

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO : VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA
DEMANDANTE : SOCIEDAD DURATEX COLOMBIA SAS
DEMANDADO : SOCIEDAD ALOSA Y CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN
PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
RADICACION : 760013103001-201900136-00

SENTENCIA ESCRITA No. 023

Cali, quince (15) de noviembre de dos mil veintidós (2022).

Procede el Despacho a proferir sentencia escrita de primera instancia dentro del proceso de la referencia, una vez anunciado el sentido del fallo en audiencia oral previa, y con fundamento en lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso.

I.- ANTECEDENTES.

1. La sociedad DURATEX COLOMBIA SAS, a través de su representante legal, demanda para que previo el trámite de un proceso Verbal de Pertenencia, adelantado en contra de la SOCIEDAD ALOSA Y CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN, en sentencia definitiva se hagan las siguientes o semejantes declaraciones:

1. Que se declare a nombre de DURATEX por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que la sociedad en mención es titular del dominio de los predios urbanos tipo Lotes de terreno F y G, manzana 5, sitio de Menga Urbanización Industrial Acopi Yumbo, dirección actual carrera 39 No. 11-219 de Yumbo, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 370-108471 y 370-108472, comprendidos dentro de los linderos señalados en la demanda.
2. Se ordene la inscripción de la sentencia en el registro inmobiliario respectivo.

2. La demanda se fundamenta en los hechos esenciales siguientes:

La sociedad actora DURATEX SAS, G.3 LTDA, ha ejercitado una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, desde el 1º de enero de 1988 y hasta la actualidad, respecto a los predios urbanos tipo lotes de terreno F y G, ubicados en la manzana 5, sitio de Menga Urbanización Industrial Acopi-Yumbo, actualmente con la nomenclatura referente a la carrera 39 No. 11-219, y realizando como actos de señor y dueño, los concernientes a hacerse cargo en su totalidad de los gastos de sostenimiento y mantenimiento de los bienes, incluido lo referente a reparaciones y realización de mejoras; de igual modo, precisa el actor que previo al inicio de la aludida posesión, dejó de cancelar el pago del alquiler de aquellos inmuebles a la sociedad demandada y se hizo cargo a partir de manera absoluta de los bienes, todo ello a partir del 1º de enero de 1988.

II.- ACTUACION PROCESAL.

1. Luego de admitida la demanda mediante auto interlocutorio del 15 de agosto de 2019, se corrió traslado al demandado determinado y al curador ad litem designado a los indeterminados o personas con interés en el inmueble disputado en el proceso; la notificación de ese auto a la parte demandada cierta se efectuó por conducta concluyente (auto del 7 de abril de 2021); y, respecto a las PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, conforme lo establece el Art. 375 -6 -7 Ibídem, a través de notificación personal al curador ad litem designado en el proceso.

2. La sociedad demandada, contesta oportunamente la demanda, aceptando unos hechos y negando otros, al igual que se opone a las pretensiones de la demanda, alegando igualmente las siguientes excepciones de mérito, conforme el respectivo sustento fáctico:

- Existencia de posesión de la demandada ALOSA LTDA en liquidación sobre los predios objeto de usucapión.
- Inexistencia o carencia de la posesión de la demandante DURATEX SAS sobre los predios objeto de este proceso.
- Mala fe, dolo y temeridad de la parte demandante DURATEX AS, su representante legal y la apoderada de la demandante, conforme al art. 79 del CGP.

3. Cumplidas las actuaciones señaladas en el numeral 7º del art. 375 del CGP, el despacho designa a la curadora ad litem de las personas indeterminadas o con derecho a reclamar el inmueble a usucapir, doctora JULIANA SIERRA ALVÁREZ, a quien se notifica de manera personal la admisión de la demanda, la cual la contesta sin formular excepciones.

4. Mediante auto de fecha 18 de abril de 2022, el despacho procedió a fijar fecha y hora para llevar a cabo las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, al igual que la inspección judicial, de manera virtual; se adelanta en la calenda fijada la audiencia única virtual, en donde se desarrolla

de manera concentrada la audiencia inicial y se culmina la audiencia de instrucción y juzgamiento, con las etapas procesales de alegatos y anuncio del sentido del fallo, con breve exposición de sus fundamentos, y se procede igualmente a emitir esta decisión escrita, en donde se condensará y explicará con la mayor claridad posible lo allí anunciado.

III. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Del examen de los denominados por la doctrina y Jurisprudencia como presupuestos procesales, se deduce que los mismos se encuentran presentes en el proceso, por cuanto se verifica el requisito de capacidad para ser parte, alusiva a la jurídica en ambos extremos procesales; la capacidad procesal, porque las partes han acudido por conducto de sus respectivos representantes legales por tratarse de personas jurídicas de derecho privado, además de asistidas de sus respectivos apoderados en la actuación, a la par que para las personas indeterminadas accionadas en el asunto, intervinieron representadas de un curador ad litem; este Despacho judicial es competente para conocer de este tipo de litigios; y, por último, la demanda cumple los requisitos formales exigidos en el CGP.

Adicionalmente, no se observa irregularidad o causal de nulidad que invalide lo actuado, por lo que debe proferirse decisión de fondo en el asunto.

2. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

En todo proceso judicial, e incluso de manera oficiosa, es menester auscultar de entrada el requisito de la legitimación en la causa, por activa y pasiva, pues ha sido considerado como el presupuesto material indispensable para obtener una sentencia de fondo favorable a las pretensiones de la demanda o en su defecto, para la absolución del demandado. Con base en lo anterior, aquel requisito, consiste, fundamentalmente, y en el caso del demandante, en que sea el titular del derecho que reclama, a la par que resulta legitimado por pasiva o demandado, la persona llamada a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa (SC2642-2015).

Así mismo, en virtud de que el proceso, es iniciado con base en la pretensión de pertenencia, en cuanto a la legitimación por activa, el reclamo lo hace una persona jurídica que indica ser poseedora de un bien inmueble, la sociedad DURATEX DE COLOMBIA SAS, alegando además haberlo adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, condición que el legislador autoriza expresamente invocarlo para solicitar la declaratoria de pertenencia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1º del art. 375 del CGP; respecto de la pasiva, es vinculado al proceso el titular del derecho real de propiedad inscrito respecto de los bienes a

usucapir (matrículas inmobiliarias No. 370-108472 y 370-108471), correspondiente a la sociedad ALOSA Y COMPAÑÍA LTDA EN LIQUIDACIÓN, calidad acreditada de manera suficiente con los certificados de tradición de aquellos inmuebles, aportados con la demanda, expedidos por la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI, y el certificado especial expedido por el REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI, en los cuales aparece inscrita dicha titularidad de dominio en cabeza de aquella organización (archivo digital 00, folios 389 a 402).

Finalmente, respecto de la pasiva, aunado a constatar en aquellos certificados, la inexistencia de otro titular de derecho real principal inscrito sobre el bien (art. 375-5 CGP), se debe mencionar que también se vinculó al proceso a todas las personas que tuvieran un interés sobre el inmueble a usucapir, al tenor de lo ordenado en el numeral 6º del referido art. 375, y sin que acudiera al proceso dentro de su respectivo emplazamiento ningún interesado, por lo que se designa un curador ad litem para su representación judicial, con quien se surte el respectivo traslado de la demanda.

3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO PARA RESOLVER

Establecer si operan los requisitos concurrentes, establecidos para la prosperidad de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que es la escogida por la organización demandante, y le correspondía además la carga de acreditarlos para que resulte favorable lo pretendido, alusivos aquellos condicionamientos a los siguientes: *“la (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia”*.

La respuesta se anticipa, es la no prosperidad de la pretensión de usucapión que contiene la demanda, por ausencia del elemento esencial-concurrente de posesión, en los términos antes mencionados.

