno de los locales de mecánica, el que identificó como *"el local del medio"*.[16]

Por otro lado, el señor Franklin Cuadro dijo que tiene 46 años de edad y que trabaja como mecánico en el bien objeto de usucapión desde que tiene 16 años[17]; que se desempeña allí porque tiene un contrato verbal con la señora Sofía Warff Alemán y le paga una cuota[18], actualmente a través de su hija, la señora Paola Sánchez Warff[19]; dijo que siempre ha reconocido como dueña a aquella señora[20].

En similares términos testificó la señora Laura Matera, quien dijo ser vecina de la actora en el inmueble donde funcionan los locales comerciales; que una vez falleció el señor Francisco Sánchez, Sofía Warff Alemán quedó completamente a cargo del inmueble y los negocios, que nunca ha quedado desocupado[21]; agregó que nadie más ha llegado al predio en esa calidad[22] y que no conoció a los hermanos del fallecido[23].

Señaló la testigo que le consta que la señora Sofía ha hecho los arreglos a través de su hija, pues son vecinas y amigas[24]; y en todo momento sostuvo que siempre han funcionado ahí los locales comerciales, luego de que la actora y su esposo dejaron de vivir en el bien raíz para mudarse a la Calle 64. Y finalizó señalando que Paola Sánchez ha estado al frente desde hace aproximadamente dos años[25].

---

[16] Ibíd. Minuto 30:00
[17] Ibíd. Minuto 40:00
[18] Ibíd. Minuto 40:50
[19] Ibíd. Minuto 41:29
[20] Ibíd. Minuto 47:30
[21] Ibíd. Minuto 58:00
[22] Ibíd. Minuto 1:00:00
[23] Ibíd. Minuto 59:30
[24] Ibíd. Minuto 1:03:42 y 1:05:30
[25] Ibíd. Minuto 1:15:26

2.4. Evidentemente y tal como lo expuso el juzgador de primer grado, la señora Sofía Warff Alemán entró en posesión del inmueble de forma conjunta con su difunto cónyuge, el señor Francisco Sánchez Robayo, y, tal como lo expresó en su fallo, no resulta necesario traer al informativo el registro civil de defunción de éste para conocer que murió en el año 2005, pues los testigos que declararon sobre el ejercicio de la posesión, revelaron que es hecho ocurrió en ese año.

Considera la Sala – *distinto a lo planteado por el juez a-quo* – que a partir del fallecimiento del señor Francisco Sánchez Robayo en el año 2005, la señora Sofía Warff Alemán quedó como única poseedora del inmueble, pues así lo declararon los testigos Paola Sánchez Warff, Fabián Sánchez[26] y Laura Matera[27].

Incluso, el testigo Rudy Jesús Velásquez dijo en su declaración que acompañó al señor Pablo González Monsalve a negociar con la señora Sofía Warff Alemán para que le entregara su tercera parte del inmueble[28]; y luego al cuestionarle el juez, señaló que las negociaciones las realizaban con ella – *la demandante* – y que también en conjunto hablaron con una hija *"…que se llamaba Sofía creo."*[29] De tales aseveraciones se observa que el testigo claramente identificó como sujeto de la negociación la aquí actora y luego agregó la intervención de una hija de ella, a quien ni siquiera pudo identificar con precisión.

Se acota también, que al rendir interrogatorio demandado Pablo González Monsalve, explicó la forma en que adquirió la propiedad de la tercera parte del predio en 2009 y luego, reconociendo como única poseedora a la señora Sofía Warff Alemán, dijo que en más de 20 ocasiones le reclamó a ella únicamente – *sin hacer relación a ninguna otra persona* – que le hiciera entrega de su cuota

[26] Inspección Judicial. Video 20200917_154743000_iOS. Minuto 02:00
[27] Audiencia de Instrucción y Juzgamiento. Minuto 58:00
[28] Ibíd. Minuto 15:00
[29] Ibíd. Minuto 18:00

parte, que ésta le dijo que la hija de ella era quien de pronto le haría la compra, pero que nunca hubo negociación, ni la actora le entregó parte alguna del inmueble.[30] Agregó que las conversaciones solo las tuvo con la señora Sofía Warff Alemán, que nunca logró negociar con la hija de ella, dado que le manifestaba en todo momento que no tenía dinero suficiente.[31] Puntualizó que la última reclamación extraprocesal la hizo alrededor del año 2013.[32]

Al preguntarle el juez a ese demandado si reconocía o sabía de alguien que ejerciera o reclamara igual o mejor derecho que la actora respecto del inmueble, respondió que no, que ella es quien ha estado a cargo desde que murió el señor Francisco Sánchez Robayo.[33]

