

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
SALA CIVIL - FAMILIA

MAGISTRADO PONENTE : PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE DE PROCESO : PERTENENCIA
DEMANDANTE : JOSÉ JOAQUÍN PIÑEROS RAMÍREZ
DEMANDADO : MANUEL ANTONIO SOLÓRZANO V.
RADICACIÓN : 25754-31-03-001-2018-00035-01
DECISIÓN : CONFIRMA SENTENCIA

Bogotá D.C., once de agosto de dos mil veinte.

De conformidad con lo dispuesto el Decreto Legislativo No. 806 de 2020, procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación formulado por la parte demandada a través de su apoderado, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha (Cund.), el día 16 de enero de 2020, que acogió las pretensiones de la demanda.

I. ANTECEDENTES:

El señor JOSÉ JOAQUÍN PIÑEROS RAMÍREZ, representado por apoderado judicial, promovió proceso de pertenencia contra MANUEL ANTONIO SOLÓRZANO VILLALOBOS, para que en sentencia se acceda a las siguientes **PRETENSIONES:**

1. Que se declare que JOSÉ JOAQUÍN PIÑEROS RAMÍREZ ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 051-114469

PERTENENCIA de JOSÉ JOAQUÍN PIÑEROS RAMÍREZ contra MANUEL ANTONIO SOLÓRZANO VILLALOBOS. Apelación de Sentencia.

"LOTE No. 2" y No. 051-66981 "LOTE No. 3", con nomenclatura urbana Nos.13-22/24/26/28/30/32/34 de la carrera 5 de Soacha (Cund.), alinderados como se describe en la demanda, que constituyen un solo terreno y constan de 6 locales comerciales, 2 apartamentos con zona de parqueo y bodega.

2. Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha.

HECHOS:

Las anteriores pretensiones se fundamentaron en los siguientes hechos:

1. JOSÉ JOAQUÍN PIÑEROS RAMÍREZ mediante escrituras públicas No. 902 del 16 de marzo de 1992; 1646 del 25 de mayo de 1992, 1644 del 25 de mayo de 1992, 1645 del 25 de mayo de 1992 y 2951 del 9 de agosto de 1995, otorgadas en la Notaría 34 de Bogotá adquirió a título de compraventa de ROSA INÉS SALAZAR VILLALOBOS, FANNY SALAZAR DE MORENO, JORGE ENRIQUE SALAZAR VILLALOBOS y LUZ MARINA SALAZAR DE MEDELLÍN los derechos y acciones posesorias que tenían y que les pudiera llegar a corresponder sobre los inmuebles pretendidos.
2. Los vendedores poseían los inmuebles en forma permanente, quieta y pacífica, puesto que los habían adquirido de su señora madre ODILIA VILLALOBOS DE SALAZAR quien había adquirido los bienes de manos de su padre ELIÉCER VILLALOBOS.
3. JOSÉ JOAQUÍN PIÑEROS RAMÍREZ ha poseído notoriamente los inmuebles que pretende, los cuales hicieron parte del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 051-4480 con nomenclatura No. 2-50 de la calle 13 de Soacha.
4. El demandante hace más de 26 años ha estado ejerciendo sobre los inmuebles, que conforman uno solo, posesión material, realizando explotación económica en nombre propio con verdadero ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, ni otros derechos a otras personas.

5. Los hechos posesorios se constatan con el pago de servicios públicos, arrendamiento del inmueble para 6 locales comerciales, construcción y adecuación de 2 apartamentos y bodega, sin que se le haya perturbado la posesión por persona alguna.

TRÁMITE PROCESAL:

Subsanada la demanda fue admitida por auto de fecha 19 de abril de 2018 (Fl. 167 y 205 C-1), ordenándose correr traslado por el término de 20 días a la parte demandada y el emplazamiento de las personas indeterminadas.

Surtidos los emplazamientos se designó curador a los emplazados, quien se notificó personalmente de la demanda (Fl.239 C-1) y la contestó ateniéndose a lo que resultare probado (Fls. 242 a 246 C-1).