3.1. Marco conceptual base para la resolución del interrogante.

En primera instancia, debe señalarse que el art. 2512 DEL CODIGO CIVIL, define la prescripción, como el modo de adquirir 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...”*

Para el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que es la escogida por el demandante en la demanda (arts. 42-5 y 281 CGP), la institución jurídica a la que alude esa pretensión deviene de la consagrada en el art. 2531 del C.C., la cual exige probar a quien la invoca, la ocurrencia de una posesión durante los últimos 10 años, sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo, y sin la necesidad de título alguno.

Definido por el despacho que el instituto jurídico a través debe resolverse aquel litigio planteado, alude se itera a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, acerca de los requisitos exigidos para que opere la prescripción adquisitiva de dominio en general, la jurisprudencia de la CCS de la CSJ, de manera reiterada viene señalando, como lo hace en la sentencia SC19903-2017, lo siguiente:

“La prescripción adquisitiva tiene como propósito convertir al poseedor de un bien en su propietario.

Por tratarse de una figura que procura conquistar legítimamente el derecho de dominio, considerado éste, según las diversas categorías históricas, ora sagrado o ya inviolable en épocas antiguas; natural en tiempos modernos; y hoy, como una garantía relativa, inclusive derecho humano para algunos, protegido por el ordenamiento jurídico pero susceptible de limitaciones, exige comprobar, contundentemente, la concurrencia de sus componentes axiológicos a saber: (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia”.

Finalmente, atendiendo a que el accionante constituye una persona jurídica de derecho privado, acreditada su existencia mediante el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, identificada con NIT 890301681-7 (archivo 00, folios 93-99), aquel ente puede ganar por prescripción adquisitiva el dominio de los bienes inmuebles, los bienes que sus representantes legales posean a su nombre, con fundamento en la institución de la posesión por mandatario o representante legal consagrada en el art. 781 del C. Civil, en los siguientes términos:

“La posesión puede tomarse no solo por el que trata de adquirirla para sí, sino por su mandatario o por sus representantes legales”.

En el caso que nos ocupa, de manera expresa en la demanda (encabezamiento), se señala que el representante legal de la empresa accionante, solicita en su nombre la declaratoria de pertenencia contenida en ella.

Precisado el marco conceptual que debe orientar la resolución del caso, se entra ahora a analizar el material probatorio recaudado sobre la cuestión, de la manera que a continuación se desarrollará.

1. COSA ADQUIRIBLE POR PRESCRIPCION.

Según el art. 2518 del C.C., se gana por prescripción el dominio de bienes corporales, raíces o muebles, los que están en el comercio humano, y que se han poseído con las condiciones legales.

Con relación al bien reclamado en la demanda, a partir del estudio de los documentos aportados con ella, referidos éstos a los certificados de tradición de los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-108471 y 370-108472, al igual que las escrituras públicas número 1821 del 30/12/1980 de la Notaría 10 de Cali y 1091 del 22/03/2019 de la Notaría 21 de Cali (archivo 00, folios 126-136 y 403-408 respectivamente), se establece de manera suficiente el hecho de que se tratan los 2 predios reclamados en usucapión de bienes raíces, de dominio privado, lo que descarta que se traten de cosas no comerciales.

De igual modo, lo concerniente a que dichos bienes a usucapir resulten imprescriptibles, circunstancias que lo determina la Constitución Política (arts. 63, 72 y 75), o el legislador, que en términos generales corresponde a bienes de uso público, o se trate de un bien fiscal, corresponda a un ejido municipal, o sea propiedad del municipio o de junta de acción comunal o en su defecto se trate de un baldío urbano, o se encuentre dentro de un parque natural, o que se encuentre dentro de una reserva forestal, ecológica o en zona no urbanizable, o que pertenezca a comunidades indígenas o negritudes (arts. 674 y 2519 del CC; art. 375 del CGP; las leyes 41 de 1948 y 48 de 1882, 110 de 1912, 9ª de 1989; ley 152 de 2007 y decreto 1604 de 2017 respectivamente), debe manifestar el despacho sobre el particular, de una parte, que en los certificados de tradición de los inmuebles en comento, se verifica que se trata ambos de predios urbanos particulares, porque han estado siempre bajo el dominio privado; de otra, al interior de este proceso, se obtiene comunicación de las entidades estatales FONDO PARA LA REPARACIÓN DE LAS VÍCTIMAS FRV (oficio 29/11/2019; archivo 00, folio 68)) y la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (oficio 5/12/2019; archivo 00, folios 76-77), de cuyo contenido se puede establecer que los predios urbanos a usucapir, no se encuentra dentro de ninguna de las causales referidas que generan una imprescriptibilidad de cosas corporales.

Por consiguiente, y a falta de prueba en contrario, se concluye que los inmuebles reclamados en la demanda, pueden ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio, por no tratarse de bienes catalogados como imprescriptibles.

2. ELEMENTO POSESIÓN.

En cuanto a la naturaleza de la posesión que resulta apta para usucapir, la jurisprudencia del alto tribunal de casación civil ha sostenido de manera reiterada, a partir de lo consagrado en el art, 762 del C. Civil, que aquel instituto jurídico comporta una detentación material o relación de hecho del reclamante sobre una cosa con la intención de comportarse como su dueño, es decir, la convergencia de los 2 elementos denominados el animus y el corpus; en efecto, sobre la cuestión se ha señalado:

“A su vez, la posesión ha sido definida en el artículo 762 del C.C. como “...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...”, es decir que requiere para su existencia de los dos elementos, el animus y el corpus, esto es, el elemento interno,

psicológico, la intención de ser dueño, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el tiempo que dure la posesión y que constituyen la manifestación visible del señorío, de los que puede presumirse la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, y el elemento externo, la detención física o material de la cosa, los que deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor ”. (SENTENCIA DEL 29 DE AGOSTO DE 2000, expediente No. 6254, M.P. Dr. Jorge Santos Ballesteros.

Precisado lo anterior, debe comenzarse el estudio de aquel elemento, con la indicación hecha en la demanda, acerca del hecho posesorio que afinca sus pretensiones de pertenencia, contenido aquel en el sustento fáctico, el que además puede resumirse (art. 42-5 CGP), en que la sociedad actora DURATEX SAS, G.3 LTDA, ha ejercitado una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, desde el 1º de enero de 1988 y hasta la actualidad, respecto a los predios urbanos tipo lotes de terreno F y G, ubicados en la manzana 5, sitio de Menga Urbanización Industrial Acopi-Yumbo, actualmente con la nomenclatura referente a la carrera 39 No. 11-219; realizando como actos de señor y dueño, los concernientes a hacerse cargo en su totalidad de los gastos de sostenimiento y mantenimiento de los bienes, incluido lo referente a reparaciones y realización de mejoras; de igual modo, precisa el actor que previo al inicio de la aludida posesión, dejó de cancelar el pago del alquiler de aquellos inmuebles a la sociedad demandada y se hizo cargo de manera absoluta de los bienes, a partir del 1º de enero de 1988.

Conforme a lo anterior, resulta claro afirmar que la posesión reclamada por el accionante, se encuentra ligada en su origen con una relación de mera tenencia sobre las cosas a usucapir, la cual responde a una institución jurídica diversa de la posesión, que aunque comparten el elemento concerniente a que aluden a manifestaciones de una relación de hecho sobre una cosa, la tenencia solamente otorga facultades de usar y gozar la cosa, provenientes generalmente de un contrato celebrado con el dueño de la misma, a quien reconoce como tal, en los términos del art. 775 del C.C., según el cual la mera tenencia es la “que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño”; de ahí que, igualmente, si aquella relación mudo a una de carácter posesorio, como se alega en la demanda, imponía al reclamante en usucapión, demostrar fehacientemente el momento del inicio del denominado “ánimo de señorío”, como requisito indispensable para obtener la declaratoria de pertenencia sobre el bien, y como excepción dado que es menester observar la regla prevista en el art 2531-3 del C.C., según la cual “la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe y no dará lugar a la prescripción”.

En respaldo de lo anterior, la jurisprudencia reiterada de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, viene señalando de manera reiterada, como lo hace en la sentencia SC3727-2021, acerca de la necesidad de acreditación del

abandono de la condición inicial de tenedor del bien por quien reclama la usucapión (figura que denomina interversión), y en los siguientes términos:

“En algunos litigios, sirva este como evidencia, la persona que persigue la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio inició su relación de hecho con la cosa sobre la que recae su petitum en virtud de un título de mera tenencia, como el arrendamiento, el comodato, o la simple tolerancia de que trata el artículo 2520 del Código Civil (entre otras hipótesis).

*Ahora bien, como el paso del tiempo «**no muda la mera tenencia en posesión**», en estos eventos es ineludible determinar que esa condición inicial –la mera tenencia– fue abandonada, como respuesta a una manifestación posterior de animus domini sobre el bien aprehendido, renovada voluntad que permite el surgimiento de una nueva relación entre la persona y la cosa –la posesión–, en la que ya no media título o convención subyacente, y que, por lo mismo, autoriza la iniciación del cómputo del plazo prescriptivo.*

*Pero, como puede intuirse, el quiebre irregular de una situación jurídica anterior (como los contratos de arrendamiento o comodato previamente citados) no es visto con buenos ojos por el ordenamiento, lo cual explica que se haya instituido, como regla general, que «la existencia de un título de **mera tenencia**, hará presumir **mala fe y no dará lugar a la prescripción**» (artículo 2531-3, Código Civil). A esa pauta escapa una excepción particular: la dejación de la tenencia, con el surgimiento posterior de la posesión, sin reconocimiento expreso o tácito del dominio del dueño, como es natural, desplegada por el término de ley, sin violencia ni clandestinidad (ordinales 2º y 3º, ibidem).*

Esto significa que, en el juicio de pertenencia, quien se hizo materialmente a una cosa como mero tenedor debe satisfacer un baremo demostrativo superior respecto del que la aprehendió de inicio con ánimo de señorío, dado que debe subsumir su situación en la mencionada exceptiva. Ab initio, esas exigencias en materia probatoria resultaban ciertamente estrictas, como puede advertirse en CSJ SC, 22 ago. 1957, G.J. t. LXXXVI, p. 11:

«La posesión, como simple relación de dominio de hecho, amparada por el orden jurídico, implica la vinculación de la voluntad de una persona a un “Corpus”, como si esa relación emanara del derecho de propiedad. Por eso, se ha dicho con razón, que la posesión no es otra cosa que una exteriorización del dominio, un reflejo de este derecho fundamental, ya que el poseedor se vincula a la cosa, como si fuera un propietario y ejecuta los actos como si fuera dueño, sin respeto a determinada persona (...).

*El tenedor precario está imposibilitado para mudar la mera tenencia en posesión; ello exige **la intervención de un título proveniente de un tercero que, considerándose también dueño, le confiera la posesión inscrita, y le dé una base a su declaración de que ejerce la posesión como dueño**; pero solo desde el momento en que ocurra la intervención mencionada podrá oponer*

esa nueva situación jurídica a la posesión de aquel cuyo dominio siempre ha reconocido».

En dicha oportunidad, la Sala estimó censurable que el demandante, hijo del verus dominus, quebrantara la confianza de su padre, que le había permitido habitar temporalmente un predio de su propiedad¹. Por ello, exigió la mediación de un tercero, que, diciendo ser el verdadero dueño, le ofreciera al tenedor originario un nuevo título, que además debía ser inscrito, como justificante para abandonar la tenencia y hacer surgir, de forma excepcional, una flamante posesión.

Posteriormente, y tras establecer que tan inflexible requerimiento podría reñir con la naturaleza factual de todo acto posesorio, la Sala morigeró su postura, aunque sin desconocer el parámetro de prueba más riguroso que establece el artículo 2531-3 del Código Civil, y que supedita el triunfo de quien se afirma poseedor, habiendo sido alguna vez mero tenedor, a la prueba de:

(i) Las circunstancias de tiempo y modo en las que surgió su posesión (y feneció, correlativamente, la relación tenencial), debiéndose insistir que solo desde el instante en el que se pruebe que ello ocurrió, podrá iniciar el conteo de cualquier plazo prescriptivo;

(ii) La revelación de esa novedosa condición al propietario –o a la contraparte de la relación de tenencia–, a través de un acto inequívoco de rebeldía, que contraría el reconocimiento tácito de dominio ajeno que derivaría de la aparente inalterabilidad del vínculo tenencial inaugural; y

(iii) El desarrollo de actos posesorios sin vicios de violencia o clandestinidad, a los que se refiere el artículo 774 del Código Civil, así: «Existe el vicio de violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la poseía sin serlo, o contra el que la tenía en lugar o a nombre de otro. Lo mismo es que la violencia se ejecute por una persona o por sus agentes, y que se ejecute con su consentimiento, o que después de ejecutada se ratifique expresa o tácitamente. Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella».

Este riguroso estándar de prueba ha sido defendido consistentemente por la jurisprudencia de esta Corporación, que sobre el particular ha indicado:

«[Q]uien (...) admite, sin más, que alguna vez fue tenedor (...) asume la tarea de acreditar **cuándo** alteró su designio **y cómo fue que abandonó la precariedad del título para emprender el camino de la posesión** (...). Como el cambio de ánimo que inspira a quien pasa de ser tenedor a poseedor está

¹ Artículo 220, Código Civil: «Constituye también precaria la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño».

confinado a la reconditez de su conciencia, no puede ser resistido o protestado por el dueño mientras no se exprese abiertamente por actos inequívocos o señales visibles **cuya demostración tórnase rigurosa en extremo.**

A pesar de la diferencia existente entre la tenencia y la posesión y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que “el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión”, puede ocurrir que cambie la intención del tenedor de la cosa (...) colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, [lo] que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del propietario, y que debe acreditarse plenamente por quien se dice poseedor, tanto en lo relativo al momento en que operó (...), como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, **no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título de mera tenencia, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley.**

Sobre este particular, en sentencia del 15 de septiembre de 1983 esta Corporación dijo: “Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquel. **Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión (sic) del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad**”.

En pronunciamiento posterior sostuvo así mismo la Corte: (...) “Los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor (...) han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener la persona del contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, **la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella**” (Sent. de abril 18 de 1989)» (CSJ SC, 24 mar. 2004, rad. 7292)”.

Precisado lo anterior, se entra al análisis del material probatorio recaudado en el proceso, en los siguientes términos:

1. En el interrogatorio de parte absuelto por el representante legal de la sociedad demandante, señala que con la sociedad accionada AOLSA, se celebró un contrato de arrendamiento, desde el año 1980 o 1981, en el que DURATEX fungió como

arrendatario, con un término de 2 años prorrogables, a través de la compañía TEXPAPEL, la que hace parte de DURATEX, precisando que se pagó el canon de arrendamiento hasta el año 1987, negocio que término con acuerdo verbal entre los representantes legales de las sociedades, ALBERTO CRESPI de DURATEX y OBADÍA CRESPI de ALOSA, a la par que este último aceptó que DURATEX tomara posesión de los 2 inmuebles, lo cual ocurre desde 1988, época a partir del cual y hasta la actualidad, la sociedad reclamante se hizo cargo de los bienes de manera absoluta, representando en asumir los pagos de impuestos, mantenimiento de las instalaciones existentes en los predios y la construcción de mejoras como el cerramiento y la casa del vigilante; de igual modo, menciona que existieron unos acercamientos con representantes de ALOSA, para la venta del inmueble o de una parte del mismo, a través de una conciliación; puesto en conocimiento de la declarante el documento aportado por la pasiva, referido a un mensaje de datos de fecha 15 de enero de 2013, remitido por ALBERTO CRESPI a SALOMON CRESPI (archivo 72, folios 24 a 26), señala con relación a apartes del contenido del mismo (punto 11), que corresponde a una respuesta a esa misma propuesta de venta de los inmuebles objeto de usucapión, hecha por su tío SALOMÓN CRESPI a su progenitor ALBERTO CRESPI.

