Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

Guadalajara de Buga Valle, veinticinco (25) de abril de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA ANTICIPADA No. 049

PROCESO: VERBAL, ESPECIAL POSESORIO.
DEMANDANTE: JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ.
DEMANDADA: HELIO FABER VILLA ARIAS.
RADICACIÓN: 761114003003-**2021-00140**-00

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Conforme lo permite el artículo 278 del Código General del Proceso, se dispone a dictar sentencia misma que se enmarca como anticipada y total, teniendo en cuenta, se configuran los eventos de no haber pruebas por practicar y que en audiencia las partes de común acuerdo mediante **auto No.494 del 30 de marzo de 2022,** accedieron a este tipo de sentencia y al encontrarse elementos suficientes para dictar fallo que en derecho corresponde procede el Despacho a dictar sentencia anticipada en el proceso Verbal Especial Posesorio incoado por el señor **JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ**, a nombre propio en contra del señor **HELIO FABER VILLA ARIAS.**

2. LA DEMANDA Y SUS FUNDAMENTOS DE ORDEN FACTICO.

HECHOS:

1º. Que, el señor **JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ**, dice ser poseedor regular e inscrito de bien inmueble casa de habitación de dos plantas con su respectivo lote de terreno donde se levanta que tiene área de OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (85 MTS2) distinguida con el Lote 13 de la calle 3 No. 2-28 Casa 13, escritura pública No., 1083 del 26-07 De 2004, y 380 de febrero 12 de 2021 ambas de la Notaria Primera de Buga, la segunda protocolización de la diligencia de audiencia de remate interlocutorio No. 0596, de primera instancia Radicación Nro. 0336 del 28 de junio de 2004 expedido por el Juzgado Primero de Familia de Buga, debidamente registradas las dos actos escriturarios en la matricula inmobiliaria No. 373-38347 bien inmueble adquirido como (CUERPO CIERTO) como bien se advierte en su certificado de tradición, descrita y alinderada en la siguiente forma: 1 PLANTA; garaje descubierto, Sala Comedor, 1 alcoba con baño privado, Cocina enchapada, lavadero y patio de ropas, una pieza, y baño con puerta interna de entrada al primer piso en lámina entrada principal puerta a salir al garaje; 2 PLANTA, se accede por escalera en baldosín encontramos un hall pequeño, cuatro (4) alcobas, y cuarto de baño con todos los servicios, lavamanos ducha, sanitario. Con acueducto y alcantarillado, y energía

eléctrica. Alinderado de la siguiente forma. Norte. Con predio que fue de Oscar hoy de Helio Faber Villa Arias, con 8.50 metros. Sur: con la calle 3, que es su frente en 8.5 metros. Oriente: Con predio de la señora Margarita Maldonado en 10 metros. Occidente: con predio del señor Jairo Gómez, en 10 metros, para un total de 85 metros cuadrados. Escritura contentiva de PARAGRAFO. No obstante, área, cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.

2°. Que, el señor **JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ** dice tener la posesión quieta, pacifica, tranquila e ininterrumpida por espacio de 17 años de todo el predio incluido el garaje descubierto e interno en el condominio.

3°. Que, el condominio está compuesto por **cuatros casas distinguidas en el catastro municipal con los números 13, 14, 15 y 16** todas con entrada común por puerta garaje distinguido con número 2-28 por donde se accede al interior de las 4 casas directamente al garaje de cada casa, todas con áreas de 85 metros cuadrados, compuesta de garaje descubierto y casa, sin que exista reglamento de propiedad horizontal, ni reglamento de Administración

4°. Que, para **el año 2020 compró la casa 14 el señor HELIO FABER VILLA ARIAS** quien entró inmediatamente en proceso de remodelación, finalmente abriéndole buque para instalar puerta en la pared por el patio interno de su lavadero y patio de ropas a salir a área privada del garaje del señor JESUS AZCARATE VASQUEZ.