El demandado MANUEL ANTONIO SOLÓRZANO VILLALOBOS, se notificó personalmente de la demanda (Fl. 241 C-1) y por medio de apoderado contestó la demanda formulando la siguiente excepción de mérito (Fls. 260 a 266 C-1):

"COSA JUZGADA", fundada en que entre las partes ya se adelantó un proceso de pertenencia bajo el radicado No. 2014-195-01, donde se negaron las pretensiones respecto del inmueble con matrícula No. 50S-40524903 en sentencia de fecha 5 de mayo de 2017, la cual fue confirmada por el Tribunal Superior de Cundinamarca.

Igualmente el demandado, formuló demanda en reconvención, no obstante la misma fue rechazada (Fls.15 C-3). Adelantado el trámite del proceso en audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, en esta última se dictó sentencia.

II. LA SENTENCIA APELADA:

La falladora de primera instancia consideró que se cumplen a cabalidad los elementos de la acción de pertenencia, resaltando los actos posesorios del demandante por más de 10 años, entre ellos las mejoras hechas a los inmuebles y la disposición que de ellos hace el actor arrendándolos, conforme a lo narrado por los testigos y la prueba documental allegada. Por lo anterior, accedió a las pretensiones de la demanda declarando que JOSÉ JOAQUÍN PIÑEROS RAMÍREZ adquirió por usucapión lo inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 051-114469 y No. 051-66981.

III. EL RECURSO INTERPUESTO:

El demandado MANUEL ANTONIO SOLÓRZANO VILLALOBOS por medio de apoderado formuló recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, argumentando que los testigos no dieron respuestas claras y contundentes a las preguntas realizadas; que según la señora Juez a quo el no haber vivido en los inmuebles que se pretenden no importa para hacer valer una posesión; que las solas mejoras no comportan posesión; que se desconoció la titularidad otorgada al demandado por el juez de familia y que la posesión alegada no fue pacífica ni ininterrumpida.

IV. CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

PERTENENCIA de JOSÉ JOAQUÍN PIÑEROS RAMÍREZ contra MANUEL ANTONIO SOLÓRZANO VILLALOBOS. Apelación de Sentencia.

Se observa que en este proceso, concurren cabalmente los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, que permiten emitir sin dilación fallo de mérito, bien sea accediendo o negando los pedimentos de la demanda.

Tampoco se observa causal que invalide todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de procesos.

LA ACCIÓN DE PERTENENCIA:

Atendiendo los lineamientos del Código Civil y particularmente las directrices jurisprudenciales trazadas desde tiempo atrás por la Honorable Corte Suprema de Justicia, se sabe que para el éxito de acciones como la instaurada, deben estar presentes los siguientes requisitos:

- a- Que el asunto verse sobre una cosa legalmente prescriptible;
- b- Que se trate de una cosa singular, que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma enunciada en la demanda.
- c- Que sobre dicho bien, quien pretenda adquirir su dominio por ese modo, haya ejercido y ejerza posesión material en forma pacífica, pública y continua durante un lapso igual o superior a diez (10) años.

CASO CONCRETO:

En la sentencia motivo de apelación la señora Juez a quo, acogió las pretensiones de la demanda, para lo cual consideró que se acreditaron cabalmente los elementos de la acción de pertenencia.

Discrepa de esa decisión el demandado MANUEL ANTONIO SOLÓRZANO VILLALOBOS argumentando, en síntesis, que no se acreditaron los actos posesorios del demandante, pues los testigos no fueron claros,

desconociéndose que el actor no habitó los inmuebles que pretende; que las solas mejoras no comportan posesión, ignorándose la titularidad de los bienes que otorgó el juez de familia a SOLÓRZANO VILLALOBOS y que la posesión no fue pacífica ni ininterrumpida.

Visto lo anterior y dando aplicación a lo dispuesto por el artículo 328 del Código General del Proceso, la competencia funcional del Tribunal se concreta a resolver los argumentos que sustentan las apelaciones, los cuales procede la Sala a resolver.

Por manera que siendo el tema posesorio el fundamento de la apelación propuesta en el presente caso contra la sentencia de primer grado, sin más preámbulos se procederá a su estudio:

Define el artículo 762 del Código Civil la posesión en los siguientes términos: *"La posesión es la tenencia de una cosa determinada 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"*.

Por su naturaleza, la existencia de la posesión se desprende de los actos que ejerce el poseedor sobre el bien del cual se considera dueño, reflejados en el tiempo y en el espacio y que permiten concluir en forma inequívoca el ánimo de señor con que lo posee.

Por esta razón se ha dicho, que la prueba más idónea para acreditar la posesión, es la testimonial, porque son especialmente los testigos quienes pueden dar fe de su existencia, son las personas que han visto y conocen en forma directa los actos posesorios que dejan entrever la intención de ejercerlos como dueño.

Hay que resaltar que en tratándose de inmuebles, la posesión se traduce en hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, desplegados sin consentimiento ajeno, como lo preceptúa el artículo 981 ibídem, y que deben guardar estrecha relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación del bien que se pretende usucapir, aunque no coincidan con exactitud con los mencionados por esta norma, como la construcción, cerramiento, cuidado, aprovechamiento, y otros de igual significación, en relación con los inmuebles.

En torno al tema posesorio, se observa que los testigos ARCENIO DE JESÚS PERALTA VALBUENA, LUZ MARINA SALAZAR DE MEDELLÍN, ROSA INÉS SALAZAR VILLALOBOS, JAIME ALFONSO GÓMEZ MAYORGA y BLANCA ESPERANZA PIÑEROS RAMÍREZ dan cuenta de la compraventa de derechos y acciones hecha por JOSÉ JOAQUÍN PIÑEROS RAMÍREZ respecto de los predios materia de debate y de la posesión que éste tiene sobre los inmuebles que pretende, desde la compra realizada en los años 1992 y 1995, arreglando los bienes, adecuando apartamentos y locales comerciales de los cuales dispone para arrendar, versiones que armonizan con las pruebas documentales allegadas al plenario como son las copia de las escrituras públicas No. 1644 del 25 de mayo de 1992 (Fls. 36 a 38 C-1), 1645 del 25 de mayo de 1992 (Fls. 39 a 41 C-1), 1646 del 25 de mayo de 1992 (Fls. 42 y 43 C-1), No. 902 del 16 de marzo de 1992 (Fls. 45 a 47 C-1) y 2951 del 9 de agosto de 1995 (Fls. 43A y 44 C-1), otorgadas en la Notaría 34 de Bogotá, por medio de las cuales JORGE ENRIQUE SALAZAR VILLALOBOS, FANNY SALAZAR DE MORENO, ROSA INÉS SALAZAR VILLALOBOS y LUZ MARINA SALAZAR DE MEDELLÍN vendieron al demandante JOSÉ JOAQUÍN PIÑEROS RAMÍREZ los derechos y acciones que tenían sobre el predio que se identificaba con la matrícula 50S-291846 del cual se segregó la matrícula 051-66982, matrícula con la que se dio apertura a los folios de matrícula que identifican los bienes materia de usucapición No. 051-66981 y No. 051-114469 (Fls. 7, 11 y 327 C-1).

Véase, que el demandante aportó copia de los contratos de arrendamiento del local ubicado en la carrera 5 No.13-22 de Soacha (Fls. 95 a 97 C-1), así como recibos de pago de servicios públicos (Fls. 100 a 105, 108, 110 a 112, 114 y 115 C-1) y paz y salvo de pago de impuesto predial del predio ubicado en carrera 5 No.13-28 (Fls. 154 C-1).

Nótese además, que el demandante ha defendido judicialmente los locales que ha arrendado, pues de ello da cuenta la providencia de fecha 2 de agosto de 2016 del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soacha, proferida dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por JOSÉ JOAQUÍN PIÑEROS RAMÍREZ contra ELODIA MONPOTES DE LOZADA y MARLEN APONTE SÁNCHEZ respecto del local ubicado en la carrera 5 No. 13-34 (Fls. 86 a 89 C-1); así como la sentencia de fecha 18 de enero de 2018 del Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soacha proferida dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por JOSÉ JOAQUÍN PIÑEROS RAMÍREZ contra JORGE ELIÉCER ROCHA VELANDIA respecto del local ubicado en la carrera 5 No. 13-32 (Fls. 92 a 94 C-1).

Súmese a lo dicho, que en diligencia de inspección judicial realizada el 23 de julio de 2019 (Fls. 278 a 280 C-1) la señora Juez a quo identificó los predios aquí pretendidos, anotando que el frente de ellos es la carrera 5 del municipio de Soacha donde se encuentran los 6 locales comerciales, iniciando en la nomenclatura carrera 5 No. 13-22, terminando en la carrera 5 No. 13-34, frente donde también se ubica la entrada al parqueadero público por la carrera 5 No. 13-28, en cuyo interior existe una bodega y un apartamento en la parte interna del primer piso y otro apartamento en el segundo piso con terraza y otro local comercial cuyo ingreso es por la parte posterior del inmueble; al indagar a las personas que se encontraban en tres de los locales comerciales JAVIER ALONSO VARGAS, IVÁN TORRES y NIDIA, y un apartamento TATIANA, éstos

indicaron que eran arrendatarios del demandante, el primero desde hacía 23 años; y en el local ubicado carrera 5 No. 13-34 la persona que se encontraba allí manifestó que había tomado el local en arriendo por cuenta de una inmobiliaria, pero sabía que el propietario es el demandante.

Empero, lo que resulta más importante es que todos los testigos al unísono reconocen al demandante como poseedor de los bienes que pretende en usucapión desde la compra de derechos y acciones realizada en los años 1992 y 1995, sin que su versión se haya desvirtuado por medio probatorio alguno.

Ahora, frente a los otros reparos del recurso de apelación, valga decir que el demandante no habitó los inmuebles, encuentra la Sala que si bien éste no ha habitado los predios que pretende, lo cierto es que realizó adecuaciones para bodega, locales comerciales y apartamentos, los cuales arrienda, tal como lo narran los testigos arriba citados y como se comprobó en diligencia de inspección judicial, sin que el demandado haya allegado al plenario prueba en contrario.

Dice el apelante que las solas mejoras no comportan posesión, empero advierte la Sala que la construcción de mejoras si es un claro acto posesorio, el cual en este caso se suma al uso y goce que de los inmuebles hace el demandante, que se traduce en el arrendamiento de los locales, apartamentos y bodega.

De otro lado, alega el apelante que se ignoró la titularidad de los bienes que le otorgó el juez de familia, al respecto encuentra la Sala que si bien en la anotación 007 del folio de matrícula No. 051-66981 se registra adjudicación en la sucesión de ELIÉCER VILLALOBOS a favor de MANUEL ANTONIO

SOLÓRZANO VILLALOBOS, según sentencia del 27 de noviembre de 2013 (Fls. 8, 250 a 253 C-1), ocurriendo lo mismo en la anotación 004 del folio de matrícula No. 051-114469 donde también se registra adjudicación en la sucesión de ELIÉCER VILLALOBOS a favor de MANUEL ANTONIO SOLÓRZANO VILLALOBOS, según sentencia del 27 de noviembre de 2013 (Fls.11 vto., 250 a 253 C-1). No se debe perder de vista que dentro del proceso de sucesión del causante ELIÉCER VILLALOBOS MELO en proveído del 9 de noviembre de 2016 este Tribunal confirmó el auto de fecha 21 de junio de 2016 a través del cual la Inspección Segunda Municipal de Policía de Soacha **admitió** la oposición a la entrega planteada Ángela Claudia Burbano, Cristina Medina Henao y **José Joaquín Piñeros Ramírez**, respecto de los inmuebles con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50S-40200246, 50S-40524902 y 50S-40524903 (Fls. 124 a 130 C-1), siendo del caso precisar que el folio de matrícula No. 50S-40200246 hoy corresponde al No. 051-66981 y el folio de matrícula No. 50S-40524903 hoy corresponde al No. 051-114469, predios objeto del presente proceso (Fl. 327 C-1).

Además, se debe tener presente que la posesión alegada y demostrada por el demandante JOSÉ JOAQUÍN PIÑEROS RAMÍREZ data de 9 de agosto de 1995, año de la última compra de los derechos y acciones de los bienes que pretende en usucapión, mientras que la adjudicación hecha al demandado MANUEL ANTONIO SOLÓRZANO VILLALOBOS solo se hizo hasta el 27 de noviembre de 2013, por lo que la posesión del demandante resulta muy anterior al título del demandado.

Finalmente, respecto al reparo que la posesión del demandante no fue pacífica ni ininterrumpida, advierte la Sala que tales aspectos no fueron demostrados dentro del plenario, por el contrario se acreditó la posesión pacífica y continua del demandante por más de 20 años.

Por manera, que eslabonada la prueba testimonial y la documental atrás vista, su valoración conjunta bajo las reglas de la sana crítica, permiten concluir sin sombra de duda, que la posesión sobre los inmuebles en litigio es ejercida por JOSÉ JOAQUÍN PIÑEROS RAMÍREZ desde el 9 de agosto de 1995, año de la última compra de derechos y acciones sobre los predios que pretende y la demanda de pertenencia se presentó el 15 de marzo de 2018 (Fl. 133 C- 1), fecha para la cual el demandante llevaba 22 años y 6 meses de posesión, cumpliendo así con el término legal exigido para adquirirlos por prescripción a voces de la Ley 791 de 2002, normatividad que redujo a diez años el término de prescripción extraordinaria. Se recuerda que la Ley 791 de 2002 comenzó a regir el 27 de diciembre de 2002.

Cabe precisar que el apoderado del apelante al sustentar el recurso de apelación en segunda instancia incluyó un aspecto nuevo que hizo consistir en que se debió dar prosperidad a la excepción de cosa juzgada; no obstante, advierte la Sala, que tal reparo no se presentó cuando se sustentó la alzada ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha, oportunidad en la que el apelante centró su inconformidad en los actos de la posesión del demandante.

Se sigue de lo dicho, que el reparo adicional mencionado en el traslado de la segunda instancia no puede ser resuelto por la Sala por expresa prohibición del inciso 2° del numeral 3° del artículo 322 del C.G.P. que reza: *"Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior."* (Resalta la Sala).

En este orden de ideas, la sentencia apelada será confirmada, pues carecen de sustento jurídico los argumentos del recurso, los cuales quedan resueltos acorde con lo considerado en párrafos anteriores. Se condenará al demandado al pago de costas procesales de segunda instancia (art. 365 – 1° C.G.P.).

V. DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala Civil - Familia de Decisión, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia apelada, esto es, la proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha (Cund.), el día 16 de enero 2020.

SEGUNDO: Condenar al demandado al pago de costas de la segunda instancia. Líquidense por el juzgado de primera instancia, con base en la suma de \$2.000.000, como agencias en derecho.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado

En este orden de ideas, la sentencia apelada será confirmada, pues carecen de sustento jurídico los argumentos del recurso, los cuales quedan resueltos acorde con lo considerado en párrafos anteriores. Se condenará al demandado al pago de costas procesales de segunda instancia (art. 365 – 1° C.G.P.).

V. DECISIÓN:

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala Civil - Familia de Decisión, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

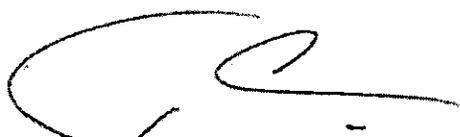
RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia apelada, esto es, la proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha (Cund.), el día 16 de enero 2020.

SEGUNDO: Condenar al demandado al pago de costas de la segunda instancia. Liquidense por el juzgado de primera instancia, con base en la suma de \$2.000.000, como agencias en derecho.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado



JUAN MANUEL DÚMEZ ARIAS
Magistrado



JAIMÉ LONDOÑO SALAZAR
Magistrado

PERTENENCIA de JOSÉ JOAQUÍN PIÑEROS RAMÍREZ contra MANUEL ANTONIO SOLÓRZANO VILLALOBOS. Apelación de Sentencia.