2. En el interrogatorio de parte absuelto por el socio SALOMON CRESPI, en calidad para aquel acto procesal, de representante legal de la sociedad accionada, y por carecer actualmente esa sociedad de un representante legal o liquidador (art. 358 C. Co.), menciono igualmente que entre aquella empresa y DURATEX, se celebró un contrato de arrendamiento de los 2 lotes de terreno reclamados en la demanda, celebrado el 1º de enero de 1980, por el término de 2 años renovables, en el que ALOSA figura como arrendador y TEXTILES Y PAPELES LTDA, como arrendatario, precisando que ésta es una compañía asociada de DURATEX, y a partir de enero de 1987, no se volvió a recibir el pago por el arrendamiento, anotando que el representante legal de ALOSA, el señor OBADIA CRESPI, no quiso presionar sobre eso por razones de hermandad; de igual modo, precisó que no existe una terminación verbal o escrita de aquel contrato de arrendamiento, aunado a que el pago del canon de arrendamiento se “casaba” con los gastos que generaban los bienes dados en arrendamiento, como el pago de impuestos y demás; asimismo, señaló que redactó el correo electrónico del 15 de enero de 2013, dirigido a ALBERTO CRESPI, en el que le ofreció la venta de la propiedad que comporta los 2 predios reclamados en la demanda, lo cual es rechazado por aquel, dado que manifiesta su desinterés por la oferta, contenido en otro mensaje de datos remitido al mencionado en la misma fecha; igualmente, menciona el intento de varias conciliaciones entre las partes, ocurridas en reuniones efectuadas en los años 2014, 2015 y 2017, las cuales tuvieron ese mismo objeto, es decir, buscar una salida para la venta de la propiedad ofrecida a DURATEX o a un tercero, amén que también pretendía con esos acercamientos, el actualizar el pago de los arrendamientos debidos por esa empresa, conciliaciones que resultaron fracasadas.

De otro lado, aquel menciona que DURATEX COLOMBIA SAS es socia de ALOSA, al igual que los inmuebles reclamados en la demanda, provienen de un negocio de compraventa celebrado entre las mismas partes en el año 1981; aquellas

afirmaciones, encuentran respaldo con los documentos aportados con la demanda, referentes al certificado de cámara de comercio de Cali de la empresa ALOSA, en donde se certifica esa calidad de socio aportante (archivo 00, folios 100-103) y, en cuanto al negocio en comento, en los certificados de tradición de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 370-108471 y 370-108472, aparecen anotaciones de una compraventa previa de DURATEX a ALOSA, este último como comprador de esos bienes, contenida en la EP No. 1821 DEL 30/12/1980 (anotaciones 005 y 006 respectivamente), instrumento público igualmente adjuntado con la demanda (archivo 00, folios 105 y 110; folios 404-408).

3. Se recauda el testimonio de la señora EUGENIE CRESPI MILHEM, hija de ALBERTO CRESPI y familiar de los socios de ALOSA, aunado a que laboró en DURATEX durante 10 años, comprendidos entre 1987 a 1997, en el que manifestó que DURATEX, tomo en posesión los inmuebles mencionados en la demanda, debido al abandono de los mismos por ALOSA, por lo que se hizo cargo de todos los gastos de mantenimiento de los bienes y su mejoramiento, incluido el pago de impuestos causados, frente a lo cual ha efectuado prestamos de dinero a la empresa DURATEX con sus propios recursos para la cancelación de la deuda existente por impuesto predial y valoración, hecho ocurrido en el año 2019; precisó también que entre DURATEX Y ALOSA, se celebró un contrato de arrendamiento en el año 1980, en el que se convino como obligaciones a cargo del arrendatario DURATEX, el pago de arrendamiento, y por su parte ALOSA, se hacía cargo del mantenimiento de los inmuebles, lo cual no hizo, por lo que en el año 1987, su padre ALBERTO CRESPI, junto con su tío OBADÍA CRESPI, hicieron un convenio verbal, consistente en que se entregaba la posesión de los bienes a DURATEX, para que éste último se hiciera cargo de las deudas por impuesto predial y el mantenimiento del bien; finalmente, menciona que durante los años 2018 o 2019, recibió un correo electrónico de su primo DANNY CRESPI, relacionado con la propiedad de los lotes en disputa, el cual lo remitió al señor ALBERTO CRESPI.

4. Se recibe el testimonio de JULITEH BARRAGAN PEREIRA, empleada de DURATEX, durante 29 años, actualmente en el cargo de directora administrativa y financiera de aquella empresa, el cual desempeña desde hace 15 años; menciona que DURATEX desde 1988, tomo posesión de los bienes y se encargó de todos los gastos de sostenimiento, con recursos propios de la entidad, por lo que se trata de su dueño, de lo cual da fe por cuanto ha trabajado en el área contable, e incluso da fe de que se han celebrado acuerdos de pago con el Municipio de Yumbo por concepto del impuesto predial, durante los años 2008, 2009 y 2018; de igual modo, señala que por revisión de cuentas contables, conoce del hecho de que a la empresa ALOSA, por parte de DURATEX le pagaba un valor por arrendamiento de los bienes donde funciona la misma, pero cree que a partir del año 1988 no lo volvió a hacer, porque DURATEX se hizo cargo de todos los gastos generados por el bien.

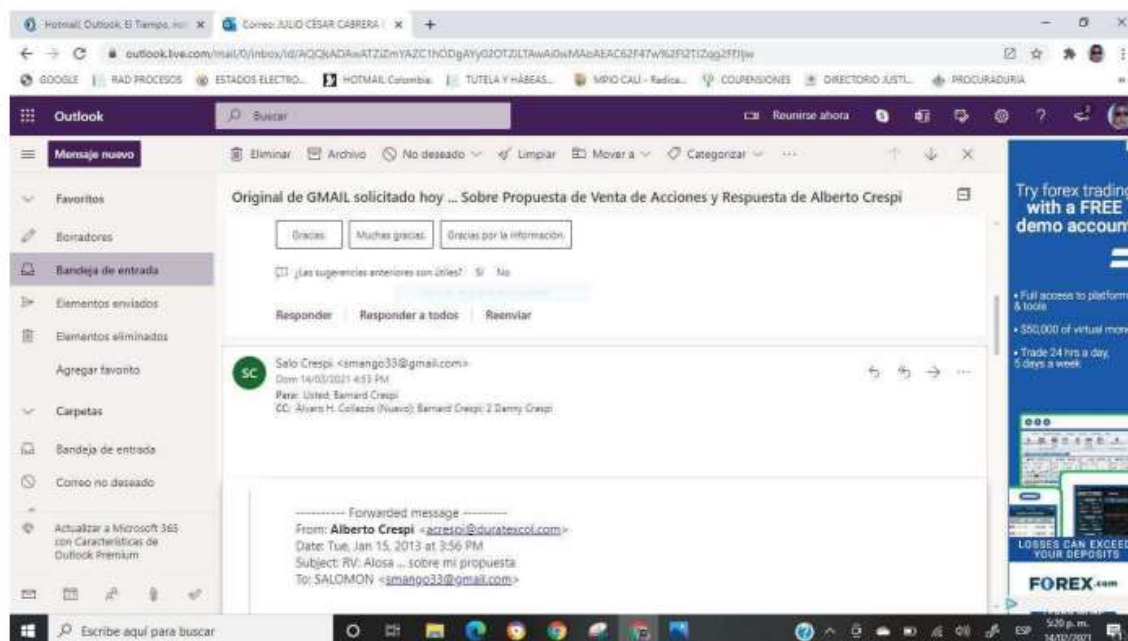
Debe mencionarse que respecto a la tacha de los anteriores testimonios efectuada por el demandante, sustentada en razones de parentesco y dependencia laboral respectivamente, será desatendida debido a que esas solas razones no determinan

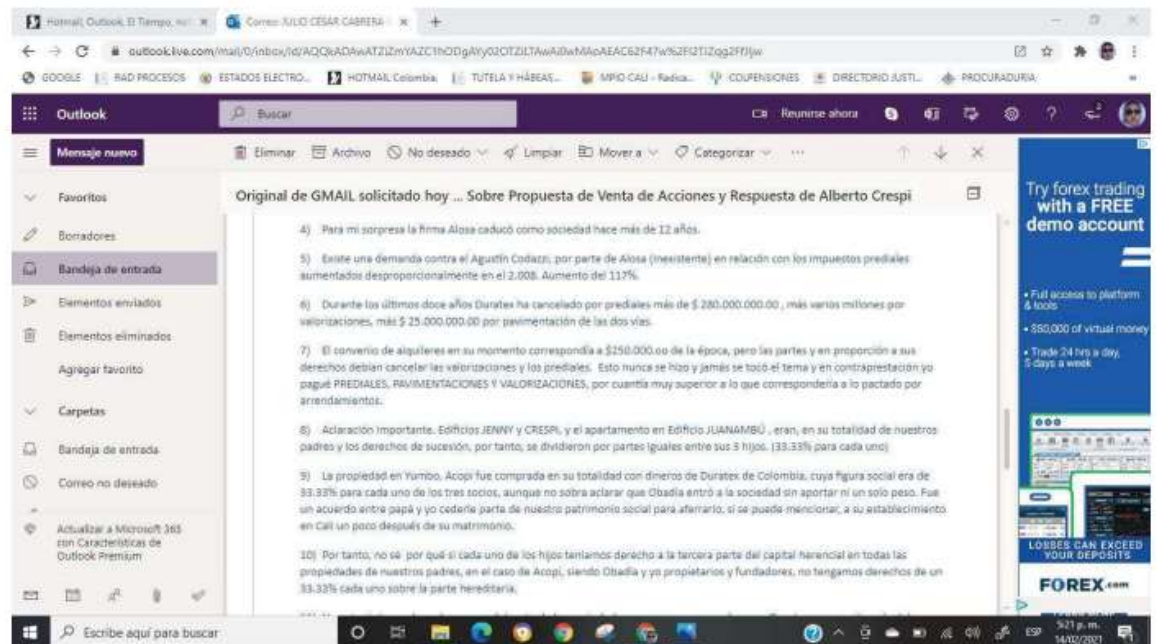
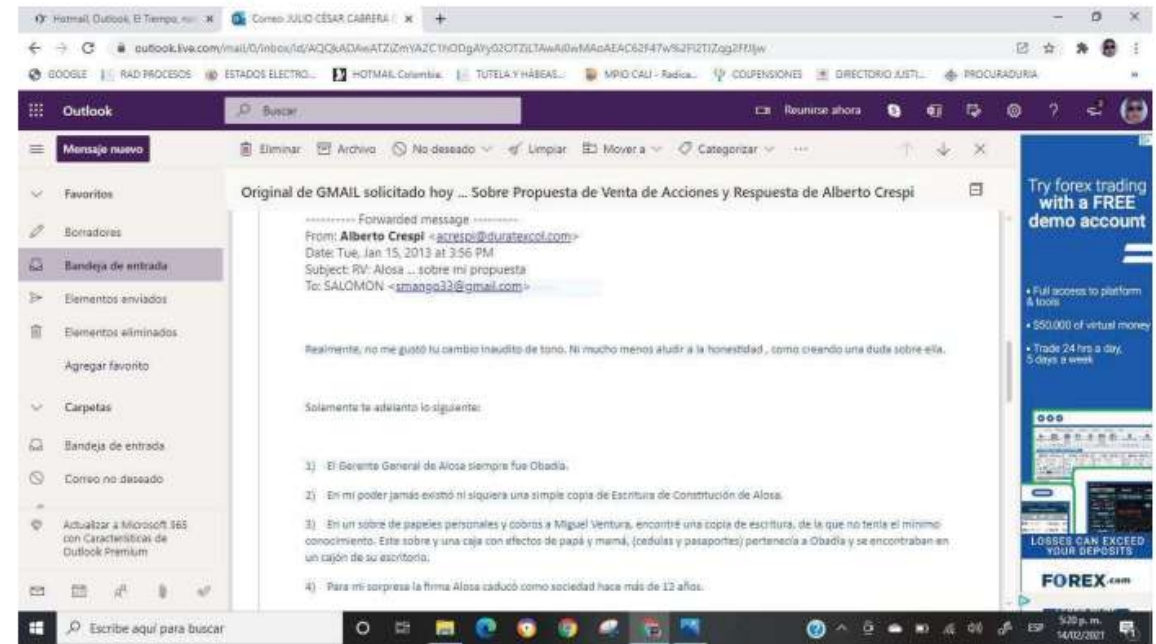
la presencia de una falta de imparcialidad de aquellos testigos (art. 211 CGP), dado que en sus narraciones expusieron de manera responsiva las circunstancias de tiempo, modo y lugar de los hechos sobre los que dan fe de su ocurrencia, y como obtuvieron la información.

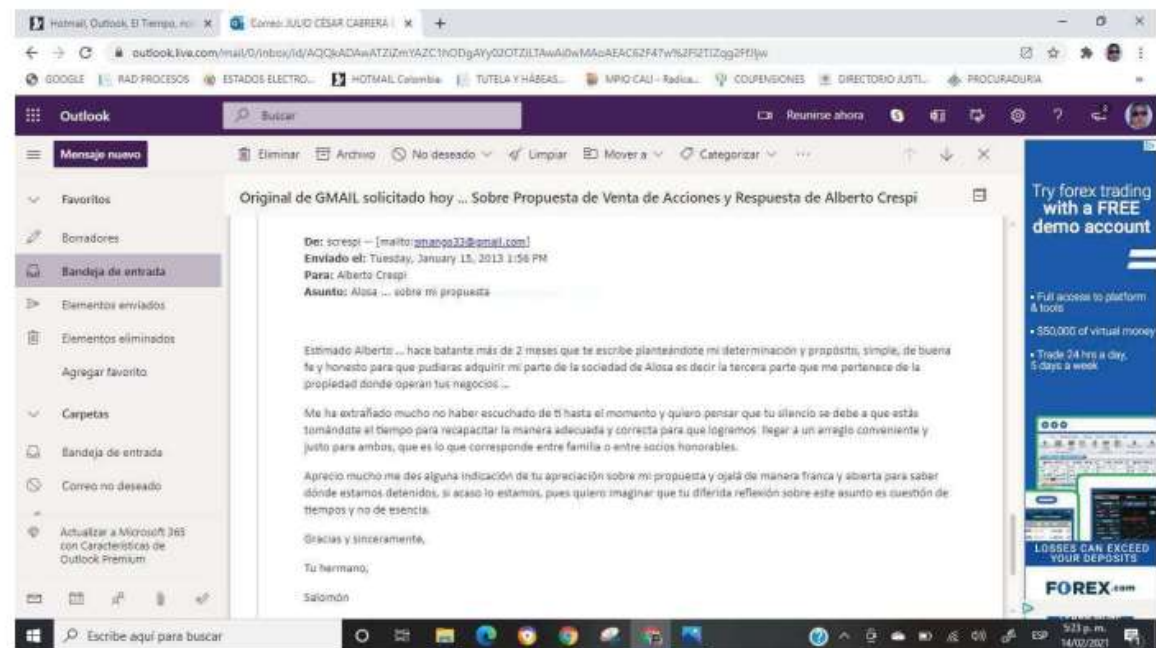
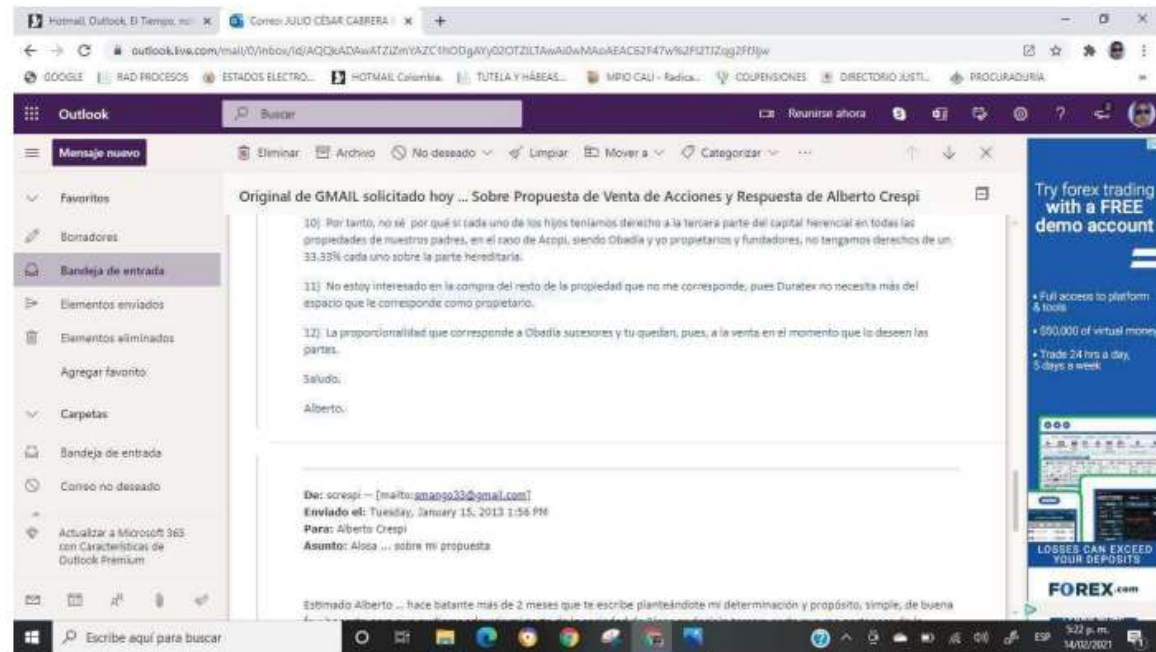
5. Con la contestación de la demanda, se aportan los siguientes documentos, no desconocidos ni tachados por la contraparte:

5.1. Captura de pantalla (pantallazo) de un mensaje de datos datado el 15 de enero de 2013, enviado desde el correo acrespi@duratexcol.com, por parte de ALBERTO CRESPI a la dirección smango33@gamil.com de SALOMÓN CRESPI.

- Imagen archivo 72, folios 24 a 26:







De su contenido, resalta el despacho, por su importancia con relación al litigio planteado, los puntos 7 y 11, por cuanto, el primero, alude a un comentario sobre el “convenio de alquileres”, y en el que se expone su posición sobre la observancia o no de obligaciones pactadas en aquel contrato que fueron asumidas por las partes, respecto del cual además la anterior prueba declarativa en su conjunto da cuenta

de la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre DURATEX y ALOSA y con relación a los inmuebles pretendidos en usucapión; el otro punto, debido a que corresponde a una respuesta a una oferta de “compra del resto de la propiedad que no me corresponde, pues Duratex no necesita más del espacio que le corresponde como propietario”.

Sobre esto último, aquel documento, comporta para el despacho, una clara manifestación de reconocimiento tácito de dominio ajeno por parte de quien reclama la pertenencia a nombre de un ente jurídico y respecto al titular de dominio del predio pretendido, amén que la mención al referido contrato de arrendamiento convenido por las partes, comporta que para ese momento no puede hablarse de una variación de la relación de tenencia del accionante sobre el bien, derivada se itera de esa clase de obligación contractual de arrendamiento (arrendatario; arts. 1978 y 1996 C.C.).

De igual manera, respalda esa apreciación, las circunstancias (i) que el origen de la titularidad de dominio radicada en la sociedad ALOSA, proviene de negociaciones familiares entre sus socios, dado que son parientes entre sí, y en especial, por la manera conciliada de repartir una herencia, como lo afirman de manera concurrente los representantes legales de las sociedades contendientes, y la testigo EUGENIE CRESPI, pariente del representante legal de DURATEX y de los socios de ALOSA; de otra (ii), la sociedad DURATEX es socia de ALOSA, o así se comprueba para el momento de la presentación de la demanda, el mencionado certificado de cámara de comercio adjuntado a ésta, por lo que resulta evidente, aplicando las reglas de la experiencia, que esa conversación virtual alude a la propiedad sobre los predios en disputa en este juicio, y en la que el usucapiente está aceptando el dominio ajeno de éstos bienes, o de una parte de los mismos en cabeza de su titular inscrito, quien además le hace dicha oferta de venta de su fundo.

Adicionalmente, sobre el origen de esa comunicación, debe señalarse que es remitida por quien funge con la condición comprobada en el proceso de representante legal de DURATEX SAS, por ser su gerente, el señor ALBERTO CRESPI, según certificado de Cámara y Comercio de Cali aportado al proceso (archivo 00, folios 95-99), y dirigido a uno de los socios de ALOSA Y COMPAÑÍA LTDA EN LIQUIDACIÓN, condición acreditada con un certificado de Cámara de Comercio de Cali (archivo 00, folios 100-106); sumado a ello, el canal digital de remisión de aquel mensaje de datos se identifica plenamente con una dirección electrónica de la compañía DURATEX SAS, ente jurídico reclamante de la usucapión.

5.2. Copia del acta de conciliación extrajudicial adelantada ante el CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN de la PONTIFICA UNIVERSIDAD JAVERIANA CALI, solicitada el 20 de octubre de 2017, por parte de RUTH A. CRESPI, DANNY CRESPI AVINO, MARIO CRESPI AVINO, RICHARD CRESPI AVINO y con la citación de ALOSA Y COMPAÑÍA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, a través de su representante legal ALBERTO CRESPI.

Dentro de los hechos que se exponen como fundamento de la convocatoria de aquel acto conciliatorio, se exponen los referentes a la existencia de la propiedad de ALOSA sobre los predios en disputa (M.I Nos. 370-108471 y 108472), en el que funciona la empresa DURATEX, dado en arrendamiento y frente al cual se expone el desconocimiento del pago de los cánones de arrendamiento (punto 9º y 10º); de igual manera, como pretensiones, se exponen que por parte del representante legal citado de ALOSA, rinda un informe sobre el estado actual de pagos del arrendamiento del predio en mención, y adicionalmente, ya en su calidad de gerente de la sociedad DURATEX, aquel "aporte los recibos de pagos efectuados por este mismo concepto".

-Imágenes, archivo 72, folios 29-31:

OCTAVO: Debido a la imposibilidad de mis mandantes, quienes se encuentran radicados desde hace mucho tiempo fuera del país, de tener información del gerente de la sociedad, los Señores **RUTH A. CRESPI, DANNY, MARIO, RICHARD CRESPI AVINO** me han conferido poder especial para solicitar ante su despacho Conciliación Extra-judicial en derecho, acerca de la situación administrativa, financiera, fiscal y contable de la sociedad Alosa % Cia Ltda en liquidación. Si el actual gerente ha cumplido y cumple con lo establecido en el TÍTULO IV. Capítulo I del Código de comercio, esto es lo que conforma su contabilidad, libros, registros contables, inventarios y estados financieros.

NOVENO: De las investigaciones previas se obtuvo la siguiente información: Que la sociedad ALOSA Y CIA LTDA en Liquidación, es propietaria de los siguientes

lotes de terreno, junto con todas sus anexidades y construcciones: a) lote de terreno distinguido con la letra "F" de la manzana 5, de la urbanización Acopi, en el municipio de Yumbo con una superficie de 1044 metros cuadrados, sitio de Menga, en la urbanización Industrial Acopi, alinderado así: Norte, en 24.05 metros con lote "C" de propiedad de Julián Alhach; Sur, en 24.05 metros con la calle B de la urbanización; Oriente, en 43.45 metros, con el lote "G" de propiedad de Industrias López Pallomaro Ltda; y Occidente, en 43.34 metros con lote E de propiedad de Arnoldo Heiman y hermana. b) Lote de terreno contiguo al anterior de 1993 metros cuadrados de superficie, ubicado en el sitio de Menga en el municipio de Yumbo, distinguido con la letra "G" de la manzana número 5 del plano de la Urbanización industrial Acopi, con los siguientes linderos especiales: Norte, en 46 metros con el lote "C" de la misma manzana, de propiedad de Julian Alhach; Sur, en 46 metros con la calle B de la urbanización; y Occidente en 43.50 metros con el lote "F" de la misma manzana, de propiedad de Industrias López Pallomaro Ltda. Estos predios se identifican con las matrículas inmobiliarias N° 370- 108471 y 370-108472 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Cali. El cual tiene un avalúo catastral de **MIL SEISCIENTOS OCHENTA UN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL PESOS M. CTE 1.681.859.000**. El citado lote cuenta con todas sus instalaciones eléctricas, servicios, transformador de energía y pozo de agua.

DECIMA: Actualmente en el citado lote, de propiedad de la sociedad **ALOSA Y CIA LTDA en liquidación**, funciona la empresa Duratex de Colombia Ltda, desde su construcción, predio dado en arrendamiento suscrito con papeles y textiles Ltda en Enero 1 de 1981, por el anterior Gerente ya fallecido (Obadía Crespi MIZRAHI) y el señor Alberto Crespi MIZRAHI, hoy gerente suplente designado en ausencia de su antecesor y gerente de la empresa Duratex de Colombia Ltda y Textiles y papeles Ltda, en la suma irrisoria de **OCHENTA MIL PESOS**, por concepto de canon mensual, con incrementos anuales entre el 15% y 25%. Tomando el 15% como incremento del canon y en el supuesto que tal suma ha sido cancelada, no existe pago alguno por parte de la sociedad arrendataria de los canones acordados por los demás socios. Así las cosas, a la fecha el activo a favor de la sociedad **ALOSA Y CIA LTDA** por concepto de arrendamientos, sin tener en cuenta intereses moratorios, ascendería a la suma de **UN MIL VEINTIDÓS MILLONES, SETECIENTOS OCHENTA MIL, CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M. CTE(\$1.022.780.445)**; como quiera que mis mandantes desconocen si tales conceptos han sido pagados oportunamente y hacen parte del activo social, no se liquidan intereses de mora sino a partir de aquellos cánones en que no demuestre haber cancelado la sociedad **DURATEX COLOMBIA LTDA**, en calidad de arrendataria."

PRETENSIONES

La parte solicitante presentó las siguientes pretensiones:

"Solicito al Centro de Conciliación, ARBITRAJE, AMIGABLE COMPOSICIÓN Y MEDIACIÓN de la Pontificia Universidad Javeriana de Cali, citar a Audiencia de Conciliación Extrajudicial en Derecho al Sr. Sr. **ALBERTO CRESPI MIZRAHI**, persona mayor de edad, domiciliado en Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.068.538, en calidad de gerente y representante legal de la sociedad **ALOSA Y COMPAÑÍA LIMITADA en LIQUIDACIÓN** con domicilio principal en Cali en la avenida 10 N # 7N – 10 oficina 502, para que:

- a. " Que suministre la información administrativa, financiera, fiscal y contable de la sociedad Alosa &Cía Ltda;
- b. Si como gerente ha cumplido y cumple con lo establecido en el TÍTULO IV, Capítulo I del Código de comercio, esto es, lo que conforma su contabilidad, libros, registros contables, inventarios y estados financieros.
- c. Informe en calidad de arrendador, como se encuentran los pagos por concepto de canonces de arrendamiento del predio de propiedad DE **ALOSA S CIA Ltda** y así mismo y en su calidad de Gerente de la sociedad **DURATEX DE COLOMBIA** aporte, los recibos de pagos efectuados por este mismo concepto."

De su contenido, se puede entonces extraer, amén que sobre la existencia del contrato de arrendamiento acordado entre las partes y respecto a los predios a usucapir, existe suficiente probanza a través de la aludida prueba declarativa recaudada en la actuación, la circunstancia alusiva a que una mayoría de los socios inscritos de ALOSA y COMPAÑÍA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, señores DANNY, MARIO Y RICHARD CRESPI AVINO, calidad demostrada en el proceso mediante el certificado de Cámara de Comercio de Cali (archivo 00, folios 95-100), solicitaron respecto de quien fungía para ese momento como gerente suplente de ALOSA, pues posteriormente renunció a esas funciones (5/09/2019; acto registrado el 9/09/2019; certificado de CC DE CALI, archivo 21, folios 11-13), un informe de gestión sobre el cumplimiento de esas funciones; y, en lo concerniente a la obligación del pago del canon de arrendamiento referido, se hizo un requerimiento específico, e incluso para ese efecto puntual, lo dirigen los convocantes al gerente de DURATEX, función que igualmente aparece inscrita en la persona de ALBERTO CRESPI, en el respectivo certificado mercantil de aquella sociedad, conforme ya se anotó anteriormente, amén que sobre la condición de arrendatario de esa sociedad, resulta probado en el proceso mediante la prueba declarativa referida, a la par que debe decirse que ese requerimiento responde a una obligación prevista legalmente dentro de esa convención que debe atender el arrendatario (art. 2000 C.C.).

En ese orden de ideas, del análisis unitario y en conjunto de los mencionados medios probatorios, sumado a la aplicación de las reglas de la experiencia, se concluye con certeza que la finalización de la relación jurídica de tenencia de la

sociedad accionante, derivada de su condición de arrendatario, contrato celebrado con la empresa accionada y propietaria inscrita de los bienes pretendidos en usucapión, no resulta diáfana, o por lo menos hasta el 15 de enero de 2013, época en que uno de los socios de ALOSA, eleva un reclamo escrito al representante legal de DURATEX, relacionado con la observancia de las obligaciones derivadas de esa relación jurídica contractual de arrendamiento, y reiterada posteriormente esa conducta en la solicitud de conciliación extrajudicial elevada el 20 de octubre de 2017 y concretada en la audiencia realizada el 14 de febrero de 2018, que resulta además suspendida y no reanudada por la inasistencia del representante legal de DURATEX y su apoderado, según constancia de aquel centro de conciliación (archivo 72, folios 27-38).

De igual modo, lo referente a que haya existido un surgimiento de la posesión en el reclamante, sin reconocimiento expreso o tácito del dominio del dueño, no puede establecerse hasta esa misma data (15 de enero de 2013), por cuanto en ese instante, el representante del ente prescribiente, hizo una manifestación expresa relacionada con la propiedad que pretende usucapir, aceptando, asimismo, el título de dominio en cabeza de la sociedad demandada, así sea de una cuota parte de la misma, puesto que en estricto sentido aquel menciona su desinterés ante la oferta de venta del bien por uno de los socios de ALOSA, empresa propietaria de los bienes reclamados, y con relación a una parte del predio que ocupa DURATEX, aunque debe advertirse que lo pretendido en la demanda, abarca la totalidad del mismo, ya que se ruega la declaración la pertenencia sobre los 2 lotes y la construcción total existente en los mismos.

Por consiguiente, y así existan probanzas documentales y testimoniales arribados al proceso, sobre actuaciones realizadas por DURATEX y relacionadas con actos concretos de señorío, como lo son la copia de la escritura pública No. 1091 del 22/03/2019 de la Notaría 21 de Cali, contentiva de una declaración de posesión de DURATEX sobre los 2 lotes reclamados en la demanda, en las que se protocolizó también una serie de documentos como facturas de compra de materiales de construcción, en un periodo comprendido entre los años 2001 al 2012, al igual que facturas de pago de impuesto predial y acuerdos de pago sobre aquel tributo como el de valorización, correspondiente a vigencias de años 2008 a 2013 (archivo 00, folios 126-136), y las declaraciones rendidas por los terceros EUGENIE CRESPI y JULITEH BARRAGÁN, relacionadas con la narración de esos actos de mantenimiento y sostenimiento de los inmuebles, como también de realización de mejoras sobre éstos; en todo caso, no puede establecerse con claridad que DURATEX, a través de su representante legal, hubiese ejecutado tales actos en la condición exclusiva de poseedor, y sin reconocer dominio ajeno, puesto que se reitera, sobre esto último aparece evidencia cierta de que al contrario si acontece ese reconocimiento de que se detenta un bien ajeno para el mes de enero de 2013.

Sobre la cuestión, en la citada sentencia SC3727-2021, se recalca que cuando existe una tenencia como origen del hecho posesorio alegado como fuente de la usucapión, como ocurre en este caso, no basta con probar la ejecución de actos que indiquen un ánimo de señorío, puesto que debe asimismo acreditar elementos

de juicio precisos sobre la manera y momento en que materializó una voluntad de rebeldía frente al propietario inscrito; allí se dijo que:

“Por consiguiente, el tenedor que luego se reputa poseedor no puede aspirar a que sus reclamos salgan avante probando únicamente la ejecución de los susodichos «hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio», pues estos no reflejan con nitidez el animus rem sibi habendi que el ordenamiento le exige. Quien pretenda usucapir bajo dichas condiciones, debe acreditar también las circunstancias en las que emergió su renovada voluntad, así como la manera en la que la dio a conocer al propietario inscrito –o a su contraparte negocial–, pues solo esos elementos conjuntados permitirán establecer, con debida nitidez, los confines de la tenencia y el inicio de la posesión que confiere el derecho a usucapir”.

Finalmente, debe señalarse, que así se determinare que desde aquella época en adelante (15/01/2013), ocurre una posesión exclusiva en el actor, que para este caso estaría representado en los aludidos actos como el pago de impuesto predial, mediante acuerdos de pagos con la administración municipal de Yumbo, hecho ocurrido en los años 2018 a 2019, como bien lo manifestaron las testigos EUGENIE CRESPI y JULITEH BARRAGAN, sumado a la constatación de la relación posesoria actual en cabeza de la sociedad demandante, mediante la inspección judicial efectuada el pasado 28 de octubre de 2022, e incluso, la ocurrencia de un abandono del predio por su titular de dominio, como lo aseveraron de esa manera la representante legal de DURATEX y la testigo EUGENIE CRESPI, al no hacerse cargo ALOSA de los gastos de conservación y mantenimiento de la cosa, cuestión que podría asimilarse a la figura de la mera tolerancia prevista en el art. 2520 C.C., y como factor de inicio del hecho posesorio alegado en la demanda; sin embargo, efectuado el conteo de términos hasta el momento de la presentación de la demanda, ocurrida el 12 de junio de 2019, que constituye el hito para contrastar el término legal de posesión exigida para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, alusivo a los 10 años, de conformidad con el art. 2531 del C.C. (modificado por el art. 5º de la Ley 791 de 2002), se constata objetivamente la circunstancia que no se cumple con aquel plazo legal, puesto que a ese instante procesal, solamente ha transcurrido un periodo de 6 años y 4 meses aproximadamente, término se i tera inferior a los mencionados 10 años que exige el ordenamiento jurídico para ese efecto.

En ese orden de ideas, se ha demostrado con suficiencia que la sociedad accionante, por conducto de su representante legal, no ha ejercitado una posesión sobre el bien reclamado en la demanda, con ánimo de señor y dueño, sin reconocimiento del dominio del propietario inscrito, incluido en ello lo referente a la “intervención” de su condición de tenedor a poseedor, por el término exigido por la ley para usucapir con base en la prescripción adquisitiva extraordinaria, correspondiente éste a uno no inferior a 10 años para el momento de la presentación de la demanda que origina este proceso.

3. IDENTIDAD DE LA COSA.

Aquel condicionamiento, ha sido entendido en el sentido de que el bien singularizado en la demanda, no se confunda con otro y coincida respecto del que se encuentra poseído materialmente por el demandante.

La jurisprudencia civil, ha decantado sus características, aplicable incluso de manera similar para los juicios de pertenencia y reivindicación, como lo hace en la sentencia SC4649-2020 del 26 de noviembre de 2020, con ponencia del Magistrado OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, en donde expuso claramente lo siguiente:

*“En primer lugar, es preciso indagar sobre el alcance de la expresión «cosa singular determinada» que emana de la comprensión de varias disposiciones del Código Civil, entre ellas, el artículo 762 referido a la posesión como la tenencia de una «**cosa determinada**» con ánimo de señor o dueño; el 2518, conforme al cual, «[s]e 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 (...)», en armonía con el 946, a cuyo tenor la acción de dominio «es 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».*

A partir de esas premisas, y a tono con la reiterada e invariable jurisprudencia de la Corte, un requisito necesario tanto de la acción reivindicatoria como de la usucapión, atañe a que las pretensiones invocadas recaigan sobre una cosa singular o una cuota determinada de la misma, lo que significa, tratándose de bienes raíces, que por su descripción, ubicación y linderos estén individualizados de tal manera que no puedan ser confundidos; así, este atributo «hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados» (CSJ SC 25 nov. 2002, exp. 7698)”.

Respecto de la acreditación de la plena identidad del bien pretendido en la demanda en usucapión, y del poseído por la sociedad demandante, en el proceso a través de la mencionada inspección judicial practicada al bien a usucapir, solo se pudo constatar directamente la existencia de una correspondencia, en cuanto a que el bien en poder actual de la parte actora, se pudo individualizar y relacionar en términos generales con el bien señalado en la demanda; no obstante, respecto a la constatación para el momento actual, de particularidades del bien, como el área o extensión de los 2 lotes de terreno a usucapir, no existen elementos de convicción suficientes que así lo definan, puesto que inclusive el dictamen pericial decretado oficiosamente no se pudo practicar en el proceso, debido a la inasistencia del perito a la referida inspección judicial o a la audiencia a rendir aquella experticia.

En ese orden de cosas, a criterio del despacho, no se pudo identificar plenamente por sus características de extensión y linderos el bien objeto de la usucapión, lo que

a la par impide corroborar una correspondencia plena o esencial con el bien pretendido en la demanda.

CONCLUSION

Por consiguiente, resultó probada la excepción planteada por la pasiva y denominada “Inexistencia o carencia de posesión de la demandante DURATEX SAS obre los predios objeto de este proceso”, la cual por su naturaleza conduce al rechazo de todas las pretensiones formuladas en la demanda, y la no necesidad de analizar las restantes excepciones planteadas por la pasiva (art. 282 CGP), cuyo hecho exceptivo además tiene que ver con la ausencia de cumplir el demandante la carga de demostrar (art. 167 CGP), los elementos axiológicos concurrentes que estructuran el instituto de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, y definidos por la jurisprudencia civil decantada, dentro de los cuales se encuentran los concernientes a *“la (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida”*.

Se condenará en costas procesales al demandado por resultar vencido en el proceso (art. 365-1 del CGP).

DECISION

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

1. DECLARAR probada la excepción planteada por la pasiva y denominada “Inexistencia o carencia de posesión de la demandante DURATEX SAS obre los predios objeto de este proceso”, conforme lo considerado anteriormente.
2. RECHAZAR las pretensiones formuladas en la demanda de usucapión formulada por DURATEX COLOMBIA SAS contra SOCIEDAD ALOSA Y CIA LTDA EN LIQUIDACIÓN.
3. LEVANTAR la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada en el proceso. Líbrese el comunicado de rigor por la Secretaría.

4. CONDENAR en costas procesales a la sociedad demandada. Se tasan las agencias en derecho en suma equivalente a 2 SMLMV (ACUERDO No. PSAA-10554 de 2016)

5. NOTIFICAR esta providencia por estado electrónico (art. 295 CGP y art. 9º Ley 2213 de 2022).

5. ARCHIVAR el expediente en su oportunidad.

El Juez,



ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO

JUEZ

Juzgado 1o Civil del Circuito de Oralidad
Secretaria
Cali, 16 DE NOVIEMBRE DEL 2022
Notificado por anotación en el estado No._199
De esta misma fecha
Guillermo Valdés Fernández
Secretario