5°. Que, el señor **JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ**, interpuso querella policiva para la protección inicial de la supuesta posesión que llevaba sobre el garaje descubierto por espacio de 17 años, como mecanismo transitorio de la posesión que venía ocupando permanentemente con sus carros. Querella Policiva le correspondió a la Inspección Municipal de Casa de Justicia, la que emprendió su trámite legal admitiendo la querella y las pruebas testimoniales presentando a los señores Javier Sánchez Gutiérrez, y Jaime Prieto., fallo decretando el STATU QUO mediante resolución No.082 del 01 de septiembre de 2020.

6°. Que, El trámite de **segunda instancia ante la Secretaria de Gobierno Municipal** se gestionó bajo el argumento alegado en primera instancia, que el querellado es el propietario del espacio o terreno de la mitad del garaje del señor AZCARATE VASQUEZ, que le había vendido **el Banco de Colombia**, que acepto el Despacho dictando la Resolución 1300-008- NOV 12/2020, revocando el Statu Quo.

PRETENSIONES:

Solicita en la demanda se dispongan las siguientes declaraciones y condenas:

1) Ordenar al señor HELIO FABER VILLA ARIAS, CESAR TODA ACCION PERTURBATORIA en contra de la propiedad del señor JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ, cerrando la puerta que abrió por su inmueble.

2) Así mismo ordenar sacar todo los enseres y materiales que permanecen en el inmueble del señor JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ, bajo advertencia de que el desacato a esta orden le será impuesta multas sucesivas en salarios mínimos mensuales vigentes.

3) Que en el evento de que el termino se le fije por el Despacho para realizar las obras de cierre de la puerta no lo hiciere, fuera de imponer las multas al demandado.

4) Condenar en costas y agencias en derecho a la demandada.

3. ACTUACIÓN PROCESAL:

La presente demanda correspondió por reparto el día 26 de abril de 2021, momento desde el cual se despliegan las siguientes actuaciones procesales;

- Que, en auto No.982 del 01 de junio de 2021, se dispuso la admisión del presente proceso y se ordena la notificación del demandado.
- Que el **07 de julio de 2021,** se aporta contestación de la demanda del señor **HELIO FABER VILLA ARIAS**, mediante apoderada judicial.
- Que, en auto No.1524 del 04 de agosto de 2021, se reconoce personería para actuar, se tiene por notificado por conducta concluyente al señor HELIO FABER VILLA ARIAS, se cita a las partes a audiencia inicial para el día 21 de octubre de 2021 y se decretan las pruebas.
- Que, en auto No.2112 del 25 de octubre de 2021, se reprograma audiencia para el día 09 de febrero de 2022 a las 9:30 a.m.
- Que el día 09 de febrero de 2022, se desarrolla audiencia inicial, despachando algunas etapas procesales y se dictan los siguientes autos **(i)** auto No.201 donde se fija el litigio, **(ii)** auto No.202, cita a las partes a audiencia de instrucción y juzgamiento para el día 30 de marzo de 2022 a las 9:30.
- Que en audiencia del 30 de marzo de 2022, se profirieron los siguientes autos; **(i)** Auto No.492, donde no se tiene en cuenta una prueba por ser extemporánea, **(ii)** Auto No.493, resolviendo recurso de reposición del anterior auto, ordenando no reponer, y **(iii)** Auto No.494, se tiene por practicados los testimonios de los señores HENRY GALLEGO GUTIERREZ, NURY ARGENIS TREJOS PUENTES y JULY ANDREA BERRIO TREJOS, y por común acuerdo de las partes se decide proferir sentencia anticipada.

4. CONSIDERACIONES:

Sea lo primero señalar, que por encontrarnos en el momento procesal oportuno este despacho procederá a proferir sentencia que en derecho corresponde por haber surtido satisfactoriamente las audiencias contenidas en los artículos 372 y 373 del C. G. del P., y no encontrarse irregularidades o nulidades contenidas en el artículo 133 del mismo texto que puedan oponerse al trámite respectivo.

4.1. DECISIONES SOBRE VALIDEZ Y EFICACIA DEL PROCESO.

a.- COMPETENCIA Y SANEAMIENTO:

Se encuentra que este juzgado es el competente para conocer de la presente demanda **VERBAL, ESPECIAL POSESORIO**, tanto por la naturaleza del proceso, por

su cuantía, como por el factor territorial por ser esta ciudad el lugar de ubicación del inmueble en disputa y ocurrencia de los hechos, se destaca que se encuentra agotado todo el trámite procesal previsto en el Código General del Proceso, en lo concerniente a la primera instancia, y siendo competente este Juzgado, se debe proceder, en consecuencia, a proferir el fallo de mérito, en el presente asunto, al no observar causal de nulidad alguna que lo pueda afectar, y estar habilitado conforme al artículo 377 del texto procesal.

b.- EFICACIA DEL PROCESO:

En el presente caso se encuentran reunidos los requisitos señalados para emitir sentencia consistentes en que la demanda se presentó en debida forma, la capacidad para ser partes está demostrada para ambas, pues el demandante está legitimado para impetrar la demanda en razón a que es la persona sobre la cual se presume recae la afectación, y esta a su vez, tiene legitimación en la causa por pasiva toda vez que en esta clase de procesos los llamados a ocupar este extremo de la litis son aquellas personas que figuran como supuestos responsables de la perturbación.

4.2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER:

El *Thema Decidendum*, en asuntos como el que nos ocupa gira en torno a ¿determinar si el **demandado HELIO FABER VILLA ARIAS** con las construcciones y/o modificaciones que realizo sobre su inmueble, incurrió en una perturbación a la posesión del inmueble que ostenta el **demandante JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ**, y de ser así, analizar la prosperidad de las pretensiones solicitadas en la demanda?

4.3. TESIS QUE DEFENDERÁ EL JUZGADO:

El Juzgado defenderá la tesis de que en el caso bajo estudio se logra establecer que **NO se cumplen los requisitos axiológicos de la perturbación a la posesión** que amerite ordenar cesar los actos nombrados en la demanda, teniendo en cuenta el material probatorio anexo, los testimonios y los interrogatorios de parte.

4.4. ARGUMENTO CENTRAL DE ESTA TESIS:

El argumento central de esta tesis se soporta en las siguientes premisas:

4.4.1. Premisas Normativas:

Las acciones posesorias son remedios o defensas concedidas al poseedor, tendientes a proteger la posesión, ya sea ante actos de verdadero desapoderamiento o de mera turbación de aquella. Así, el Código Civil en el artículo 972, da una definición funcional, señalando que *“tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces, o derechos reales constituidos en ellos.”*

En la doctrina predomina la idea de que el Código Civil concibió a la posesión como un hecho. Sin embargo, la posesión se trataría de una situación de hecho, de la que surgen consecuencias jurídicas y a las que el derecho protege. Así lo concluye la Corte

Constitucional en la Sentencia C-750 del 10 de diciembre de 2015, Magistrado Ponente Dr. ALBERTO ROJAS RIOS cuando dice lo siguiente:

> *"…7.2 La jurisprudencia de la Corte Constitucional ha debatido si la posesión es un derecho o un hecho, discusión que implica disentir sobre la naturaleza de esa institución.*
> *7.2.1 De un lado, la posesión implica un poder de goce sobre una cosa, facultad que entraña un derecho subjetivo. Lo anterior, en razón de que la posesión es una potestad reconocida y defendida por la ley, por ejemplo, el ordenamiento reconoció a los poseedores los interdictos posesorios. Inclusive, esa institución es un derecho real de contenido provisional o interino. La posesión de un objeto impone la obligación a los otros individuos de respetar esa detentación, característica clásica del aspecto externo de los derechos subjetivos, esto es, el deber jurídico.*
> *(…)*
> *7.2.2 De otro lado, la posesión es un hecho que genera consecuencias jurídicas, entre ellas la presunción de que el poseedor es propietario y la posibilidad de usar los interdictos. La institución jurídica analizada es un hecho que ejerce la persona sobre una cosa y es la antesala del derecho de dominio, pues es un elemento necesario para adquirir la propiedad a través del modo denominado usucapión o prescripción adquisitiva. Como advierte Jean Carbonnier, la posesión es un señorío de hecho o poder físico que recae sobre un objeto con independencia que coincida con el señorío jurídico de propiedad. La particularidad de esa institución corresponde a que es una situación de hecho protegida por la ley.*
>
> *La posesión se representa con la subordinación fáctica de los objetos al hombre (supra 7.1). En esos eventos existe una relación jerárquica entre la cosa y el individuo, en la medida en que esa es la naturaleza de ese vínculo. Es más, dicha relación implica una subordinación de hecho que excluye a otros del objeto. Tal concepción indica que la dominación fáctica del objeto se identifica con el corpus, y la exclusividad de goce se relaciona con el animus."*

