



RADICACIÓN INTERNO: 42.734  
CÓDIGO: 08801-31-53-0132019-00048-01  
DEMANDANTE: MOHAMED KHALEN HAMDAN  
RODRIGUEZ DEMANDADO: ADHMAD IBRAHIM

Barranquilla, Atlántico, Trece (13) de Julio de dos mil veinte (2020)

## **APROBADO SALA VIRTUAL**

### **I. OBJETO DE LA PROVIDENCIA.**

Procede la Sala Octava Civil Familia del Tribunal Superior de conformidad al artículo 14 del Decreto 806 de 2020, a pronunciarse respecto del recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante en contra de la sentencia de fecha de fecha 22 de enero de 2020 proferida por el Juzgado Trece Civil del Circuito de esta ciudad dentro del proceso Verbal de pertenencia instaurado por MOHAMED KHALED HAMDAN RODRIGUEZ en contra de AHMAD IBRAHIM GEBARA.

### **II. RESUMEN DE LA CONTROVERSIA**

La parte demandante solicita que en sentencia sea declarada dueño del bien que se describe en los hechos de la demanda por haberlo adquirido por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio.-

Funda la anterior pretensión en las siguientes circunstancias fácticas:

- Que el bien materia de debate judicial se encuentra ubicado en el Centro comercial y habitacional Alkarawi de la ciudad de Barranquilla, el cual es identificado en el hecho 3 de la demanda.-Que ha ejercitado actos posesorios desde febrero de 2007 hasta la fecha de presentación de la demanda, es decir casi 12 años de ocupación, ello, en forma quita, pacífica y e ininterrumpida, realizando construcciones y actos de conservación sobre dicho inmueble.-
- Que el demandante ha ordenado mejoras, arreglos varios, pago de las expensas por administración, asisten a las reuniones de propietarios, han pagado los impuestos y los servicios públicos.-
- Que los actores han sido reconocido como poseedores por la vecindad, por lo que se demanda el reconocimiento de la propiedad por el modo de la prescripción.

### **III. ACTUACION PROCESAL DE LA PRIMERA INSTANCIA**

La demanda al ser repartida correspondió su conocimiento al Juzgado Trece Civil del Circuito de esta ciudad, quien por auto de 6 de marzo de 2019 la admitió, designa apoderado judicial, haciendo los pronunciamientos de ley, como es la notificación



RADICACIÓN INTERNO: 42.734  
CÓDIGO: 08801-31-53-0132019-00048-01  
DEMANDANTE: MOHAMED KHALEN HAMDAN  
RODRIGUEZ DEMANDADO: ADHMAD IBRAHIM

De esta providencia al demandado, emplazar a los indeterminados, disponiendo la instalación de la valla de ley y la medida cautelar de inscripción de la demanda.-

Notificado el demandado y designado el Curador Ad litem de los indeterminados el primer profesional del derecho para ejercer su defensa y el segundo contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones, pero no alegando medio exceptivo alguno por no constarle algunos hechos de la demanda.-

La apoderada de la demandada contestó la demanda, aceptando algunos hechos y tratando como no ciertos los hechos 4,5,6 y 7 y consecuencia de ello, se opone a las pretensiones de la demanda, dado que el bien se le entregó al demandante en el año 2009 cuando suscribió contrato laboral con Tierra Santa S.A.S.-

Así mismo, presentó demanda de reconvención en su especie de reivindicación, alegando que la calidad del demandante no es de poseedor sino de mero tenedor habida cuenta que ingresó al bien en el momento que suscribió contrato de administración del negocio llamado Tierra Santa el 17 de octubre de 2009 y en dos oportunidades se le requirió al demandante inicial la entrega del bien y además se le convocó a conciliaron para la entrega del mismo.

La demanda de reivindicación fue admitida por auto de fecha 29 de mayo de 2019 y notificada por estado.-

Por auto de fecha 18 de diciembre de 2019, se citó a las partes para la realización de las audiencias de que trata los artículos 372 y 373 del CGP.-Realizada la diligencia se despacharon los aspectos contemplados en ley donde se recepcionó los interrogatorios de partes y las declaraciones de los señores TONY EDGARDO HURTADO, JOSEFINA VILLAR CASTAÑEDA, FLOR MARIA PATERNINA Y CARMELA LILI PERTUZ PARRA, terminada la misma se fijó nueva fecha para continuarla con la exposición del perito y los alegatos, para posteriormente dictar sentencia.-

Llegada la nueva fecha, agotado el trámite de ley, se dictó sentencia en la que se ordenó: Declarar prospera la demanda de reconvención en reivindicación y negar la declaratoria de pertenencia inicial, ordenándose al demandante realizar la restitución del bien al demandado inicial y actor en reconvención.-

Inconforme el apoderado de la parte demandante con la anterior decisión, interpone recurso de apelación, que al serle concedido obligó al envío del proceso ante esta superioridad.-

En Virtud de la emergencia sanitaria decretada por la COVID 19- el ministerio de justicia emitió el decreto reglamentario 806 de 2020, Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las



RADICACIÓN INTERNO: 42.734  
CÓDIGO: 08801-31-53-0132019-00048-01  
DEMANDANTE: MOHAMED KHALEN HAMDAN  
RODRIGUEZ DEMANDADO: ADHMAD IBRAHIM

actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica, el cual en su artículo 14 dispuso el trámite de la apelación de sentencias; en tal sentido dando alcance a la referida reglamentación, y encontrándose admitida la presente actuación, se dispuso por auto de fecha 16 de junio de 2020, correr traslado para alegar a las partes, lo que una vez allegado los mismos por las partes en el término dispuesto para ello, se procede a decidir lo de ley.

#### IV. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El A quo inicia sus consideraciones expresando, que los presupuestos procesales están adecuadamente estructurados, para luego pasar al estudio de los presupuestos de la pretensión reivindicatoria, precisando que ellos son dominio en cabeza del demandante; posesión en cabeza del demandado e identidad del bien reclamado y poseído por el demandado, encontrándolos debidamente demostrados, primero porque se aportó copia del folio de matrícula inmobiliaria donde aparece e debidamente anotada la escritura de compra del bien en cabeza del demandante en reivindicación; que existe igualmente probado, con la confesión del demandante en pertenencia, la calidad de poseedor que tiene del bien y su identidad, lo que permite concluir que la prosperidad de la pretensión de dueño se encuentra demostrada.-

Pasa luego a estudiar los presupuestos de prosperidad de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio y encuentra que efectivamente el demandante en pertenencia se encuentra ocupando el bien y con ello demuestra el corpus como elemento material de la posesión. Empero presenta problemas en la demostración del animus o elemento psicológico de la posesión por el tiempo que la ley le pide para ganar por el modo alegado el derecho de propiedad, dado que el demandante inicial en su interrogatorio de parte confiesa que el bien lo adquirió por compra al demandado inicial y lo terminó de pagar en el año 2012 lo que permite colegir que hasta esa fecha reconoció como dueño del bien a una tercera persona y de aceptar que es poseedor solo le sería posible considerar como tal a partir de esa época, lo cual de paso hecha por tierra todo lo expresado por los testigos.-

A su vez expresa que los testigos recepcionados nada expresan como determinante de que el demandante en pertenencia realmente sea poseedor, dado que expresan que no les costa en calidad de qué ingreso el demandante al bien, nada expresan realmente para probar la calidad de poseedor del demandante dado que pagar servicios y asistir a las reuniones de la junta de propietarios por sí mismo no es prueba de tal calidad.-

Que siendo carga probatoria de las partes, probar las circunstancias de hecho de sus pretensiones, tenemos que el demandante en pertenencia no cumplió con ella



RADICACIÓN INTERNO: 42.734  
CÓDIGO: 08801-31-53-0132019-00048-01  
DEMANDANTE: MOHAMED KHALEN HAMDAN  
RODRIGUEZ DEMANDADO: ADHMAD IBRAHIM

Y la consecuencia es la negación de la misma, amén de que el administrador del Edificio manifestó que el demandante en reivindicación igualmente asistió a las reuniones de propietario y tal afirmación no fue desvirtuada.-

## V. REPAROS DEL APELANTE

La apoderada del demandante en pertenencia, inconforme con la decisión interpone recurso de apelación y concreta sus reparos en los siguientes ejes:

A).-Que el funcionario de primera instancia no fue equitativo al momento de valorar los interrogatorios de partes, dado que ningún valor le dio al decir del demandante en reivindicación que expresó no haber recibido precio alguno por la venta del bien materia del proceso y sin embargo si valoró negativamente lo expresado por su cliente de haber pagado precio de compra hasta el año 2012.-

B).-Que valora inadecuadamente los testimonios recepcionados de parte del demandante en pertenencia ,a pesar de que todos coincidieron en el tiempo que tiene el demandante de estar poseyendo en bien ,en calidad de señor y dueño, además de las mejoras que realizó.-

C).-Igualmente no valoró que los testigos expresaron que el demandante poseedor no reconoció nunca dueño ajeno a él mismo.

D).-Que no dio ningún valor al decir de los testigos cuando expresaron que asistía en calidad de propietario a las reuniones de propietarios y sin embargo si atendió el decir del administrador que el demandante reivindicante asistió a la asamblea de propietario por una vez.-

## VI. CONSIDERACIONES DE LA SALA PARA RESOLVER LA ALZADA

Acorde con lo establecido en el artículo 322 del CGP el funcionario de segunda instancia en la providencia que resuelva el recurso de apelación debe limitarse a atender los reparos concretos que el impugnante le enrostre a la providencia apelada ,a no ser que sea necesario atender aspectos que el propio legislador permite que se tomen de manera oficioso.-

Del resumen anterior, especialmente de la fundamentación de la sentencia de primera instancia, el problema de quiebre y que genera el problema jurídico a dilucidar en esta alzada, es que el funcionario admite como confesión lo expresado por el demandante en pertenencia referente a que canceló el precio por el que adquirió el bien materia de controversia hasta el año 2012 al demandante en reivindicación y que de allí dedujo que solo, de aceptarse ello, como realidad procesal, no establece por lo menos hasta esa época calidad de



RADICACIÓN INTERNO: 42.734  
CÓDIGO: 08801-31-53-0132019-00048-01  
DEMANDANTE: MOHAMED KHALEN HAMDAN  
RODRIGUEZ DEMANDADO: ADHMAD IBRAHIM

poseedor sino de tenedor, dado que esa conducta implicaba reconocer un derecho superior al ostentado por él, en cabeza del demandado.-Y si ello es así, la calidad de poseedor solo lo tendría a partir de esa época.-

En contra de tal circunstancia, el apelante en su reparo expresa que es sesgada la valoración del interrogatorio de parte, dado que el demandado en pertenencia e igualmente expresó no haber recibido precio alguno por el bien y no lo probó.-

Pues bien, de cara al precitado reparo, dígase en primera medida que el interrogatorio de partes es el instrumento para obtener la confesión de las partes y ella consiste en la admisión de circunstancias de hecho de parte del interrogado, que lo afectan perjudicialmente a sus pretensiones, y es indudable que el demandante de manera espontánea y libre manifestó que su ingreso al bien pretendido, se realizó a consecuencia de la realización de un contrato de venta realizado con el demandado y cuyo precio lo terminó de pagar en el año 2012, pero del cual el vendedor no realizó la transferencia del derecho de dominio.-

Así las cosas, siendo que la carga probatoria del demandante en pertenencia es la demostración de su calidad de poseedor por el tiempo de ley, que para el caso sería 10 años, es decir, que su ocupación en el inmueble se realizó sin reconocer derecho superior al ostentado por este, por ese lapso de tiempo, aceptar que hasta 2012 pagó cuotas del precio de la cosa, desvirtúa sin elucubración alguna, aquel presupuesto, dado que el pago del precio presupone admitir que era su deber cumplir con pagar un precio a quien tiene derecho a recibirlo, que no es otro el que ostenta el propietario titular del derecho, y tal situación pone evidencia una situación jurídica de tenedor a nombre del vendedor, por lo menos hasta que se realice la transferencia a que da derecho el pago del precio; y ello es una circunstancia que de manera negativa, afecta los presupuestos para la bonanza de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio.

Pero no solo ello, sino que tal admisión pone de presente que lo que realmente subyace en el conflicto que se pone de presente en el proceso, es una controversia externa de carácter contractual de cumplimiento o incumplimiento de un contrato de venta, el cual escapa de la finalidad de este proceso, pretendiéndose sustituir la real controversia por una que no corresponde con su naturaleza.-

Contra esa realidad probatoria y consecuencia jurídica, el apelante le enrostra a la sentencia de primera instancia, la inconsistencia valorativa de que no dio igual tratamiento al decir del demandado en pertenencia en su interrogatorio de



RADICACIÓN INTERNO: 42.734  
CÓDIGO: 08801-31-53-0132019-00048-01  
DEMANDANTE: MOHAMED KHALEN HAMDAN  
RODRIGUEZ DEMANDADO: ADHMAD IBRAHIM

Parte, en el sentido de que nunca recibió precio alguno por su bien, sin que tal afirmación fuese probada.-

En tales términos, tal razonamiento no es jurídicamente de recibo, en primer lugar, porque es una afirmación indefinida el decir la parte pasiva que no ha recibido precio alguno, habida cuenta que tal como se adujo, no existió registro de esa venta, aunado a que dicha aseveración no cumple las exigencias legales de ser confesión, dado que requiere de elementos objetivos para su demostración y del cual tampoco afecta negativamente su pretensión reivindicatoria, por el contrario beneficia a su impetrada pretensión de ser el demandado propietario; Siendo así, no existe entre las aseveraciones de las partes una equivalencia que pueda considerarse que se anulan mutuamente .-

