

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER



Tribunal Superior del Distrito Judicial
Sala Civil Familia Laboral
San Gil

Ref. Proceso ordinario de pertenencia instaurado por Marcelino Guerrero Arengas contra Andrea Strauch Salazar y otros.
Rad. 20001-3103-005-2014-00233-01

Magistrado Sustanciador:
CARLOS AUGUSTO PRADILLA TARAZONA

(Discutido y aprobado por la Sala en sesión virtual de la fecha, acorde con lo establecido en el Acuerdo PCSJA20-11629 de 11/09/2020)

San Gil, siete (07) de octubre de dos mil veinte (2020).

ASUNTO

Resuelve el TRIBUNAL recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha 29 de mayo de 2015, proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso ordinario de pertenencia propuesto por Marcelino Guerrero Arengas en contra de Andrea Strauch Salazar y otros; de conformidad con lo establecido en los Acuerdos PSJA18-10948 de abril del 2018, PCSJA18-

11112 del 28 de septiembre de 2018 y PCSJA18-11142 del 31 de octubre de 2018 del Consejo Superior de la Judicatura.

ANTECEDENTES

1. Con la acción instaurada pretende el demandante se declare que adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble ubicado en la Carrera 15 con Calle 9 Esquina del Barrio la Granja de Valledupar, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

2. Por auto de fecha 4 de septiembre de 2014, se admitió la demanda y se ordenó inscribirla en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al predio objeto de usucapión. Además, notificar a los demandados y emplazar a las demás personas indeterminadas que se consideraran con derecho sobre ese bien.

3. La parte demandada, que estuvo representada por Curador Ad litem, no propone excepciones y manifiesta que se atiene a lo probado en el proceso.

4. Evacuado el trámite correspondiente, se dictó sentencia el 29 de mayo de 2015 en la que, se desestimaron las pretensiones de la demanda; en consecuencia, se ordenó la cancelación de la inscripción de la demanda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, se fijaron los honorarios de los auxiliares de la justicia y se condenó en costas al demandante.

Considera la primera instancia que, no existe prueba suficiente que acredite la posesión del demandante por el término exigido por la ley en atención a que, los testigos no se presentaron al proceso a declarar el

25

conocimiento que tenían en cuanto al tiempo de la posesión ejercida por el demandante; en la Inspección Judicial, las personas manifestaron no conocerlo, inclusive la persona que habita el segundo piso del predio objeto de la litis, quien dijo llamarse Teresa Ferreira, informa que, ocupa el predio hace 35 años y que solo ha visto al demandado como unas dos veces; además, que hace como 15 años que no paga arriendo porque no le han vuelto a cobrar. Por tanto, el demandante no demostró posesión del predio por lo menos en el segundo piso.

Ahora, respecto del primer piso, fue el mismo demandante quien informó al Despacho que, compró el predio hace 12 años, pero que le hicieron entrega del mismo hasta hace solo 3 años cuando terminó de pagarlo.

5. Inconforme con esa decisión, la parte actora la apeló. Argumenta el recurso en que, la Juez de primera instancia no profirió una orden judicial para obligar a los testigos a comparecer al proceso a declarar sobre los hechos de la demanda; además que, con la prueba documental obrante en el plenario, se puede demostrar el tiempo de posesión ejercida por el demandante.

Por lo anterior, solicita que en segunda instancia se revoque la decisión de la primera instancia; en consecuencia, que se declare la prosperidad de las pretensiones planteadas en la demanda.

CONSIDERACIONES DE LA SALA

1. El fundamento esencial de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la posesión ejercida sobre un bien ajeno determinado por el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, esto es, a). Que el predio sea susceptible de adquirirse por prescripción; b) Que el usucapiente ejerza

sobre el predio una posesión, pacífica, pública e ininterrumpida y c) Que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a diez años; lo que significa que, la sentencia que declare la pertenencia no es constitutiva del derecho real de dominio, sino simplemente declarativa, por cuanto no es la sentencia, sino la posesión ejercida sobre el bien, por un determinado espacio de tiempo, la fuente de donde surge el derecho que el fallo judicial se limita a declarar.

2. En la misma línea de dirección, la posesión ha sido definida en el art. 762 del C.C. como "...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño..." es decir que, se requiere para su existencia de los dos elementos, el animus y el corpus: el primero es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño, que por escapar a la perceptiva 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 pueden presumirse la intención o voluntad de hacerse dueño mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario; y, el segundo, el elemento externo, la detención física o material de la cosa. Estos elementos 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 por el demandante.

3. Descendiendo al presente asunto, encuentra la Sala que, los dos primeros presupuestos que exige la ley para la prosperidad de la acción de pertenencia, es decir, que el bien sea prescriptible y, que la posesión material esté en cabeza del demandante, están debidamente acreditados; sin embargo, no ocurre lo mismo con el tiempo necesario para adquirir el bien por el modo de la prescripción.