En cuanto a la procedencia de la acción posesoria **el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga** Sala Quinta de Decisión Civil Familia en **Sentencia No. S-086- del 20 de mayo de 2015**, Magistrada Ponente la Dra. BARBARA LILIANA TALERO ORTIZ, expuso;

> *"En todo caso las acciones de esta naturaleza exigen a su titular que haya estado en posesión del inmueble en forma tranquila, pacífica e ininterrumpida por espacio de un (1) año, entendido este como el año anterior a los hechos que dieron origen a la presentación de la acción. En otros términos, sólo las personas que han poseído quieta e ininterrumpidamente un terreno durante un año completo, son titulares de la "acción posesoria", por ende, no puede ejercerse contra quien lo ha poseído durante ese tiempo (artículo 976 ibídem).*
>
> *En conclusión, el ejercicio de la acción posesoria está condicionado a que:*
>
> *a) Se pruebe haber poseído durante un (1) año tranquila e ininterrumpidamente el bien inmueble sobre el cual se pretende cese el despojo o la perturbación.*
>
> *b) Se suministre la prueba de que efectivamente ha sido despojado o perturbado por otro.*

Para ello, ha de observarse que la posesión, según términos del artículo 762 del Código Civil, ***comprende los dos elementos estructurales del fenómeno, corpus et animus, así que alude el primero a la detentación material de la cosa (elemento objetivo), y refiere el segundo a la subsecuente tenencia de la cosa para sí, vale decir, al hecho de tenerla como dueño o señor (elemento subjetivo).***

Dentro de ésta perspectiva, es el animus el que permite establecer la verdadera ***diferencia que existe entre la mera tenencia y la posesión****, porque para que la primera exista es bastante la detentación material, al paso que la segunda exige de manera incuestionable la concurrencia de estos dos elementos, siendo aquel el preponderante, en el entendido que perteneciendo al fuero interno del individuo, son los hechos los que determinan su existencia, y por ende, la condición de poseedor."* (Negrilla del despacho).

Además, el compendio normativo sobre las acciones posesorias se encuentra definidas en los **artículos 972, 973, 974, 975, 977 del Código Civil**, así mismo se tiene como premisas normativas el procedimiento contemplado en el Código General del Proceso y en especial el artículo 377 sobre los procesos posesorios.

4.5. ANALISIS PROBATORIO:

A la luz de las disposiciones legales antes citadas se analiza el caso bajo estudio valorando el elemento probatorio recaudado con el objeto ante todo de establecer los supuestos de hecho expuestos por la parte actora y en general determinar si se configuran o no los requisitos referidos para que las pretensiones incoadas encuentren prosperidad.

Para resolver el caso que ocupa la atención del juzgado, y llegar a las conclusiones establecidas en los presupuestos de la acción, se procedió a apreciar en conjunto la prueba recabada en este proceso, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, al tenor de lo consagrado por el artículo 176 del C.G del P., pruebas que fueron decretadas en **auto No.1524 del 04 de agosto de 2021** y debidamente practicadas.

Además de todo el anexo documental para el análisis, se tomaron los testimonios de la señora JULY ANDREA BERRIO TREJOS, señor HENRY GALLEGO GUTIERREZ Y señora NURY ARGENIS TREJOS PUENTES, personas que fueron solicitadas por la parte demandada.

En la diligencia que tuvo lugar el 30 de marzo de 2022, previo juramento de rigor se inicio con la practica del testimonio de la señora **JULY ANDREA BERRIO TREJOS**, informando ser la esposa del demandado señor HELIO FABER, motivo por el cual el demandante deja sentada su posición de tacharlo de falso, lo que habilita en este momento según el articulo 211 del C.G del P., en analizar el testimonio por la tacha sobre puesta.

La señora JULY ANDREA, en las preguntas realizadas por el despacho, no se mostró esquiva o dilatoria en sus respuestas, limitándose además a la clarificación propia de la prueba documental que ya reposaba en el expediente, sin embargo, las apreciaciones propias en caracterización de la personalidad del demandante NO son tenidas en cuenta ya que no hace parte de la litis, en consecuencia, las respuestas que surgieron como el

caso del área del inmueble "*85 Metros cuadrados",* así como la descripción del momento en el cual tuvo conocimiento de la forma del inmueble "*para el año 2019"*, o la posición del parqueo de los vehículos, *"El carro de la Casa No.13 se encontraba en posición de salida, cuando llegamos en el año 2019 y se dejaba el espacio de la Casa No.14"*, son relatos que a pesar de tener parentesco, sentimientos o interés con el demandado HELIO FABER VILLA ARIAS, no encuentra este despacho que sea motivo suficiente para tacharlo el hecho de ser la cónyuge del demandado, por lo tanto se tendrá en cuenta.

En cuanto al testimonio del señor **HENRY GALLEGO GUTIERREZ**, quien informa que fue laboró en la entidad bancaria **Bancolombia, como comisionista** que vendió el inmueble distinguido como Casa No.14 al demandado, corrobora que la venta y ocupación del inmueble inicio desde el año 2019, y en preguntas realizadas por el despacho, como es el caso de que describiera al inmueble antes de la venta y en la actualidad informa; "*La casa presenta reforma en la parte exterior del patio de la casa y comunica con el patio de la casa 14 y la puerta abre hacia dentro, estando dentro de los 85 metros cuadrados".,* mas adelante cuando se le pregunta específicamente sobre el parqueadero ilustra *"El parqueadero es descubierto, todos tienen la misma porción el banco me la entrego la casa delimitada y con perito, la puerta que se instalo no le perjudica en nada por cuanto esta dentro de su propiedad"*, finalmente al preguntarle sobre el garaje descubierto medianero entre las casas y cuantos carros caben el responde "*solo cabe un solo carro".*

Finalmente, el testimonio de la señora **NURY ARGELIS TREJOS PUENTES**, manifiesta que es prima de la esposa del demandado, se enfoca en describir la manera como se llevo a cabo las modificaciones en la casa No.14 de propiedad del demandado, y quien según su discernimiento reitera que "*No lo perjudica en nada puede seguir parqueando su vehículo",* refiriéndose al demandante señor JESUS ANTONIO AZCARATE.

.

4.6. LA ACCION INCOADA:

En cuanto a la naturaleza de la acción incoada, se trata de la acción posesoria de la que habla el **artículo 377 del C.G del P**., acción especialísima y de alcance limitado, presupone la coetánea concurrencia de ciertos presupuestos, sin los cuales dicha acción no podría prosperar. Así, se debe cumplir con los siguientes requisitos que se infieren de la interpretación de lo dispuesto en los artículos 972, 974, 979 a 983 del Código Civil, centrando el análisis en tres puntos específicos;

- Que el demandante sea poseedor.
- Que la cosa sea susceptible de acción posesoria.
- La existencia de hechos perturbatorios de la posesión en cabeza del demandado.

4.7. EL CASO EN CONCRETO

El demandante señor **JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ**, es propietario inscrito de una bien inmueble casa **de habitación de dos plantas,** de **85 metros cuadrados**, distinguida con el lote 13 de la **Calle 3 No.2-28 Casa 13**, según consta en la Escritura Publica No.1083 del 26 de julio de 2004 y Escritura 380 del 12 de febrero

de 2021 de la **Notaria segunda de Buga**, distinguida con folio de matrícula No.**373-38347**.

En cuanto al demandado señor **HELIO FABER VILLA ARIAS**, es propietario inscrito del predio ubicado en la **Calle 3 No.2-28 distinguida Casa 14,** que tiene un área igual de **85 metros cuadrados**, adquisición hecha mediante Escritura Publica No.3477 del 17 de octubre de 2019 de la **Notaria Novena del Circulo de Cali**, con folio de matrícula No.**373-38348**.

Ambas matriculas de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga**, cabe destacar que los inmuebles en mención hacen parte del **Conjunto Residencial Villas del Carmelo**.

Ahora bien, el problema objeto del proceso radica en la porción denominada como **"garaje descubierto",** puesto que según argumenta el demandante, él tiene posesión por más de 17 años del garaje descubierto que colinda entre los dos inmuebles ya descritos, y que con ocasión de obras de reforma dentro del inmueble No.14 de propiedad del demandado al realizar la instalación de una puerta que tiene acceso por el garaje le ha ocasionado una presunta perturbación a su posesión.

Para dejar sentado los presupuestos probados en fijación del litigio hecha en **auto No.201 del 9 de febrero de 2022**, respecto de las Escrituras Públicas de los inmuebles y las acciones constitucionales adelantadas por el demandante **JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ** sobre los hechos relacionadas con la demanda las cuales fueron declaradas como improcedentes, dejando al discernimiento de este despacho la resolución de fondo en este proceso, por tal motivo no hay lugar a inmiscuirse en los argumentos expuestos en dichas sendas constitucionales.

Ahora para que encuentre prosperidad la acción pasa a evaluarse los requisitos axiológicos propios de la siguiente manera;

- **QUE EL DEMANDANTE SEA POSEEDOR.**

Partiendo de la definición de posesión contemplada en el artículo 762 del Código Civil;

> *"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.*
>
> *El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo."*

La posesión es un requisito indispensable para poder impetrar una acción posesoria, pero debe tratarse de una posesión con Animus Domini "*posesión a título de propietario"*. Este requisito fluye del contenido del **artículo 974 del C.C**. cuando señala que *"No podrá instaurar una acción posesoria sino el que ha estado en posesión tranquila y no interrumpida un año completo".* La exigencia de ser poseedor deriva de la naturaleza y fines de estas acciones y la protección alcanza tanto a la posesión regular como a la irregular, toda vez que la ley no ha efectuado en esta materia una distinción excluyente. **La posesión, para que pueda ser amparada debe manifestarse en forma substancial, por hechos concretos, precisos y determinados que la acusen inequívocamente.** Así mismo, la posesión debe recaer

sobre un bien específicamente delimitado, con sus deslindes conocidos, toda vez que, tratándose de inmuebles, es ésta su forma de determinación.

Dicho esto, ante los ojos de este despacho el demandante no cumple con tal requisito que acredite la posesión en razón a que la prueba documental anexa no da fe de ello, ni los interrogatorios de parte rendidos lograron evidenciar de manera seria, fehaciente e inequívoca que el acá demandante fungía como poseedor del "garaje descubierto" cuya restitución pretende por esta vía, teniendo que demostrar los actos posesorios CON ANIMO DE SEÑOR Y DUEÑO, como es el pago de algún emolumento, servicio, adecuación, cuidado, del garaje descubierto., de igual manera no se DELIMITA con claridad la porción que está en supuesta posesión del demandante, véase que para que sea reconocida la posesión como tal se debe estar ligado además de ser pacifica, quieta e ininterrumpida, a la demostración del cuidado sobre la porción alegada, siempre y cuando esta sea susceptible de ser reconocida y adquirida mediante posesión.