Es más, siendo que las mismas partes son quienes mejor conocen cual es la situación fáctica y jurídica que viven respecto de sus derechos, esa confesión arroja por la borda toda aportación probatoria de los testigos, lo que relevaría a la Sala de adentrarse a tal valoración.-

Aun así, en gracia de discusión, solo a manera de consideración obitar dictum, cabría preguntarnos cuál es la finalidad que los testigos increpen que el demandante en pertenencia, tiene el tiempo exigido por ley para que prospere su pretensión de pertenencia, cuando el propio actor los desvirtúa confesando que consideró dueño al demandado y por tal circunstancia le pagó el precio hasta 2012, dejando sin fuerza probatoria las aseveraciones de los testigos les costa que el respecto a que les consta que el señor demandante asistía a la Asamblea de socios en calidad de propietario del bien, cuando el propio actor aduce lo contrario en su confesión.

Raciocinios, que refuerzan aún más, los argumentos del funcionario de primera instancia, respecto a que la asistencia a las Asambleas, pagar los servicios y los impuestos, per se no son demostrativos de hechos posesorios por tanto, para que tengan relevancia y coloren el síndrome posesorio requiere de ser acompañados de otras circunstancias que el legislador ha categorizado como verdaderos actos posesorios, tales como las mejoras sobre el inmueble, y de más necesarias y/o útiles para el bien.

En el mismo sentido, el recurrente perfila su último reparo, bajo la tesis que el a quo, no le dio igual tratamiento al decir de los testigos, que el demandante, en efecto asistió a las reuniones de junta como dueño, no obstante le otorgó validez a la manifestación del administrador de que el demandado asistió por una oportunidad a las mismas reuniones en calidad de dueño, Itérese que al igual



RADICACIÓN INTERNO: 42.734  
CÓDIGO: 08801-31-53-0132019-00048-01  
DEMANDANTE: MOHAMED KHALEN HAMDAN  
RODRIGUEZ DEMANDADO: ADHMAD IBRAHIM

suerte de los demás puntos de inconformidad dilucidados, son aseveraciones inconsistentes para tratar de obtener una revocatoria de la sentencia de primer grado, pues ha dejado argumentada la Sala a lo largo de estas consideraciones, que las meras afirmaciones de la asistencia a dichas reuniones, no reviste de suficiente fuerza probatoria, para desvirtuar la calidad del dueño que le atribuyó el actor en las alegaciones de su título al aquí demandado.

Por lo brevemente expuesto, la única conclusión plausible es que los reparos estudiados no tienen la entidad de conducir a la revocatoria de la sentencia venida en alzada y por tales motivos habrá de confirmarse.

Por lo tanto, La Sala Octava Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla administrando Justicia en Nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**Primero:** .Confirmar la sentencia venida en alzada de fecha 22 de enero de 2020 dictada por el Juzgado Trece (13°) Civil del Circuito de esta ciudad dentro del proceso de VERBAL instaurado por MOHAMED KHALED HAMDAN RODRIGUEZ en contra de AHMAD IBRAHIM GEBARA con apoyo en las consideraciones expuestas en esta providencia.-

**Segundo:** Con costas por esta instancia a cargo del apelante liquidense de manera concentrada en el juzgado de origen. Fíjese las agencias en derecho en la suma de un salario mínimo legal mensual Vigente.

**Tercero:** .-Remítase la actuación al despacho de origen. Líbrese oficio.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

  
ABDON SIERRA GUTIERREZ

Magistrado

  
YAENS CASTELLÓN GIRALDO

Magistrada

  
ALFREDO CASTILLA TORRES

Magistrado



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla  
Sala Octava Civil- Familia

**SICGMA**

RADICACIÓN INTERNO: 42.734  
CÓDIGO: 08801-31-53-0132019-00048-01  
DEMANDANTE: MOHAMED KHALEN HAMDAN  
RODRIGUEZ DEMANDADO: ADHMAD IBRAHIM

**Firmado Por:**

**ABDON SIERRA GUTIERREZ**

**MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL**

**DESPACHO 1 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR BARRANQUILLA**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:  
**a3817ebf0a88251b7434c361e7bb799cce 4d52c245ebba9ca944a4ead52aef74**

Documento generado en 09/07/2020 11:11:47 AM