En efecto, en la demanda se alega una posesión quieta, pacífica e ininterrumpida sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52012 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, por parte de Marcelino Guerrero Arengas, que supera los diez años, porque empezó a ejercer desde el 04 de junio de 1997; sin embargo, este hecho no fue probado sustancialmente por lo siguiente:

a. Dentro del plenario obran sendos contratos de arrendamiento de locales comerciales, suscritos por el aquí demandante con Manuel A. Palacio Torres, Yuliet Maestre Hernández, José de Jesús Arias y Prospero Díaz Calderón, respectivamente; sin embargo, al revisar estos documentos, no se observa fecha de suscripción como tampoco el término de duración de cada uno de los contratos por tanto, no resultan procedentes para acreditar el tiempo en que el demandante ha poseído el predio objeto de la litis.

b. También aparecen recibos de los servicios públicos de energía y agua del inmueble, debidamente pagados, pero quien figura como cliente es Guillermo Strauch, luego entonces, tampoco sirven para acreditar el tiempo de posesión ejercido por el demandante.

c. En la diligencia de Inspección Judicial, celebrada el 29 de mayo de 2015, es evidente que quienes se encontraban presentes en el lugar, manifestaron no conocer al demandante, menos reconocerlo como poseedor del predio objeto del litigio, algunos a los sumo aceptan haberlo visto en algunas oportunidades, tal es el caso de Teresa Ferreira, persona que ocupa el segundo piso del inmueble, quien indica que esta allí hace 35 años y hace como 15 que no paga arriendo.

d. Respecto a la prueba testimonial, se duele el recurrente porque el A-quo no obligó a los declarantes a comparecer al Despacho para que dieran

testimonio de los hechos de la demanda que les consten; al respecto, basta con señalar que, de acuerdo con el art. 177 del C.P.C., le incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen y en este caso, aun cuando se decretaron las pruebas solicitadas por el demandante estas no se evacuaron por falta de gestión del mismo.

e. En el interrogatorio de parte, narra el demandante que, compró el predio objeto de la presente litis, hace como doce (12) años, pero que no hizo las escrituras porque no le alcanzó el dinero para pagar la totalidad del precio acordado; que el negocio de compra lo hizo con Silvano que era quien estaba autorizado para hacer la venta pero no da razón de quien autorizó a este señor para vender el predio, porque al revisar el certificado de tradición y libertad, este no figura como propietario del inmueble; que el contrato de venta fue por escrito pero no recuerda en donde lo dejó; que hace como tres (3) años, terminó de pagar el precio del bien, pero cuando fue a buscar a Silvano para hacer las escrituras, este había fallecido; que desde ese momento está recibiendo los cánones de arrendamiento de los locales del primer piso de la casa, pero cuando se le pregunta a quien le tiene arrendado, no recuerda el nombre de ninguno de sus arrendatarios; que hasta el momento no ha pagado los impuestos del predio como tampoco los servicios; en cuanto al segundo piso, indica que se encuentra ocupado por una señora que nunca le ha pagado arriendo, pero que ella sigue ahí porque los anteriores dueños, le dijeron que le tuviera paciencia y la dejara unos días más.

4. En ese orden de ideas, es evidente que, el demandante no ha ejercido actos de posesión en el lapso de tiempo exigido por la ley para la procedencia de la prescripción extraordinaria, tal como lo concluyó la primera instancia; en efecto, se encuentra probado que, Marcelino

Guerrero Arengas tuvo el animus de ser el poseedor del bien objeto de la litis, desde hace solo tres años, cuando terminó de pagar el precio de la presunta venta y empezó a recibir lo correspondiente a los cánones de arrendamiento de los locales.

5. Así las cosas, al no estar cumplido el presupuesto de la posesión por un tiempo no inferior a diez años y consecuentes con los razonamientos que se han dejado esbozados, sin que se torne necesario ninguna otra consideración, imperioso resulta a la Sala confirmar la sentencia recurrida, por encontrarla ajustada a derecho, con la consecuente condena en costas a cargo de la parte recurrente.

DECISIÓN

Por lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL, EN SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

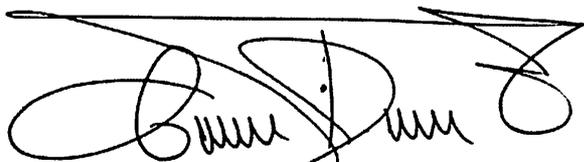
PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 29 de mayo de 2015, por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso ordinario de pertenencia propuesto por Marcelino Guerrero Arengas en contra de Andrea Strauch Salazar y otros de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte recurrente. Se fijan como agencias en derecho, la suma de \$3.312.464.00 para que sean liquidadas conforme lo establece el C.P.C., por la Secretaría del Tribunal de origen.

TERCERO: REMITIR el expediente previas las anotaciones correspondientes, al Tribunal de origen para lo pertinente de conformidad con el parágrafo 1º, art. 3º del Acuerdo PCSJA18-10948 del 13 de abril de 2018, emanado del Consejo Superior de la Judicatura.

COPIESE Y DEVUELVASE

Los Magistrados¹,



CARLOS AUGUSTO PRADILLA TARAZONA



LUIS ALBERTO TELLEZ RUIZ



CARLOS AUGUSTO PRADILLA TARAZONA

¹ El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del decreto legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "firma autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada".