

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

SENTENCIA No. 255

RADICACIÓN: 76001 4003 028 2016 00715 01

Santiago de Cali, veinticinco (25) de julio de dos mil veinticuatro (2024)

I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA

En cumplimiento de lo resuelto por el Honorable Tribunal Superior de Cali, mediante sentencia de tutela radicada con el No. 000-2024-00172-00 de fecha 13 de junio de 2024, procede el despacho a proferir nueva sentencia de segunda instancia que resuelva la apelación interpuesta por la parte demandada en contra de la sentencia No 027 de fecha 06 de diciembre de 2019 proferida por el Juzgado Veintiocho Civil Municipal de Cali dentro del proceso verbal de declaración de pertenencia instaurado por la señora Martha Cecilia Villamizar Bonilla, a través de apoderado judicial, en contra de la señora Pilar Fierro Castro, el señor Jairo Mera, y demás personas inciertas e indeterminadas.

Así mismo, dentro del proceso reivindicatorio de dominio que mediante demanda de reconvención entabló el señor Jairo Mera, en contra de la señora Martha Cecilia Villamizar Bonilla.

II. ANTECEDENTES

A. Demanda de pertenencia

En la demanda inicial, la demandante puso de presente, en síntesis, los siguientes hechos:

1. Que, “desde hace diez años” (que se deben contar desde la presentación de la demanda hacia atrás) adquirió la posesión de los bienes ubicados en la carrera 56 No 9-210 apartamento 504 de la torre B y garaje No 17 del Conjunto Residencial Prados de Guadalupe II de la ciudad de Cali, identificados con matrículas inmobiliarias No. 370-262010 y 370-262039, por compra realizada a la señora Margarita Rosa Bedoya Becerra, a quien describe como “poseedora material” de tales inmuebles, por la suma de \$60.000.000, los cuales canceló de la siguiente manera: **a)** \$23.000.000 en efectivo al momento de la entrega material de los inmuebles y, **b)** \$37.000.000 al momento de la firma de la escritura que perfeccionaría el contrato verbal de compraventa.

2. Que le consta la posesión por parte de la señora Margarita Rosa Bedoya Becerra, sobre los inmuebles, pues era una "amiga íntima", y que también le consta que tales bienes los recibió como dación en pago por una obligación que la señora Pilar Fierro Castro, tenía con aquella, conforme figura en un proceso de concordato que cursó en el Juzgado 15 Civil del Circuito de esta ciudad.
3. Señaló que depositó su confianza en la señora Bedoya Becerra quien, también le exigió el pago de los impuestos a efectos de sanear los inmuebles para otorgar la correspondiente escritura.
4. Que la señora Bedoya Becerra luego de recibir el dinero por los inmuebles y entregarlos, viajó fuera del país, pero la correspondiente escritura nunca se protocolizó. Sin embargo, aseguró que desde esa época hasta la presentación de la demanda había ejercido sobre los bienes actos de señora y dueña, tales como hacer mejoras, toda vez que la señora Bedoya Becerra, *"presentó a la señora MARTHA CECILIA VILLAMIZAR, como nueva propietaria del inmueble, a la administradora de la época... toda vez que la señora MARGARITA ROSA BEDOYA BECERRA, era quien hacía las veces de señor y dueño del inmueble años atrás conforme a los documentos."*

Pretensiones de la demanda de pertenencia

Pidió la demandante que se declare que le pertenece en dominio pleno absoluto de los inmuebles a los que se refiere en los hechos de la demanda, los cuales adquirió por vía de la prescripción extraordinaria.

Que, en consecuencia, se inscribiera la sentencia ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad en los respectivos folios.

B. Demanda reivindicatoria de dominio

Tempestivamente el señor Jairo Mera, quien fue vinculado al proceso como litisconsorte cuasi necesario de la parte demandada¹, contestó la demanda principal oponiéndose a las pretensiones, e interpuso demanda de reconvencción con base en la acción reivindicatoria de dominio y con fundamento en los siguientes hechos:

1. Que mediante escritura pública No. 5011 del 7 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría Octava de esta ciudad, compró a la señora Pilar Fierro Castro, los inmuebles objeto del proceso de pertenencia, los cuales, a su vez fueron adquiridos por la señora Fierro Castro de su tradente.

¹ Auto No 970 del 27 de junio de 2017, folio 172.

2. Que se encuentra privado de la posesión material de los inmuebles puesto que la misma la ostenta la señora Martha Cecilia Villamizar, *“persona que entró en posesión mediante circunstancias violentas aprovechando que el predio se encontraba deshabitado, penetró al predio, varió sus chapas y desde entonces ha ejercido posesión violenta...”*. Por tanto, aseguró que la señora Martha Cecilia Villamizar, es una poseedora de mala fe.
3. Finalmente, que la señora Martha Cecilia Villamizar, no está en capacidad para ganar por prescripción el dominio de los inmuebles pues *“no cuenta con el tiempo de posesión exigido en nuestra legislación...”*

Pretensiones de la demanda de reconversión

Solicitó el señor Jairo Mera, que se declare que le pertenece el dominio de los inmuebles relacionados en la demanda y, en consecuencia, se le ordene a la señora Martha Cecilia Villamizar, restituirlos junto con las cosas que formen parte de los predios o que se reputen como inmuebles.

C. Actuación procesal en primera instancia

La demanda inicial fue admitida por medio de auto de fecha 28 de noviembre de 2016; mientras que el demandado JAIRO MERA, contestó la demanda² oponiéndose a la prosperidad de todas las pretensiones, planteando como excepciones de mérito las siguientes:

- *Falta de configuración de los requisitos exigidos por la ley y la jurisprudencia nacional (tiempo), para tener derecho a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre los inmuebles relacionados en el hecho primero de la demanda.*
- *Abuso del derecho.*
- *Carencia absoluta de fundamento real y jurídico en las pretensiones de la demandante y en general, cualesquiera otra excepción (sic) del mismo linaje (genérica o innominada) que llegare a configurarse o demostrarse dentro del curso del proceso.*

Por otra parte, por parte de la curadora *ad litem* de la señora Pilar Fierro Castro y demás personas indeterminadas, fue contestada la demanda sin proponer excepciones de fondo.³

² Folio 331

³ Folio 365

La demanda de reconvenición fue admitida mediante auto del 27 de mayo de 2019, la cual fue contestada de forma oportuna⁴ por la demandada Martha Cecilia Villamizar, proponiendo como excepciones de mérito la *"falta de derecho y de acción"*; *"prescripción"*; *"extinción del derecho de propiedad del actor sobre el inmueble"*; y la *"inexistencia del título de venta"*.

Los días 12 de julio y 17 de octubre de 2019 se realizaron las diligencias de inspección judicial sobre los inmuebles objeto del litigio, tal como figura en las actas que reposan a folios 394 y 404.

Finalmente, los días 19 de noviembre y 6 de diciembre de 2019 se llevaron a cabo las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del CGP, donde se recibieron los testimonios de los(as) señores(as) CLEMENTINA CASTRO, ALMA VICTORIA PARRA, ELDA LUCIA ABADIA LARA, OSCAR BRICEÑO ROMERO, y de ALEXANDER CARVAJAL.

También se recibieron los interrogatorios a las partes, y posteriormente resolvió el juzgado conceder las pretensiones de la demanda de pertenencia, y negar las presentadas con la demanda de reconvenición.

Previamente la funcionaria de primer nivel abordó el cumplimiento de los presupuestos procesales y el material atinente a la legitimación en la causa activa y pasiva, que encontró satisfechos.

Contra la sentencia de primera instancia el apoderado judicial del señor Jairo Mera, interpuso recurso de apelación el cual fue concedido en el efecto suspensivo.

D. Trámite procesal en segunda instancia

El recurso de apelación fue admitido mediante auto de fecha 024 de febrero de 2020, y en providencia del 07 de julio del mismo año se ordenó correr traslado del recurso a la parte demandante.

E. Reparos contra la sentencia

En sus reparos concretos y la sustentación del recurso de apelación, indicó el apoderado del señor Jairo Mera, que la señora Martha Cecilia Villamizar, entró al inmueble que pretende ganar por prescripción adquisitiva en virtud del contrato de promesa de compraventa celebrado con la señora Margarita Bedoya, por lo tanto, lo que se le transfirió fue una mera tenencia, lo cual, dice el togado, fue manifestado por la misma demandante en su interrogatorio.

⁴ Folio 28 cuaderno de reconvenición

Que, en consecuencia, la demandante no probó el tiempo exigido en la ley para ganar por prescripción adquisitiva el derecho de dominio sobre los inmuebles.

Asimismo, defiende el vocero judicial que la demandante no demostró en qué momento intervirtió el título de mera tenedora a poseedora, alegando que el mero paso del tiempo no trae consigo tal efecto. También, que solo probó actos de posesión a partir del 30 de septiembre de 2015.

Igualmente, señaló que la demandante no allegó prueba del negocio jurídico a través del cual adquirió el inmueble. Finalmente, se refirió a la demanda de reconvenición señalando que su representado cumplió con todas las cargas que le exigen los artículos 946 y 952 del Código Civil.

III. CONSIDERACIONES

Este Despacho es competente para conocer de este Recurso de Apelación en virtud de lo establecido en el artículo 33 numeral 1º del Código General del Proceso. Asimismo, no se evidencian causales de nulidad que invaliden lo actuado, circunstancia que permite decidir con sentencia de mérito.

Dicho lo anterior, se realizará un pronunciamiento atinente a los Reparos Concretos expuestos por la recurrente, de acuerdo a lo normado en el art. 328 del CGP que en su parte pertinente establece: *“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley”*.

A. Sobre la demanda inicial de prescripción adquisitiva

El apoderado de la parte demandada centra sus disconformidades entre otras, en una presunta indebida valoración probatoria por cuanto asume que la juez *a quo* no dio el alcance debido al interrogatorio absuelto por la demandante quien, según el togado, reconoció el dominio ajeno del inmueble en la persona de la señora Margarita Bedoya *“persona que fungía como administradora de dichos bienes y por cuenta de su propietaria y poseedora la señora PILA FIERRO CASTRO, administración que había sido otorgada en documento que obra en el plenario”*

En ese mismo sentido, aseguró que *“la titular del Despacho igualmente en forma desprevenida concluye que la demandante fue autorizada para ingresar por quien lo detentaba en ese momento, cuyo título de tenencia, administradora o poseedora no es materia de controversia en este asunto. Lo anterior ocasionó que no hubiera la posibilidad de indagar si la señora ejerció la tenencia a nombre de otra persona como lo así lo fue, o si dicha tenencia la mudó al volverse poseedora.”*

Más adelante indicó que *“la negociación celebrada entre la señora MARTHA CECILIA VILLAMIZAR y la persona autorizada por la señora PILAR FIERRO, no puede ser desconocida en este proceso...”*

Todo lo anterior, con el fin de demostrar el togado que la demandante no probó el momento preciso en que intervirtió la calidad de mera tenedora a poseedora, en consecuencia, no demostró el cumplimiento del tiempo exigido por la ley para ganar el dominio de los inmuebles por prescripción.