En sentencia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, que en líneas anteriores fue traída en cita, recalca la delgada pero diferencial línea que existe entre la posesión y la mera tenencia, centrando todo en el debate probatorio, que para el caso de la posesión, cobija celosamente el *animus*, siendo aquel el preponderante, en el entendido que al hacer parte del individuo, son los hechos (demostrables) los que determinan su existencia y por ende la condición de poseedor, el tribunal en mención respecto de la prueba adujo;

> *5.2.4. En punto a la prueba de la posesión el artículo 981 Ibídem. señala que deberá probarse con hechos positivos similares a aquellos que solo da derecho el dominio, entre los que a título de ejemplo, menciona el corte de maderas, la construcción de edificios, los cerramientos, las plantaciones o sementeras, con el aditivo que han de ser "... ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión...".*

Si bien es cierto el demandante informa que ha parqueado su vehículo por aproximadamente 17 años, esto no puede ser razón suficiente para la adjudicación de la posesión, en efecto como las partes lo dejaron ver en los interrogatorios de parte rendidos, el señor **HELIO FABER VILLA ARIAS**, no se opone al parqueo del vehículo dejando ver el consentimiento que existe en esa acción, y que conforme el artículo 2520 del Código Civil se está frente a un acto de mera facultad o tolerancia;

> *"La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.*
>
> *Así, el que durante muchos años dejó de edificar en un terreno suyo, no por eso confiere a su vecino el derecho de impedirle que edifique."*

De igual forma los títulos de propiedad de cada una de las partes contemplan un área igual de **85 metros cuadrados**, describiéndose así;

- **PREDIO DEL SEÑOR JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ** (Escritura Publica No.1083 del 26 de julio de 2004 y Escritura No.380 del 12 de febrero de 2021); "*Lote 13 de la Calle 3 No.2-28 Casa 13 (…) distribuida así; 1 PLANTA:*

Garaje descubierto, sala, comedor, 1 alcoba con baño privado, cocina con patio de ropas, servicio y escaleras en baldosín (…).

- **PREDIO DEL SEÑOR HELIO FABER VILLA ARIAS** (Escritura Publica No.324 del 8 de marzo de 1991 y Escritura 855 del 17 de julio de 2018); "*Lote de terreno ubicado en la calle tercera (3ª) numero dos veintiocho (2-28) (…) distinguido con el No. Catorce (14) (…) compuesta de antejardín, garaje descubierto, sala, comedor, un (1) sanitario, alcoba para servicio, cocina y pario de ropas en la primera planta (…).*

Se sustrae que ambos inmuebles tienen características similares en cuanto a su área y a la adjudicación de un área denominada como "garaje descubierto"., sin especificar medida o cabida de qué tipo de vehículo, entendiéndose que hace parte de los 85 metros cuadrados que componen cada predio.

Por otra parte **en la prueba documental anexa**, reposa la **Resolución No.C-0071 del 29 de abril de 2020 proferida por la Curaduría Urbana de Guadalajara de Buga**, mediante la cual se otorga licencia urbanística de construcción, dejándose ver que el área del inmueble de propiedad del señor HELIO FABER donde se haría la construcción tiene un área de **85 METROS CUADRADOS,** de tal construcción se anexa comunicado del 19 de marzo de 2020, informándole al señor **JESUS ANTONIO AZCARATE,** sobre la reforma de la Casa No.14, otorgándole el termino de 5 días hábiles para que si lo consideraba hacer valer sus derechos, donde no se evidencia algún tipo de inconformidad, dando consentimiento a la obra y dejando entre ver que reconoce como propietario de la Casa No.14 y la zona donde se pensaba construir al señor HELIO FABER VILLA ARIAS.