Por tales motivos, no comparte la Sala el planteamiento de la primera instancia, según el cual, la demandante continuó ejerciendo su posesión en conjunto con los herederos del señor Francisco Sánchez Robayo, pues no existe ninguna probanza que acredite esa circunstancia, sino todo lo contrario. Y es que, para entender eso, tuvo en cuenta el juez que la señora Paola Sánchez en su declaración, manifestó que fue ella quien ofreció dinero al señor Pablo González Monsalve para comprar su cuota parte, razón por la que la tuvo también como poseedora, cuyos derechos no fueron lesionados con la rebeldía de la señora Sofía Warff Alemán.

Pues bien, ese hecho no puede ser apreciado como un factor determinante que devaste lo sostenido en todo momento por esa misma testigo en cuanto a que, ella actúa siempre en representación de su madre en lo que se relaciona con el inmueble objeto de prescripción adquisitiva, situación esta última que fue también afirmada por la demandante en su interrogatorio, así como por los testigos

[30] Audiencia Inicial. Minuto 1:04:33
[31] Ibíd. Minuto 1:06:00
[32] Ibíd. Minuto 1:07:00
[33] Ibíd. Minuto 1:08:52

Fabián Sánchez, Franklin Cuadro, Laura Matera y en sí, por los comerciantes y trabajadores que fueron interrogados en la diligencia de inspección judicial.

Además, no hace falta que el heredero de un antiguo coposeedor resulte en un pleito por la rebeldía del coposeedor acreciente, cuando aquel claramente ha estado reconociendo que no ha recibido ni ejerce esos actos de señorío sobre el bien objeto de usucapión; cuando diáfanamente está reconociendo que cesó la posesión del óbito compañero y que la sobreviviente es quien la ejerce de forma individual desde hace más de diez años. Eso no puede ser entendido de otra forma que el abandono de la posesión que habría heredado.

Debe agregarse, que según los hechos sexto y octavo de la demanda, la señora Sofía Warff Alemán ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida por más de diez años; y todos los demandados se encuentran debidamente enterados de la existencia del proceso, incluso David Alberto Sánchez Robayo, Hernando Sánchez Robayo y Leonor Sánchez Campbell, quienes fueron notificados personalmente y por aviso; empero, no contestaron la demanda ni comparecieron a rendir interrogatorio en la audiencia inicial, tampoco presentaron excusa.

Ello, haría de tajo aplicable la consecuencia prevista en el artículo 97 y 372 del Código General del Proceso – *hacer presumir como ciertos los hechos susceptibles de confesión* –, sin embargo, comoquiera que el extremo pasivo se halla conformado por diversas personas que conforman un litisconsorcio necesario, esa circunstancia es tomada como testimonios de terceros, al tenor del artículo 192 ejusdem.

Y es que debe tenerse en cuenta que la no comparecencia de tales demandados al proceso, no deja ver otra cosa, que la señora Sofía Warff Alemán es realmente la poseedora del inmueble en cuestión desde hace mas de diez años

y que no tienen ningún interés en reclamar la propiedad y reivindicación del mismo.

Ya la H. Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia ha dicho de ataño que en principio, en los eventos de la comunidad de poseedores y ante la muerte de uno de estos, por ser los derechos de contenido económico, pasan a los herederos de difunto, pero también ha decantado que esa circunstancia *"…se diluye en pro de los restantes coposeedores, con efectos ex nunc, cuando toman para sí, con ánimo de señor y dueño, y con exclusión de los sucesores del comunero fallecido, la coparticipación de éste. En tal caso, una es la coposesión en comunidad antes del óbito del coposeedor, y otra, distinta, después de su deceso.*

(…)

Así las cosas, en la hipótesis de quedar reducida la comunidad de poseedores, entre otras circunstancias, por el fallecimiento de uno de sus integrantes, esto significa que los coposeedores sobrevivientes acrecen su participación en la comunidad posesoria y que previo a ese hecho reconocen dominio ajeno en el finado comunero."[34]

No cabe duda entonces que la señora Sofía Warff Alemán, de acuerdo con lo decantado y las pruebas arrimadas, acrecentó su señorío y por tanto, ostenta la posesión del predio objeto de este proceso, de forma individual, quieta y pacífica desde el año 2005 cuando falleció su cónyuge y que hasta la fecha de presentación de la demanda el 11 de abril de 2018, transcurrieron más de diez años.

2.5. Por otro lado, uno de los reparos del apelante se encamina a criticar la decisión de primera instancia, en la medida que consideró que la adjudicación realizada en remate al señor Pablo González Monsalve, constituyó interrupción natural de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio; y que esta se

[34] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. Sentencia SC1939-2019 fechada 05 de junio de 2019. Radicación n°. 05308-31-03-001-2005-00303-01. MP: Luís Armando Tolosa Villabona.

reforzó por el ofrecimiento de dinero que se le realizó a ese demandado para comprar su cuota parte.

Sostiene el inconforme que la interrupción solo opera ante la promoción de la acción reivindicatoria, afirmación que no comparte esta Sala, pues ello hace alusión únicamente a la interrupción civil, desconociendo los efectos de la interrupción natural.

No obstante, tampoco es de recibo el planteamiento del juez a-quo, toda vez que la interrupción de la prescripción, que no de la posesión, viene definida en la doctrina como *"todo hecho que, destruyendo una de las dos condiciones de la prescripción adquisitiva (permanencia de la posesión, inacción del propietario), hace inútil todo el tiempo transcurrido"*[35]

En cuanto a la interrupción natural específicamente, el legislador previó dos específicos supuestos, a saber:

> *1. Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada.*
>
> *2. Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona. La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título De las acciones posesorias, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído.*[36]

[35] VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. *Bienes*. Bogotá: Editorial Temis, 2014; p. 385.
[36] CODIGO CIVIL. Artículo 2523

La H. Corte Suprema de Justicia ha decantado que *"A voces del artículo 2523 del Código Civil, la interrupción natural de la prescripción tiene lugar [c]uando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada" (numeral 1º); y "[c]uando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona" (numeral 2º)."*[37]

No interesa para efectos de este asunto el evento previsto en el numeral primero de la norma, pues es mas que clara y en este caso, no ha acaecido ningún hecho de la naturaleza que haya impedido que la señora Sofía Warff Alemán continuara en ejercicio de la posesión.

Con todo, *"En el segundo supuesto… el poseedor pierde la posesión de la cosa "por haber entrado en ella otra persona", lo que al tiempo traduce que esta segunda forma de interrupción natural requiere no sólo que el original poseedor no continúe con la detentación del bien de que se trate, sino que, adicionalmente, es indispensable que quien lo haya tomado entre en posesión del mismo. Por tanto, para que opere esta forma de interrupción natural, es necesario que el nuevo detentador de la cosa la tenga bajo su poder de hecho y con el ánimo o la intencionalidad de hacerla propia o de exteriorizar respecto de ella el ejercicio del derecho real que aspira a consolidar, esto es, "con ánimo de señor o dueño" (art. 762 del C.C). Sólo en ese supuesto es que, por una parte, puede hablarse de la pérdida de la posesión para quien la ejercía en principio; por otra, resulta razonable la consecuencia jurídica prevista en la norma, de borrarse "todo el tiempo de la posesión anterior"; y, por último, tiene cabida la salvedad final del precepto, o sea, que el anterior poseedor puede recuperar legalmente la posesión y, en tal caso, se entiende que no ha existido interrupción en su contra."*[38]

Es claro que, en el caso bajo examen, si bien el inmueble fue adjudicado al señor Pablo González Monsalve y ese título fue inscrito en la matrícula inmobiliaria, ello no implica interrupción natural de la prescripción que reclama la

[37] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. Sentencia fechada 13 de julio de 2009. Radicación n°. 11001-3103-031-1999-01248-01. MP: Arturo Solarte Rodríguez
[38] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. Ibíd

señora Sofía Warff Alemán, pues este nuevo condueño nunca ha ejercido la posesión sobre su cuota, ni mucho menos sobre la totalidad del inmueble.

Para ello basta con observar que la diligencia de entrega que se ha aducido en este proceso fue simbólica y el demandado reconoció en su interrogatorio que no ha ejercido posesión sobre el bien, pues no le han dejado entrar en ella; revelando incluso que le ha solicitado a la señora Sofía Warff Alemán que le haga entrega material de una tercera parte del inmueble.

Lo anterior descarta rotundamente que haya operado la interrupción natural, sobre todo si se toma en consideración que esa ausencia de señorío o de posesión en cabeza de Pablo González Monsalve, además de haber sido confesada por este, también fue declarada por todos los testigos.

Lo que si ocurrió – *y aquí debe reiterarse la inaplicabilidad de la teoría jurisprudencial sobre la posesión del comunero, por no ser la demandante dueña inscrita del predio* – es que la señora Sofía Warff Alemán reconoció dominio ajeno sobre la tercera parte del inmueble que adquirió en remate el aludido señor González Monsalve, dado que una vez le fue adjudicada a este esa cuota, entabló conversaciones de negociación y ofreció dinero a través de su hija, como bien lo expuso la demandante en su interrogatorio[39] y como lo relataron la señora Paola Sánchez Warff y el señor Rudy Velásquez en sus testimonios.

Tales ofrecimientos ocurrieron con una anterioridad no inferior a diez años contados hacia atrás a partir de la presentación de la demanda, si se tiene presente que la adjudicación en remate al demandado fue en el año 2009 y la diligencia de entrega simbólica fue realizada el 09 de noviembre de 2011; y así lo manifestaron los testigos antes señalados; agregando que el señor Pablo Antonio

[39] Audiencia Inicial. Minuto 22:45

González Monsalve, ubicó temporalmente las últimas conversaciones con la actora en el año 2013.

Si bien la Sala de Casación Civil ha decantado que el comunero que reconoce a otro comunero excluye el *ánimus* sobre la totalidad del bien, lo cierto es que esa teoría viene desarrollada en la figura de la posesión del comunero, pues, destaca el Alto Tribunal la solidaridad de los condueños y el ejercicio de la posesión conjunta sobre la totalidad del bien[40]; y esa circunstancia – *como ya se dijo* – no resulta de aplicación en el caso bajo examen, toda vez que la actora no es comunera en razón que sus títulos de propiedad no han sido ejecutados al no haberse efectuado la tradición, tanto así que no los ha hecho valer para procurar la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.

De ahí que el reconocimiento de dominio ajeno en el ofrecimiento de dinero al señor Pablo Antonio González Monsalve, descarten la prosperidad de la usucapión respecto de su cuota; empero, no frente a los cupos de los demás propietarios, no solo por venir ejerciendo desde el año 2005 una posesión apta para adquirir el dominio, sino que lo ha hecho de forma exclusiva y en una rebeldía tal frente a la parte de aquel demandado, que se ha abstenido de hacerle entrega de la cuota reclamada.

2.6. De antepuestas reflexiones, se impone la Sala revocar la sentencia de primera instancia, para en su lugar, conceder parcialmente las pretensiones de la demanda; sin condena en costas en ninguna de las instancias, pues la acción solo triunfó parcialmente sin perjuicio de la propiedad que ostenta el señor Pablo Antonio Sánchez Monsalve; y porque el triunfo de la apelación corrió igual suerte.

[40] CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. Sentencia SC1939-2019 reiterando jurisprudencia.

III. DECISIÓN

En mérito de los expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla en Sala Quinta Civil-Familia de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Revocar la sentencia adiada 30 de septiembre de 2020, por medio de la cual, el Juez Sexto Civil del Circuito de Barranquilla negó las pretensiones de la demanda de pertenencia promovida por la señora Sofía Warff Alemán, frente al señor David Alberto Sánchez Robayo, Hernando Sánchez Robayo, Leonor Sánchez Campbell, Pablo Antonio Sánchez Monsalve, los herederos de los finados Amadeo Sánchez Robayo, Arcelia Sánchez de Caballero y Jaime Sánchez García; así como contra personas indeterminadas; y en su lugar disponer:

1.1. Acceder parcialmente a las pretensiones de la demanda y declarar que la señora Sofía Warff Alemán, identificada con la cédula de ciudadanía n°. 22.399.075 adquirió proindiviso por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el 66,666% del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria n°. 040-15428, sin perjuicio de la tercera parte que es de propiedad del señor Pablo Antonio Sánchez Monsalve.

1.2. Levantar la medida de inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria.

1.3. Oficiar al Registrador de Instrumentos Públicos del Circulo de Barranquilla a fin que inscriba las anotaciones de rigor.

1.4. Sin condena en costas de primera instancia.

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia.

TERCERO: Comunicar esta decisión al Juzgado 11º Civil del Circuito de Barranquilla.

CUARTO: Devolver el expediente electrónicamente al juzgado de origen una vez ejecutoriado este proveído; así como físicamente de conformidad con los protocolos dispuestos por autoridad competente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO

Magistrada Sustanciadora

SONIA ESTHER RODRIGUEZ NORIEGA

Magistrada

VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ

Magistrada

Guiomar Elena Porras Del Vecchio

Magistrado(a)

Tribunal Superior Sala Civil-Familia

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: **058cb26cbd5f4c13818ba2c536651c3a0f0582d9884348773bcc15240d420145**

Documento firmado electrónicamente en 15-04-2021

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/Justicia21/Administracion/FirmaElectronica/frmValidarFirmaElectronica.aspx