A juicio de este Despacho, tiene razón el apoderado judicial del señor Jairo Mera, en sus argumentos dirigidos a la mutación de la calidad de tenedora a poseedora de la señora Martha Cecilia Villamizar, y, en consecuencia, a la insuficiencia del tiempo de posesión demostrado dentro de este proceso para adquirir por vía de prescripción extraordinaria los inmuebles relacionados en la demanda. Por ello, el análisis de los reparos concretos se detendrá en aquellos, puesto que su pertinencia fuerza a que se revoque la sentencia de primera instancia en lo que tiene que ver con la demanda inicial de pertenencia, de conformidad con los siguientes argumentos.

Requisitos procesales y sustanciales de la demanda de pertenencia.

A manera de introducción, vale la pena recordar que el proceso de pertenencia, tiene como finalidad principal el servir de vehículo a la materialización del instituto de la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, entendida esta como una de las formas de adquirir el derecho de dominio sobre las cosas ajenas.

Por tanto, el proceso de pertenencia debe cumplir, si quiere alcanzar su cometido legal, los presupuestos de la acción y presupuestos de la pretensión. A su vez, el artículo 375 del CGP impone al proceso de pertenencia unas exigencias especiales, observándose que dentro del presente asunto se encuentran cumplidos los presupuestos procesales especiales definidos por la ley para que el proceso de pertenencia en estudio sirva idóneamente para descender a la sustantividad a que está al servicio.

Siendo así, no hay duda, que, para que exista una decisión de fondo y prospere la pretensión debe traerse al plenario la plena y certera prueba de los presupuestos sustantivos de la prescripción adquisitiva de dominio, la cual el artículo 2512 del Código Civil define en los siguientes términos:

“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción”.

Así mismo el artículo 2518 del Código Civil señala *“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.”* Lo cual se complementa con el artículo 2531 ibidem, al disponer que *“El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria”*.

Siguiendo esta definición legal, la doctrina y la jurisprudencia han definido que para la prosperidad de la pretensión de pertenencia del bien que se pretende prescribir, corresponde establecer los siguientes presupuestos:

a.-) Que el actor sea poseedor;

b.-) Que esa posesión sea cualificada, es decir, que sea pacífica, pública e ininterrumpida, además que temporalmente sea igual o superior a los términos señalado en el artículo 2.532 del C.C., modificado por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002;

c.-) Que se identifique plenamente el bien objeto de declaración y

d.-) Que este sea susceptible de prescripción.

Caso concreto

La señora **MARTHA CECILIA VILLAMIZAR** pretende adquirir por medio de la usucapión los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 370-262010 y 370-262039 cuyos linderos y medidas fueron citados en la demanda, de tal forma que, para la prosperidad de la pertenencia, es necesario el cumplimiento de la serie de requisitos ya referidos, los cuales el Despacho procede a analizar.

En relación con el primer requisito atinente a la posesión, es pertinente indicar que la parte demandante con el escrito inicial no aportó prueba alguna destinada a corroborar el mismo.

Asimismo, dentro del expediente no existe medios de convencimiento alguno que permita aseverar que la demandante ejerciera actos posesorios sobre el inmueble antes de los primeros meses del año 2007. A tal conclusión se llega de acuerdo con lo siguiente:

1. En la demanda, presentada el 13 de octubre de 2016 (folio 81), la señora **MARTHA CECILIA VILLAMIZAR**, asegura haber poseído el inmueble desde hacía **“diez años”**, antes de afirmar que adquirió el inmueble por compra realizada a la señora Margarita Rosa Bedoya Becerra, a quien describe como “poseedora material” de tales inmuebles, por la suma de \$60.000.000, los cuales canceló de la siguiente manera: a) \$23.000.000 en efectivo al momento de la entrega material de los inmuebles y, b)

#37.000.000 al momento de la firma de la escritura que perfeccionaría el contrato verbal de compraventa.

2. Al ser absuelto el interrogatorio por la demandante, relató los pormenores de la negociación celebrada con la señora Margarita Rosa Bedoya Becerra, declaraciones que no se pueden pasar por alto, ya que, con ellas, reveló la actora que se comprometió a pagar la suma de dinero pactada por los inmuebles en varias cuotas, dinero que conseguiría producto de la venta de un inmueble de su propiedad en la ciudad de Buenaventura, Valle del Cauca.

3. Contó la señora Villamizar que en el primer semestre del año 2006 vivía en la ciudad de Cali en casa de una hermana, y que una vez tuvo vacaciones a mitad del año mencionado se dio a la tarea de buscar un apartamento para comprar con el producto del inmueble de su propiedad en la ciudad de Buenaventura, como ya fue anotad.

Así, indicó que, en ese momento, aproximadamente al mes de julio del año 2006 le fue ofrecido en venta el inmueble objeto de este proceso, por parte de la señora Margarita Rosa Bedoya Becerra, amiga conocida de tiempo atrás en quien depositó toda su confianza de hacer un buen negocio.

Asimismo, sostuvo en su relato que la señora Margarita Rosa Bedoya Becerra le permitió acceder al inmueble sin pagarle todo el dinero pactado por la compraventa, y en el mes de octubre de 2006 finalmente se mudó allí, comenzando con las reparaciones locativas del apartamento debido a su mal estado.

Aseguró que en noviembre del año 2006 terminó de pagar los arreglos del apartamento y que, en febrero del año 2007, cuando le terminaron de pagar el inmueble de la ciudad de Buenaventura, le entregó alrededor de \$23.000.000 a la señora Margarita Rosa Bedoya Becerra.

Por último, confesó que en febrero del año 2007 la señora Margarita Rosa Bedoya Becerra, la presentó ante la administradora como la nueva dueña del apartamento y a partir de ese momento comenzó a asistir a todas las asambleas, y todo asunto relacionado con el apartamento debía ser entendido con ella.

Es decir, confesó la señora Villamizar que, en realidad, reconoció el dominio ajeno sobre el inmueble en cabeza de la señora Pilar Fierro Castro, representada por la señora Margarita Rosa Bedoya Becerra, y que solo hasta el mes de febrero del año 2007 fue reconocida como la nueva propietaria ante la administración del conjunto residencial donde se ubica el apartamento.

4. En este punto es importante mencionar que tiene razón el apoderado de la parte demandada cuando sugiere que el negocio jurídico celebrado entre la señora Martha Cecilia Villamizar, y Margarita Rosa Bedoya Becerra, es un acto preparatorio de la compraventa, aunque no es pertinente que se refiera a aquel como una promesa de compraventa ya que, debe recordarse, el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 prevé los requisitos a que debe someterse una promesa de celebrar un contrato para que produzca obligaciones, entre ellos, **que conste por escrito**, por lo mismo, el acuerdo al que se hace referencia no puede ser rotulado de esa forma.

De acuerdo con lo anterior, tuvo razón la juez de primera instancia al indicar que no se cumplían los requisitos para asegurar que el acuerdo se trató de una promesa de compraventa, sin embargo, considera esta judicatura que la *a quo* erró al no valorar ese negocio alcanzado por las contratantes mediante el cual, la señora Margarita Rosa Bedoya Becerra, le permitió a la señora Martha Cecilia Villamizar, habitar el inmueble mientras terminaba de pagar el precio pactado.

Si bien no se cumplen los presupuestos para que tal arreglo se considere una promesa de compraventa, si es posible hacer una comparación entre una y otra para concluir que el primero no tuvo la virtud de transferir a la señora Martha Cecilia Villamizar, la posesión del inmueble, sino una mera tenencia.

En tratándose de las promesas de compraventa, tiene sentado la Corte Suprema de Justicia que, dicho contrato *“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.”*⁵

Si ello se presume respecto de las promesas de compraventa, con toda la formalidad que implican, lo mismo puede predicarse de todo pacto o precontrato que se celebre como acto preparatorio de una futura compraventa. Al respecto, la Corte en la misma sentencia citada mencionó:

“El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos”

⁵ CSJ. Civil. Sentencia de 30 de julio de 2010, expediente 00154. En el mismo sentido, puede consultarse los fallos de 22 de octubre de 2004, de 9 de noviembre de 2009 y 5 de julio de 2014.

En ese orden de ideas, recuérdese que la promesa de compraventa o cualquier pacto preparatorio puede transmitir posesión, pero no es la norma, sino la excepción, ya que tiene lugar cuando se anticipa la obligación de entrega de la cosa por parte del vendedor señalando explícita y palmariamente que se entrega la posesión material de la cosa objeto del contrato.

En el caso, sabido es que no se trató de una promesa de compraventa sino de un pacto como acto preparatorio de la compraventa, pero de ninguna manera se demostró que se hubiera pactado la transferencia de la posesión; por lo tanto, debe presumirse lo contrario, teniendo en cuenta que, si incluso para las promesas de compraventa debe quedar estipulado 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, lo mismo debe ocurrir en cualquier pacto de similares connotaciones.

En el pacto celebrado entre las señoras Martha Cecilia Villamizar, y Margarita Rosa Bedoya Becerra se descarta ese hecho calificado. La razón estriba en que, si se hubiese estipulado por escrito la transferencia posesión material la cosa, no habría lugar a cuestionarse sobre la mutación de la tenencia en posesión.

5. Sobre esto último - la mutación de la tenencia en posesión-, es necesario volver sobre el punto anterior, y dar por sentado que una cosa fue el acceso de la señora Martha Cecilia Villamizar, al inmueble en condición de lugar de habitación que en el futuro habría de ser comprado, y otra cosa lo es el momento exacto en que la misma señora hizo la conversión.

La primera prueba que se tiene es la propia confesión de la demandante, cuando dijo que solo hasta febrero del año 2007 fue presentada y reconocida ante la administración del conjunto residencial como la nueva propietaria del apartamento.

En segundo lugar, se tiene la declaración de la testigo Clementina Castro, la cual merece total credibilidad pues ella fue la administradora del conjunto residencial donde se ubica el inmueble desde el mes de marzo del año 2006 hasta el mismo mes del año 2009.

Dicha testigo, indicó textualmente: ***“a principios del 2007 la señora Martha Bedoya, que era la encargada del apartamento 502 y 504 de la torre 2 B, me presenta a la señora Martha como la nueva propietaria, inclusive, pagó la deuda que tenía porque el apartamento estaba desocupado. Margarita Bedoya era la que se encargaba de allí de la administración, la señora Martha que no la distinguía como propietaria en el 2006, sino que ingresó,***

sino que ingresaba porque estaban haciendo unos arreglos. Ya en el año 2007 me la presentó como nueva propietaria y canceló la deuda que tenía en ese momento... ella inclusive organizó el apartamento para poderlo habitar..."

Más adelante, al ser preguntada desde cuando conocía a la demandante dijo: **"desde el año 2006 la conocía porque entraba y salía, a finales del 2006; y a principios de 2007 ya oficialmente me la presenta doña Margarita como nueva propietaria del apartamento"**

Una de los rasgos de la posesión es su carácter cualificado, es decir, que, entre otras cosas, **debe ser pública**, circunstancia que en este caso no se cumple si se tiene en cuenta que, nada menos, para la administradora del edificio, la señora Martha Villamizar no fue la poseedora del apartamento sino hasta el mes de febrero del año 2007 cuando se la presentaron como nueva propietaria, y no desde el mes de octubre del año 2006 como se afirma en la demanda, pues desde esta última fecha hasta la primera mencionada, la aquí demandante simplemente ejecutó el pacto preparatorio de un futuro contrato de compraventa que nunca se protocolizó, haciéndole reparaciones al inmueble para hacerlo habitable, lo cual concluyó en el mes de noviembre de 2006 según el relato de la actora.

Al respecto, el artículo 777 del Código Civil, establece que el "simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión". Es factible, sin embargo, trocar la calidad original por la de poseedor, mediante el fenómeno conocido en la doctrina y en la jurisprudencia como «intervención del título» o intervesio possessonis.

Surge así para quien se rebela contra su relación jurídica, la posibilidad de adquirir el bien por el modo de la prescripción, concurridos los demás requisitos legales.⁶

6. Se concluye de lo expuesto hasta aquí, que la señora Martha Cecilia Villamizar, entró en posesión de los inmuebles cuya propiedad pretendía ganar por prescripción **desde el mes de febrero del año 2007**, por lo tanto, a la fecha de presentación de la demanda, el 13 de octubre de 2016, no había acumulado los 10 años de posesión necesarios para el fin perseguido.

7. No obstante, como bien se observa en el libelo inicial (hecho No. 4), la actora pretende hacer valer la figura prevista en el art. 778 CC para lograr tal término, es decir, sumando la posesión de sus antecesores.

8. Ante dicho supuesto, la señora Martha Cecilia Villamizar, quiere anexar la posesión desplegada por la señora MARGARITA ROSA BEDOYA

⁶ Sentencia SC5187-2020

BECERRA, quien presuntamente había venido haciendo *"las veces de señor y dueño del inmueble años atrás conforme a los documentos (actas de asamblea) que aportan como prueba documental"*.

9. Revisado dicho antecedente, se observa que la señora MARGARITA ROSA BEDOYA BECERRA, no actuaba como señora y dueña, sino como administradora del inmueble, calidad que jamás le otorgará la calidad de poseedora. Es fácil llegar a tal conclusión a partir del testimonio de la señora Clementina Castro, cuando reconoce que **"a principios del 2007 la señora Martha Bedoya, que era la encargada del apartamento 502 y 504 de la torre 2 B"**. Así mismo, dentro del proceso quedó demostrado que el proceso de concordato fue terminado por desistimiento tácito y que la dación en pago nunca se materializó, tanto así, que en el año 2016 la señora PILAR FIERRO CASTRO, vendió los inmuebles al señor Jairo Vera.

Aunado a lo anterior, es contradictorio que la demandante asegure que la señora MARGARITA ROSA BEDOYA BECERRA, ejercía actos de señor y dueño, no obstante, las declaraciones de la misma demandante, así como de los testigos Clementina Castro y ELDA LUCY ABADÍA ARANA, coincidieron en que el apartamento no se encontraba en condiciones de ser habitado. Inclusive, se afirma en el hecho No 3 de la demanda que a la señora Martha Cecilia Villamizar, le tocó pagar los impuestos de los inmuebles por exigencia de la señora Bedoya. Es decir, que esta última no los pagó, y solo asistía a las asambleas, en virtud de su calidad de administradora autorizada por un poder otorgado por la dueña de los bienes.

10. En consideración de lo anterior, nótese que la demandante pretende hacer una suma de posesiones a efectos de lograr el término de prescripción extintiva que sustenta la acción enervada, sin embargo, es necesario poner de presente que no solo basta con alegar dicha figura para lograr su materialización, pues es necesario robustecer la misma con material probatorio destinado a demostrar la posesión por el antecesor y el momento en que dicha calidad es transferida al hoy prescribiente.

11. Sobre esta temática, jurisprudencialmente se ha previsto:

12. *"Sin embargo, para que tenga lugar esa figura, no basta con que se señale que se tiene predecesores que presuntamente ejercieron actos de señorío, los que se pretenden sumar al propio, sino que deben reunirse ciertas condiciones, que la jurisprudencia ha indicado deben presentarse de forma concurrente, es decir, para que la adición de la posesión ejercida por otro sea posible se necesita, demostrar:*

"1. Título idóneo que hace puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor;

2. Que el antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida;

3. Que haya habido entrega del bien".

Ahora bien, la prueba de la existencia del cumplimiento de tales elementos, es una carga que el demandado debe cumplir de forma contundente y completa, en punto de evidenciar los tres requisitos, por lo que no es posible, desde ningún punto de vista, presumirla por el funcionario judicial, por el contrario, es deber de éste verificar la presencia de cada uno para atender positivamente una petición de suma de posesiones". (Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil Rad. 1100102030002018-02828-00 M.P. Ariel Salazar Ramirez).

13. Aplicando dichos supuestos al sub iudice, se observa que estos requerimientos NO se encuentran cumplidos a cabalidad.

14. Considerados los anteriores supuestos, se concluye que no se cumplen con la totalidad de los presupuestos para que proceda la declaratoria de pertenencia, de tal forma que se denegarán las pretensiones enervadas en la demanda principal.

Sobre la demanda de reconversión – acción reivindicatoria de dominio

El señor Jairo Mera, aprovecha este trámite para a su vez reconvenir a la demandante en pertenencia por vía del proceso reivindicatorio, para así perseguir la declaración de dominio pleno y absoluto de la porción de terreno objeto de controversia.

La acción aquí desplegada toma fundamento en los artículos 946 y subsiguientes del Código Civil, el cual define la acción reivindicatoria como "la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla", luego entonces, a partir de dicho concepto, se desprende una serie de requisitos que deben cumplir esta clase de acciones para su prosperidad, los cuales se identifican de la siguiente forma: **(i)** propiedad en cabeza del demandante, **(ii)** posesión del demandado, **(iii)** identidad entre el bien perseguido por aquél y el que éste posee, y **(iv)** singularidad del objeto material de la pretensión o cuota determinada del mismo⁷.

Tal como se hizo en el estudio de la demanda de pertenencia, se procederá con el estudio de estos requisitos, indicándose que en relación con el primero, obsérvese que tal como se especificó en la demanda de pertenencia, según información obtenida de los FMI. No. 370-262010 y 370-262039, identificación de los inmuebles a reivindicar, figura el señor Jairo Mera como su propietario por compraventa que le hizo a la señora Pilar Fierro Castro mediante Escritura Pública No. 5011 del 7 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría Octava de esta ciudad lo cual acredita este requerimiento.

⁷ CSJ. Civil. Sentencia 015 de 7 de febrero de 2007, Radicación2002-00004-01.

Respecto a la posesión de la demandada, ha sido clara la jurisprudencia que con el solo hecho de que el extremo pasivo se repute bajo tal calidad, es suficiente para entender como cumplido este requisito⁸, supuesto que aquí no amerita discusión alguna si se tiene en cuenta que incluso la reconvenida, bajo tal entendido propuso la demanda de pertenencia estudiada con anterioridad, sumado a los actos posesorios que se lograron comprobar a favor de la señora Martha Cecilia Villamizar Bonilla.

En lo atinente a la identidad del bien perseguido y poseído, no es necesario que el despacho ahonde sobre el estudio de este requisito, pues el mismo fue estudiado en la demanda principal, concluyéndose que de conformidad con lo alegado en la demanda se logró determinar con exactitud los inmuebles objeto de reivindicación, especificados en los linderos y medidas expuestos en párrafos anteriores.

Por último, no existe controversia alguna respecto a la naturaleza jurídica y material de los inmuebles, además que, por su clara identificación, se trata de una especie o cuerpo cierto que impide ser confundido con bienes de similares características, argumento suficiente para entender cumplido el requisito de la singularidad.

En ese sentido, obsérvese que confluyen todos los elementos que conforman la acción reivindicatoria para su prosperidad, por lo cual es innegable el derecho que tiene el propietario de recuperar su bien, sumado a la ausencia de hechos exceptivos con la entidad suficiente de derribar las pretensiones como quiera que las mencionadas en los numerales 1, 2 y 3 se refieren a la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria y la adquisitiva de dominio quedan desvirtuadas con los mismos argumentos expuestos al resolver sobre las pretensiones de la demanda inicial.

Sobre la excepción de inexistencia del título de venta escritura pública 5011 del 7 de diciembre de 2016 basta con decir que lo que importa al proceso es que el título adquisitivo de dominio, que en este caso es la compraventa, se encuentre debidamente registrado en el correspondiente folio de matrícula para efectos de publicidad y seguridad jurídica que queda representada en la respectiva anotación certificada por el registrador de instrumentos públicos.

En ese caso, sobre la validez de los contratos, vale señalar que de antaño tiene decantado la Corte Suprema de Justicia que *“el acto jurídico tiene eficacia y trascendencia legal en cuanto existen los elementos intrínsecos que lo condicionan, como son la capacidad, el consentimiento, el objeto y la causa lícita, y en cuanto, cuando es el caso, se hayan llenado como lo determina la ley.*

⁸ CSJ. Civil. SS. 051 de 2008, Proceso 1994-00556-01

La presunción de la validez y eficacia del acto jurídico ampara y favorece a quienes en él han intervenido como partes, cuando se trata de un acto bilateral, o a quien lo ha realizado cuando es unilateral.

Quiere decir esto que para anular o desvirtuar un acto de esa naturaleza, es preciso que quien lo impugna destruya esa presunción, lo cual no puede verificarse sino aduciendo la prueba plena del caso, que demuestre o los vicios internos del acto o la falta de las solemnidades o formalidades requeridas (...)" (CSJ. Civil. Sentencia del 15 de marzo de 1944)

En ese caso, si la señora Villamizar quiere atacar la validez del contrato de compraventa celebrado entre la señora Pilar Fierro Castro y el señor Jairo Mera, debe adelantar el proceso declarativo correspondiente y aportar las pruebas plenas que demuestren los vicios del acto, lo cual no corresponde a esta cuerda procesal.

Por otra parte, es necesario mencionar que, como a voces del inciso 2º del artículo 762 del Código Civil, *"el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo"*, se impone al interesado en la recuperación del bien desvirtuar tal presunción y, para ello, comprobar que el título de propiedad en que se afinca, es anterior a la posesión de su demandado, confrontación que en esta clase de procesos resulta obligatoria para el juez que lo conoce.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia tiene dicho que *"como el poseedor material demandado se encuentra amparado por la presunción de propietario, según los términos del artículo 762, inciso 2º del Código Civil, al demandante, en su calidad de dueño de la cosa pretendida y quien aspira a recuperarla, le corresponde la carga de desvirtuar esa presunción, bien oponiendo títulos anteriores al establecimiento de esa posesión, ya enfrentando dichos títulos a los que el demandado esgrime como sustento de su posesión. (...). Tratándose de la confrontación de títulos, al juez le corresponde decidir cuál de esos títulos es el que debe prevalecer, teniendo en cuenta para el efecto, entre otros factores, su antigüedad o eficacia"* (CSJ, SC del 5 de mayo de 2006, Rad. n.º 1999 -00067-01).

De las anteriores transcripciones, se concluye que la parte demandante en un proceso reivindicatorio, cuando el dominio se enfrenta con la posesión de otro, debe acreditar que su título de propiedad es anterior a tal posesión o hacer uso de la cadena de títulos antecedentes que permita demostrar que dicha serie de títulos es anterior a la posesión del demandado.

En este caso, el señor Jairo Mera posee un título (escritura No 5011 del 07 de diciembre de 2016) registrado el 30 de diciembre de 2016, y demandó a la señora Martha Cecilia Villamizar, cuya posesión, según se explicó, principió en el mes de febrero del año 2007, por lo tanto, en principio debería triunfar la señora Villamizar, sin embargo, en el hecho quinto de la demanda reivindicatoria se hizo referencia a que el señor Mera adquirió el dominio de la señora Pilar Fierro Castro, y de allí hace referencia a los tradentes

anteriores, lo cual sugiere que el demandante se amparó en la cadena de títulos debidamente inscrita que precede su título, para demostrar que dicha cadena es anterior al mes de febrero de 2007; es decir, que a su dominio suma el de la señora Pilar Fierro Castro, quien adquirió los inmuebles objeto de litigio por medio de la escritura pública No. 3443 del 10 de junio de 1997, o sea, mucho antes de que la señora Martha Cecilia Villamizar comenzara a detentar su posesión.

Del mismo modo, tiene que destacarse que, según el análisis efectuado sobre la demanda de pertenencia, al momento en que aquella fue presentada el 13 de octubre de 2016, la posesión de la señora Villamizar no era bastante para consumar la usucapión que pudiera invocar como poseedora, por tanto, los meros títulos que reposan en el expediente le bastan al reivindicante para triunfar.

De tal forma que se accederá a las pretensiones propuestas por el demandante en reconvención.

Ahora bien, ante el triunfo de esta acción, es obligatorio resolver sobre las restituciones mutuas, haciendo salvedad que es una tarea que debe hacerla el juez aun de oficio, tal como se ha venido explicando por vía jurisprudencial, que sobre este tema ha mencionado:

“El triunfo de la reivindicación impone resolver, aún de oficio, sobre las prestaciones mutuas, reguladas en los artículos 961 y s.s. del Código Civil, según los cuales el demandado vencido está obligado a restituir (...) los frutos (...) percibidos durante el tiempo que la tuvo en su poder si ha sido poseedor de mala fe, o únicamente los recibidos después de la contestación de la demanda en caso contrario -poseedor de buena fe-, y no sólo éstos sino, en ambos casos, los que el dueño hubiera podido obtener con mediana inteligencia y actividad (...). El poseedor vencido tiene derecho (...) a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, conforme a las reglas del artículo 965 Ibídem. Siendo de buena fe deberán también abonársele las mejoras útiles, hechas antes de la contestación de la demanda, y si fuere de mala fe no tendrá tal derecho, pero podrá llevarse los materiales de tales mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehuse pagarle el precio que tendrán dichos materiales después de separados (...). Tratándose de las mejoras voluptuarias, el dueño no está obligado a su pago, aunque el poseedor podrá llevarse los materiales, siempre que sea factible retirarlos sin causar daño al bien reivindicado y, claro está, que aquel se niegue a cubrir el valor de los mismos”⁹.

Ahora bien, también ha dicho la Corte que las facultades inquisitivas previstas para este tipo de restituciones no pueden desconocer por completo el principio de congruencia que rige las sentencias judiciales:

⁹ CSJ. Civil. Sentencias de 19 de diciembre de 2011, expediente 2002-00329-01; sentencia de 16 de septiembre de 2011, expediente 2005-00058-01; sentencia de 1º de junio de 2009, expediente 2004-00179-01.

“No habrá justicia ni justo medio, cuando derrotado un poseedor, su patrimonio aumenta con los frutos producidos por la cosa permaneciendo éstos, en su haber; tampoco existirá, cuando el reivindicador toma para sí las mejoras puestas por el poseedor. Por tanto, debe brillar el sinalagma, la justa medida, la reciprocidad y el equilibrio. Una parte no puede aprovecharse de la otra, ni mucho menos obtener utilidad o enriquecimiento desmedido sobre la otra, por cuanto el derecho no es el normativismo puro, sino el imperio de la justicia. Ante lo expuesto, la Sala tendría que disponer lo pertinente en relación con cada uno de los conceptos comprendidos en aquella noción. Sin embargo, se precisa, **ello es de recibo cuando las facultades inquisitivas no las limita el principio de congruencia** ni la prohibición de reformar en perjuicio del apelante único.

(...) 5.4.2. En punto de mejoras y expensas, en análogo sentido, tampoco procede su reconocimiento, **porque para actuar en la materia, inclusive inquisitivamente, es preciso, además de su prueba, la proposición del tema por el demandado en las oportunidades dispuestas por el ordenamiento**, para así dejar a salvo los derechos de defensa y contradicción de la parte actora, todo lo cual se echa de menos en el subjúdice.”¹⁰

Aplicando tales disposiciones al caso bajo estudio, es necesario partir de las siguientes salvedades: **(i)** en este caso la parte reivindicante no pidió frutos civiles ni hizo mención de ello en su demanda, por lo que no se ejerció derecho de defensa frente a ello ni menos se surtió un debate probatorio, de tal forma que en las restituciones aquí se hagan no se condenará por dicho concepto, pues por el principio de congruencia (art. 281 del CGP), aun para que esta instancia obrara de oficio respecto a su tasación, debió el interesado al menos referirse a dichos frutos, y **(ii)** no hay lugar a pronunciarse sobre mejoras necesarias y útiles, por las mismas razones teniendo en cuenta que tampoco fue tema propuesto por la demandada en reconvención, ni mucho menos objeto de prueba.

En mérito de lo expuesto, este Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cali, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia de primera instancia de procedencia y fecha anotadas, conforme lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de “falta de derecho y de acción”; “prescripción”; “extinción del derecho de propiedad del actor sobre el inmueble”; y la “inexistencia del título de venta”, alegadas por la señora Martha Cecilia Villamizar Bonilla.

¹⁰ Sentencia SC10825 de 2016.

TERCERO: NEGAR las pretensiones de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio instaurada por la señora Martha Cecilia Villamizar Bonilla, contra de la señora Pilar Fierro Castro, el señor Jairo Mera, y demás personas inciertas e indeterminadas, conforme lo expuesto en la parte motiva.

CUARTO: ORDENESE el levantamiento de la medida de inscripción de demanda que recae sobre los inmuebles objeto de usucapión identificados con FMI. 370-262010 y 370-262039. Por secretaria ofíciese.

QUINTO: DECLARAR que el señor Jairo Mera tiene pleno dominio de los inmuebles poseídos por la señora Martha Cecilia Villamizar Bonilla, apartamento 504, de la Torre 2B, del conjunto residencial Prados de Guadalupe II, ubicado en la carrera 56 No. 9 - 210 de la ciudad de Cali, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370- 262010 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y numero catastral F-17721700-92, comprendido dentro de los siguientes linderos:

Partiendo del punto 1 al 2 en línea quebrada de 3 segmentos de recta de 4.40 y 2.00 metros, con muro estructural común que lo separa en parte de hall común de acceso al apartamento, en parte con el cuarto de aseo común y en parte con el apartamento 2b501.

Del punto 2 al 3 en línea quebrada de 9 segmentos de recta de 2.80, 2.00, 0.20, 0.80, 2.60, 3.00, 0.20, 3.60, y 2.60 metros en parte con muro estructural común de fachada y ventanas comunes que lo separa de vacío común a zona verde común y en parte con muro común interno del apartamento.

Del punto 3 al punto 4 en línea mixta de 7 segmentos de recta de 2.70, 0.30, 0.70, 0.30, 0.20, 1.67, y 3.60 metros en parte con muro estructural común de fachada y ventanas comunes que lo separan de vacío común a zona verde común y en parte con muros comunes que conforman buitrón común.

Del punto 4 al punto 5 en línea quebrada de 5 segmentos de recta de 2.60, 0.60, 3.00, 1.40, y 1.80 metros con muro estructural común de fachada y ventanas comunes que lo separan de vacío común a zona verde común.

Del punto 5 a la 1 inicial en línea quebrada de 3.00, 1.00, 0.20, y 3.20 metros en parte con muro estructural común divisorio que lo separa en parte de hall de ascensor y escaleras comunes y en parte con muro estructural común interne del apartamento.

Garaje 17 (parqueadero) del conjunto residencial Prados de Guadalupe II, ubicado en la carrera 56 No. 9 - 210 de la ciudad de Cali. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-262039 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y número catastral F-17713400-37, determinado por los siguientes linderos:

Partiendo del punto 43 al 42 en línea quebrada de 5 segmentos de recta 1.00, 0.30, 0.50, 0.30, y 3.35 metros con línea común divisoria columna común

estructural que lo separa de zona comuna de circulación y maniobras. Del punto 43 al 45 en línea quebrada de 3 segmentos de recta 0.50, 0.15 y 2.15 metros con línea común divisoria y columnas comunes estructurales que lo separan del garaje 16.

Del punto 45 al 44 en línea recta de 5.00 metros con línea común divisoria que lo separa del garaje 18. Del Punto 44 al 43 inicial en línea recta de 2.65 metros con línea común divisoria que lo separa de zona común de circulación y maniobras.

SEXTO: ORDENESE a la demandada en reconvenición Martha Cecilia Villamizar Bonilla, que en el término de treinta (30) días contados a partir de la ejecutoria del fallo, restituya al demandante en reconvenición, Jairo Mera, los inmuebles descritos en el numeral anterior. En caso de no proceder con la entrega dentro del término previsto. Comisionese a los Juzgados Civiles Municipales que fueron creados para el conocimiento exclusivo de los Despachos Comisorios en Cali, a través del Acuerdo No. PCSJA20- 11650 de octubre 28 de 2020, a quien se le libraré despacho comisorio con los insertos del caso para que proceda con la entrega del bien.

SEPTIMO: CONDENESE en costas a la parte demandante principal, señora Martha Cecilia Villamizar Bonilla. Fíjese como agencias en derecho la suma de \$4.000.000 de conformidad con lo previsto en el acuerdo PSAA16-10554 CSJ.

OCTAVO: En su oportunidad procédase al archivo del expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


ESTEPHANY BOWERS HERNANDEZ
Juez

JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

EN ESTADO Nro. **124** DE HOY **31 JUL 2024**
NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE
ANTECEDE.

MONICA OROZCO GUTIERREZ
Secretaría