Mas adelante en los **planos arquitectónicos aportados al expediente donde se contempla con seguridad el área de 85 metros cuadrados de la Casa No.14**, se puede vislumbrar que la mitad de la zona denominada como "garaje descubierto", hace parte del metraje nombrado, estando dentro de la propiedad que ostenta el señor **HELIO FABER,** y que la reforma hecha sobre la instalación de la puerta fue adelantada dentro de los límites de su propiedad debidamente titulada, **concluyéndose, que no existe un ACTO DE PERTURBACION del demandado,** ya que está ejerciendo sus derechos de uso, goce y disposición sobre su propiedad, **medidas y planos** que son corroborados por la consulta catastral anexa del **Instituto Geográfico Agustín Codazzi** y con **el documento de reloteo que obra como soporte dentro de la Escritura Publica No.360 del 27 de febrero de 1989 de la Notaria Segunda de Buga**, nótese que en el material fotográfico anexo por el propio demandante visible en **documento 06 del expediente digital,** da claridad de la cabida del límite entre casa y casa dejando ver además que el espacio denominado como "**garaje descubierto",** no está diseñado propiamente para resguardar dos vehículos tipo carro para cada una de las casas, si no mas bien para un vehículo tipo motocicleta, de esto se concluye entonces que de hecho el demandante estaría incurriendo en una conducta perturbadora al estar ocupando metraje de la propiedad debidamente adjudicada del señor HELIO FABER VILLA ARIAS.

Igualmente se destaca que **el impuesto predial** donde se incluye la mitad de la porción del **"garaje descubierto**" de la casa No.14, es pagado por el demandado señor **HELIO FABER VILLA ARIAS,** por estar incluido en la proporción de metros de su inmueble,

estos hechos (construcción, pago de impuesto, adjudicación de licencia de construcción, Escrituras Públicas, certificado de libertad y tradición y planos arquitectónicos), son pruebas más que suficientes para demostrar que la posesión y titularidad del espacio en controversia, es del señor HELIO FABER VILLA ARIAS, y que por el contrario la acción de parqueo del vehículo que venía realizando el señor JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ, obedece una mera tenencia del espacio que está en controversia. .

Por todo lo expuesto, se concluye que **el demandante señor JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ** no cumple con el primer requisito propio de este proceso por las razones previamente expuestas, relevándose este despacho de continuar con la evaluación de los presupuestos restantes.

En consecuencia no están llamadas a prosperar las pretensiones de la demanda y de conformidad con lo previsto por el **numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso,** se condenará en costas a la parte demandante que ha sido vencida en el proceso y a favor de la parte demandada; se dispondrá que se incluya el concepto de agencias en derecho el valor que se fija en un salario mínimo mensual legal vigente, según el artículo 5 del ACUERDO No.PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 "*Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho".*

5. DECISION.

El **Juzgado Tercero Civil Municipal De Guadalajara de Buga, Valle del Cauca**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

R E S U E L V E:

PRIMERO: **NEGAR las pretensiones de la demanda** adelantada por el señor **JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ** en contra del señor **HELIO FABER VILLA ARIAS**, por las razones previamente expuestas.

SEGUNDO: **CONDENAR** en costas a la parte **demandante JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ** identificado con la cedula de ciudadanía No.14.874.615 y a favor del señor **HELIO FABER VILLA ARIAS**, en consecuencia, tásense y liquídense oportunamente a través de la secretaria del Despacho de conformidad con lo establecido en los artículos 365 y 366 del C.G del P.

TERCERO: **FIJAR** como agencias en derecho, la suma de $2.000.000, consistente en dos salarios mínimos mensuales legales vigentes, a favor de la parte demandada señor HELIO FABER VILLA ARIAS, de conformidad con el artículo 5 del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, emitido por el Consejo Superior de la Judicatura, para ser incluidos al momento de liquidar las costas que **debe pagar el demandante** JESUS ANTONIO AZCARATE VASQUEZ.

CUARTO: En firme esta decisión procédase a su **ARCHIVO,** previa cancelación en los libros radicadores.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JANETH DOMÍNGUEZ OLIVEROS

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
NOTIFICACIÓN
Estado Electrónico No. 054.

El anterior auto se notifica hoy
26 de abril de 2022 a las 8:00 A.M.

DIANA PATRICIA OLIVARES CRUZ
Secretaria

Firmado Por:

Janeth Dominguez Oliveros
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Guadalajara De Buga - Valle Del Cauca

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: **cd9513e3689bb81f2c5203c884e5b37c39269a672bcc3a3f7f8ce19e761e837c**
Documento generado en 25/04/2022 11:31:22 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica