



RADICACIÓN Nro. 43.084 (08001-31-53-004-2017-00105-00)

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA SEXTA DE DECISIÓN
CIVIL – FAMILIA**

Barranquilla, veintidós (22) de abril de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO

Se resuelve acerca del recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra la sentencia de fecha veintiuno (21) de octubre de 2020, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla, al interior del proceso verbal de pertenencia, seguido por la SOCIEDAD ORTEGON PEREZ S. en C. contra INDUSTRIAS E.C LTDA. y personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

La parte demandante sustentó las pretensiones de la demanda con base en los fundamentos fácticos que se relacionan a continuación:

1. La sociedad INDUSTRIAS E C LTDA adquirió mediante escritura pública de compraventa No. 2.889 de 1989 otorgada en la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, el inmueble objeto de la litis identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-94925, siendo vendido por SINTRAMONOMEROS S.A.
2. En el año de 1995, mi representado y la sociedad INDUSTRIAS E C LTDA suscribieron promesa de compraventa el día 11 de julio de 1995 fijándose un valor de \$25.000.000.00, suma esta que fue cancelada en su totalidad por mi representado más unos intereses que se convinieron por el plazo, pero inició la posesión del inmueble desde el mes de febrero de 1995.



3. El señor ARMANDO ORTEGÓN ante el incumplimiento de lo pactado por la sociedad INDUSTRIAS E C LTDA quien es representada legalmente por el señor FERNANDO SUAREZ MEJIA, en la promesa de compraventa con relación a la protocolización mediante escritura pública del negocio jurídico convenido, a pesar de ello ha ejercido la posesión sobre el inmueble en forma quieta, pacífica, pública e ininterrumpida durante más de 20 años.
4. El señor ORTEGÓN BOLÍVAR pretendió por todos los medios jurídicos y de hecho que la sociedad demandada cumpliera lo prometido y firmar la escritura pública de compraventa que ratificaba el pago del lote tal como se hizo situación que resultó imposible hasta la fecha, por eso al encontrarse legitimado realizó mediante documento privado cesión de derechos de posesión a la sociedad ORTEGÓN PÉREZ S EN C, persona jurídica que represento acudiendo a la presente acción como único medio eficaz para formalizar su titulación.
5. Los actos de posesión realizados sobre el bien inmueble no han sido interrumpidos ni civil ni naturalmente, y han sido ejercidos de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por ARMANDO ORTEGÓN BOLÍVAR y actualmente por la sociedad ORTEGON PEREZ S EN C, quienes han ejercido su señorío mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica del suelo, consistente, entre otros hechos ostensibles, como cancelar los impuestos, servicios públicos, celaduría y una persona que administra todos los asuntos antes enunciados.
6. A la fecha mi representada ignora el paradero del representante legal de la sociedad demandada, solo conoce la ubicación que indica el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla como domicilio de la sociedad.
7. Que como consecuencia de todo lo anterior mi representada solicitará a su favor la prescripción extraordinaria de dominio al superar los 10 años continuos e interrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo antes mencionado.



8. La sociedad ORTEGÓN PÉREZ S en C me ha conferido poder en legal forma para adelantar la presente acción.

PRETENSIONES DE LA DEMANDA

De conformidad con los fundamentos fácticos expuestos, la demandante pretende lo siguiente:

1. Que mediante fallo que cause ejecutoria se declare que mi mandante ha adquirido por Prescripción extraordinaria Adquisitiva el dominio del bien inmueble cuyas medidas, linderos y demás especificaciones son:

Un lote de terreno situado en esta ciudad, en la acera occidental de la calle treinta y siete (37), entre las carreras treinta y tres (33) y treinta y cinco (35), lote donde existió una casa de paredes de madera y barro, con techos de enea, distinguida con el número 33-155, cuyas medidas y linderos son: NORTE: treinta metros, cincuenta centímetros (30,50ms), con predio que fue de Julio Consuegra y después de Aurelio Consuegra; SUR: treinta metros, cincuenta centímetros (30,50ms), con predio que es o fue de Francisco Meriño, hoy de Moví/la & Compañía; ESTE: diez y ocho metros (18mts), con predio que es o fue de Isabel Peña; y por el OESTE: diez y ocho metros (18 mts), con predio que fue de Gilberto Duncan, hoy de Santiago Heredia. Las anteriores medidas y linderos fueron tomados de la Escritura Pública No. 2.889 de la Notaria Terrera del Circulo de Barranquilla; esta identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040- 94925 y con la referencia catastral número 010502040035000.

2. Que como consecuencia de la Declaración antes mencionada se ordene la inscripción del fallo en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-94925, con el cual se identifica el inmueble que por medio de la presente demanda se pretende usucapir.
3. Que se condene en costas a quien se opusiere a las pretensiones del presente libelo.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Luego del correspondiente trámite procesal, se procedió a dictar sentencia de primera instancia, en la cual se resolvió lo siguiente:



1. Absolver a la sociedad demandada INDUSTRIAS E. C. LTDA de las pretensiones formuladas por la SOCIEDAD ORTEGÓN S en C.
2. Ordenar el levantamiento de la inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-94925 de la ciudad de Barranquilla.
3. Condena en costas a la parte demandante.

REPAROS FRENTE A LA DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

1. Dentro de los testimonios escuchados en estrado se dejar ver claramente que el señor Armando Fabián Ortega Bolívar venía desde el año 1995 realizando actos de posesión en el inmueble objeto de la demanda, acreditándose así, más de 25 años en el lugar, si bien es cierto que Los testigos hablaron de Armando Ortega como persona natural, él es quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad ORTEGON PÉREZ.S.EN.C, de quien son socios su esposa ROSIRIS PEREZ YUNES e hijos **ARMANDO, MOISES y JESAIAS ORTEGON PEREZ**, lo anterior tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal que obra en el proceso. entonces no es cierto que haya existido una discrepancia entre las declaraciones de los testigos y lo planteado dentro del libelo de la demanda, y lo demostrado dentro del acervo probatorio, estamos hablando de una sociedad familiar debidamente constituida, así que los actos realizados por **ARMANDO ORTEGON BOLIVAR** son en representación de esta sociedad, aspecto que fue desestimado por el juez de primera instancia, quien expone que dicha discrepancia da lugar a una contradicción en la veracidad pretendida con las declaraciones de los testigos **“FREDY, ALCIDES y MATILDE”**, por ello pretendo dejar claridad de que estamos hablando de una persona natural y una jurídica, ya que no le era dado alguno de los testigos tener **PRECISIÓN JURIDICA** de que no se trataba de la misma persona, o en otros casos manifestaron que la empresa era de la familia **ORTEGON** y que daban fe que don **ARMANDO ORTEGON** era quien la representaba.
2. Los testigos acreditaron todos y cada uno de los hechos de la demanda, el señor **FREDY PEREZ** dejó claro que su relación personal con



ARMANDO ORTEGON BOLIVAR data más de hace 30 años, además que conoció la situación que él vivió con la negociación del lote objeto de la litis, reconociendo que a pesar de pagar el precio de la cosa a través de una promesa de compraventa, le fue imposible lograr su objetivo final como lo era que le escrituraran el título de derecho real completo a su nombre por cumplir lo pactado en la promesa, todo porque desde ese momento hasta la fecha la sociedad **INDUSTRIAS E.C. LTDA** y sus socios se convirtieron en fantasmas sin ubicación alguna, tanto así que en el trámite procesal se realizaron todas las actividades posibles para tratar de ubicarlos, pero no hubo forma alguna.

3. El señor **ALCIDES**, acreditó que su relación personal y laboral con **ARMANDO ORTEGON BOLIVAR** data de más de 35 años, que fue su empleado en la época que tenía su fábrica de reciclaje realizando hasta actividades de exportación de materiales, además certificó que la posesión por más de 25 años y conocer acerca de la empresa familiar y sus miembros. Por último, certificó que el lote está rentado a la señora **NAYIRIS MARRIAGA**, quien es su empleadora.
4. La señora **MATILDE**, quien en sus generalidades de ley expresó tener más de 70 años, certificó que hace 40 conoce al señor **ARMANDO ORTEGON BOLIVAR**, manifestó que a parte de su relación personal en algún momento realizó actividades comerciales porque era vecina de sus predios, vendiéndoles almuerzos a los empleados de su fábrica, donde reconoció que realizaba actividades comerciales como reciclaje de materiales que eventualmente exportaban al exterior. Reconoció en su declaración que **ARMANDO ORTEGON BOLIVAR** había ejercido por más de 25 años la posesión del predio objeto de la litis, así como también afirmó conocer a la empresa familia **ORTEGON PEREZ S EN C**, pero ante las incisivas preguntas del fallador de primera instancia, incurrió en error cuando fue consultada si conocía acerca de la empresa demandada.
5. A su vez, otro de los reparos en contra la decisión del ad-quo, es el señalar que dentro del informe pericial no se logra ver declaraciones sobre las mejoras en el predio, donde también está desconociendo la prueba presentada en su integridad, de la cual puede verse que mi representada ha estado realizando actos propios de señor y dueño sobre el inmueble, como



pagos de impuestos predial por más de veinte años, pagos de recibos de servicios públicos y arreglos del inmueble propios de su mantenimiento y desgaste, haciendo hincapié en que lo ha explotado económicamente rentándolo en los últimos ocho años como lo acreditaron los testigos, se han efectuado las adecuaciones necesarias.

Las mejoras no serían los únicos actos demostrativos de esta condición.

6. El ánimo de señor y dueño es uno de los elementos mínimos e indispensables para la configuración de la posesión que si bien podrá acreditarse libremente lo cierto es que los distintos medios demostrativos no pueden desvirtuar la manifestación del detentador en que reniega de su existencia, salvo casos de fraude.
7. Si bien respecto a la valoración del acervo probatorio, la sana crítica ha sido clara al señalar que el Juez puede a su consideración aceptar las pruebas que estime pertinente para desenlazar la litis, también lo es que esa valoración no puede ser a su arbitrio o propia concepción, al escoger de las pruebas allegadas lo que él considera relevante, desconociendo la prueba en su integridad.

PROBLEMA JURÍDICO

De conformidad con los elementos materiales probatorios, le corresponde a la Sala determinar si ¿se encuentran acreditados los presupuestos para la prosperidad de la pretensión de declaración de prescripción extraordinaria de dominio, presentada por la SOCIEDAD ORTEGON PEREZ S. en C. contra INDUSTRIAS E.C LTDA.?

CONSIDERACIONES

Sea lo primero expresar, que la alzada viene para ser tramitada a raíz de la interposición del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante. Es de advertir que en el desarrollo de la primera instancia se surtieron las etapas procesales propias del proceso verbal; se brindó a las partes garantías para el ejercicio de los derechos de acción y de defensa; y no se incurrió en causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.



Ahora bien, con el propósito de resolver cada los problemas jurídicos planteados, le corresponde a la Sala, realizar algunas consideraciones en torno a los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio.

Acerca de la prescripción adquisitiva de dominio.

Esta figura se encuentra expresamente regulada en el artículo 2518 del Código Civil, en los siguientes términos:

“Se 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.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”

La prescripción de esta forma, es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido tales acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

La prescripción adquisitiva de dominio es ordinaria o extraordinaria. Para adquirir el dominio de las cosas por medio de la prescripción extraordinaria, no se requiere título alguno, sino la posesión material, durante el plazo establecido por la ley (que varía según se trate de bienes muebles o inmuebles y de prescripción ordinaria o extraordinaria) y es menester complementar ese modo con un título: La sentencia, por medio de la cual el juez civil declara la eficacia de la prescripción adquisitiva y se tiene como nuevo propietario al prescribiente, por lo que hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción. Se 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 síntesis, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio debe reunir los siguientes requisitos:

- 1) Que la cosa y objeto sea susceptible de prescripción;
- 2) Que la cosa haya sido poseída durante un tiempo establecido por Ley y



3) Que la posesión no haya sido interrumpida.

Los elementos integrantes de la posesión son: El Corpus y el Animus. Refiriéndose a esos elementos la Corte Suprema de Justicia ha dicho:

“El Corpus consiste en la tenencia de la cosa y la ejecución de hechos positivos como el beneficio de ella, como cerramientos, cultivos, construcciones, mantenimientos de ganados, etc. y el Animus es la intención ostensible de la ejecución de ellos como dueño, como propietario.” (Sent. 28 de marzo de 1954 LXXVII, 109).

Con respecto al ANIMUS este se divide en **ANIMUS TENENDI** y **ANIMUS DOMINI**, en donde el animus tenendi es aquel que tiene cualquier tenedor de un bien como es el arrendatario de una casa y el ANIMUS DOMINI es aquel que se expone como el **“ANIMO DE SEÑOR Y DUEÑO”** es decir una persona que no es una simple tenedora sino que posee el Bien como si fuera su propietario, siendo estos factores demostrables con las mejoras, con el no reconocimiento de otra persona con mejores derechos, etcétera-.

De tal modo que quien alega la prescripción extraordinaria, le corresponde probar el tiempo en que ha tenido la posesión material sin interrupción, violencia o clandestinidad.

“La prescripción sanciona la posesión reconociéndole el efecto de conferir al poseedor el derecho real perteneciente a otra persona. Es, en este sentido, el modo de adquirir en su alcance llano. Quien no tiene la propiedad, puede adquirirla por medio de la usucapión. Es la posesión en su función prodigiosa de crear el derecho. Por este aspecto la prescripción es la victoria de la posesión sobre la negligencia. El titular pierde el derecho al paso que el poseedor lo adquiere. Es una pena para el primero, en tanto que para el segundo es una recompensa”¹

De conformidad con estas consideraciones, se procederá a resolver el caso concreto.

¹ Ley 153 de agosto de 1887, artículos 40 y 41.



CASO CONCRETO

La demandante SOCIEDAD ORTEGON PEREZ S. en C. ejerce la acción de prescripción adquisitiva de dominio en nombre propio como poseedor exclusivo, procurando obtener para sí el reconocimiento de la pertenencia del bien inmueble descrito con el folio de matrícula inmobiliaria número 040- 94925 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

De conformidad con los fundamentos fácticos expuestos la sociedad demandante alega que ejerce la posesión sobre el bien objeto de prescripción a partir del negocio jurídico celebrado entre ésta y el señor ARMANDO ORTEGÓN BOLÍVAR, en virtud del cual este último le cedió los derechos de posesión que ejercía sobre el inmueble pretendido. En efecto, de conformidad con el documento contentivo del negocio jurídico referido, se encuentra acreditado que el señor ARMANDO ORTEGÓN BOLÍVAR cedió a la SOCIEDAD ORTEGON PEREZ S. en C. los derechos de posesión sobre el bien. Así, en la cláusula primera del contrato, expresamente se dispuso que “por medio de este instrumento, el CEDENTE transfiere A TÍTULO DE VENTA a EL CESIONARIO los derechos de posesión de 22 años sin interrupción que le corresponde sobre el bien inmueble ubicado en la calle 37 No. 33-155, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040- 94925 y con referencia catastral 010502040035000.”

El negocio jurídico en cuestión se celebró el siete (7) de marzo de 2017, es decir tan solo una semana antes de la presentación de la demanda, la cual se radicó el día 14 de marzo de 2017. Quiere decir lo anterior que necesariamente para efectos de pretender obtener a través de usucapión el inmueble, resulta necesario sumarse la posesión que alega haber ejercido el señor ARMANDO ORTEGÓN BOLÍVAR. De esta forma, en principio debía acreditarse la posesión ejercida por este último, para efectos de contabilizar el período dentro del cual manifiesta haber realizado actos posesorios.

Cabe precisar que el poseedor actual puede agregar a o sumar a su posesión la de sus antecesores inmediatos, a fin de completar el tiempo necesario para adquirir por prescripción o para hacer uso de las acciones posesorias. (Artículos 976 y 2521 del C. Civil.)



Cuando se pretenda agregar la posesión de un antecesor, el actor debe demostrar fuera de la suma del tiempo, los actos y hechos materiales significativos del señorío, propio de los antecesores, puesto que lo que se trata de premiar no es la adición como operación aritmética, sino el trabajo del llamado poseedor y de paso sancionar la inercia del propietario. Respecto a esta figura la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que “además de requerirse prueba del vínculo jurídico entre el actual poseedor y su antecesor, también es necesario acreditar que este último también poseyó el bien, cuestión esta que, como quedó explicado, no se cumplió en la medida y extensión necesarias para determinar el buen suceso de la usucapión. No en vano ha dicho esta corporación que “cuando se trata de sumar posesiones, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan simple como parece, sino que debe ser contundente en punto de evidenciar tres cosas, saber, que aquellos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe un vínculo jurídico de causahabencia necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas, desde el punto de vista cronológico.”²

En principio, se debe señalar que a partir de los mismos fundamentos fácticos de la demanda, la demandante manifiesta que el señor ORTEGÓN BOLÍVAR ingresó al inmueble con ocasión a la celebración del contrato de promesa de compraventa suscrito con la sociedad INDUSTRIAS E. C LTDA. Así, en el hecho segundo de la demanda expresamente señaló que “En el año de 1995, mi representado y la sociedad INDUSTRIAS E C LTDA suscribieron promesa de compraventa el día 11 de julio de 1995 fijándose un valor de \$25.000.000.00, suma esta que fue cancelada en su totalidad por mi representado más unos intereses que se convinieron por el plazo, pero inició la posesión del inmueble desde el mes de febrero de 1995.” Aunque en este hecho el apoderado judicial hace referencia a mi representado, bien puede entenderse que se trata del señor ARMANDO ORTEGÓN BOLÍVAR y no de la SOCIEDAD ORTEGON PEREZ S. en C.

La forma en la que ingresó al inmueble el señor ARMANDO ORTEGÓN es confirmada con el testigo FREDDY PÉREZ, quien también hace alusión a la celebración del contrato de promesa de compraventa, no obstante manifiesta que

² Sentencia de julio 29 de 2004. Expediente 7571. CSJ Casación Civil. Sentencia del 18 de noviembre de 2004. Expediente 7276. M.P. Cesar Julio Valencia Copete.



antes de la celebración del referido contrato, el señor ORTEGÓN se mantuvo varios años en el inmueble en calidad de arrendatario.

Dicho lo anterior, la Sala puede colegir que al momento en que el señor ORTEGÓN ingresa al inmueble, no lo hace bajo la calidad de poseedor, habida cuenta de que reconocía dominio ajeno, lo cual se acredita con el pago que señaló haber realizado en favor de la sociedad INDUSTRIAS E C LTDA. Así las cosas, al ingresar al bien, el autodenominado poseedor inicial reconocía en esta sociedad un mejor derecho sobre el predio. Ahora bien, cabe aclarar que al interior del acervo probatorio construido en el desarrollo del proceso, no se adujo como prueba el documento contentivo del contrato de promesa de compraventa múltiples veces referido, que permitiera demostrar una situación distinta, es decir que el señor ORTEGÓN efectivamente ingresó al bien en la condición de poseedor y no simplemente como tenedor, a la espera de suscribir la escritura pública con el propósito de perfeccionar el contrato de compraventa, tal como se alega en la demanda. De hecho, en los fundamentos de hecho de la demanda se señaló que “El señor ORTEGÓN BOLÍVAR pretendió por todos los medios jurídicos y de hecho que la sociedad demandada cumpliera lo prometido y firmar la escritura pública de compraventa”, con lo cual se ratifica que el entonces promitente comprador reconocía en la la sociedad INDUSTRIAS E C LTDA. el dominio del inmueble.

De este modo, al haber ingresado al inmueble reconociendo dominio ajeno, resultaba necesario acreditar el momento exacto en el que el señor ARMANDO ORTEGÓN mutó su calidad de tenedor a poseedor, es decir se debía acreditar el fenómeno la de interversión del título. Respecto a este fenómeno jurídico, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha expresado lo siguiente:

“A pesar de la diferencia existente entre *“tenencia”* y *“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 el designio del tenedor, transmutando dicha calidad en la de poseedor, por la interversión del título, colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, mutación que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular, y acreditarse plenamente por quien se dice *“poseedor”*, tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, 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 precario, 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 el particular, esta Corporación en sentencia del 15 de septiembre de 1983 dijo: *“Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo 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 aquél. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión 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”*.³

De esta forma, inicialmente se debía acreditar por parte de la demandante, no solo el momento en que el señor ARMANDO ORTEGÓN mutó su condición de mero tenedor a poseedor, es decir el instante en que operó la transformación, sino que además debe acreditar los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario.

Ahora bien, valorado el acervo probatorio construido al interior del proceso, no se logra establecer el momento en que se presentó el fenómeno de la interversión del título, a partir de la ejecución de actos posesorios inequívocos tendientes a rechazar el derecho que inicialmente reconocía en la sociedad demandada.

De conformidad con el dictamen pericial realizado por el perito PEDRO JOSÉ BUJATO POLO, se pudo determinar que si bien es cierto el inmueble es explotado económicamente, al interior de este no se han practicado mejoras. Así, al describir inicialmente el inmueble se señaló: “entrada principal portón metálico, seguido cuarto pequeño utilizado para guardar las herramientas de trabajo, el inmueble tiene medio techo de zinc, sostenido con varillas de hierro, sus paredes en concreto, sus pisos en arcilla, en este inmueble se desarrolla una explotación económica desechos plásticos.

³ República de Colombia. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 13 de abril de 2009. Referencia: Expediente No. 52001-3103-004-2003-00200-01. M.P. Ruth Marina Díaz Rueda.



Seguidamente, al realizar la especificación técnica de los materiales, el perito preció: “El inmueble-lote está construido por sus cuatro paredes en concreto”, seguidamente indicó que la calidad de la construcción era buena y que se encontraba en buen estado de conservación, señalando una vital útil probable de 20 años. En relación con las mejoras, el perito concluye que “No se le han hecho mejoras al inmueble.” Finalmente concluyó que “El inmueble lote está en buen estado de conservación, y dedicado a la explotación actividad económica plásticos desechables”.

En relación con las pruebas testimoniales, tenemos que, inicialmente, el señor FREDDY PÉREZ, refiriéndose al señor ARMANDO ORTEGÓN, manifestó: “(...) sé que él ha mantenido una posesión tranquila pacífica, como propietario de la misma y haciéndole las mejoras y todas esas cosas que normalmente uno hace para poder ejercitar su oficio”. Ante la pregunta, encaminada a determinar quién ocupa actualmente el inmueble, señaló que “la bodega actualmente hay un sobrino del señor Ortega que está pendiente de la bodega, Don Walter Ortega es el encargado de las bodegas, de pagar la luz, de pagar el agua de hacer la celaduría, de mantener las bodegas y el lote en buena forma”. Seguidamente, manifestó que “Don Armando siempre estuvo ahí pendiente del lote, porque allí era donde almacenaba materiales, allí hizo mejoras para poder ejercer su negocio de exportación.”

Cuando se le pregunta acerca de las mejoras que hizo al inmueble, indicó que “ahí hubo la necesidad de hacer un piso, creo que un techito, algo (...), la verdad no estoy muy (...) a lo que haya logrado hacer en estos años, pero sí sé que hizo una mejoras, claro que sí”. Agregó “Sé que hizo un piso”, precisando que había sido necesario para almacenar la mercancía que exportaba a los Estados Unidos, no obstante, manifiesta que no recuerda cuándo lo hizo. En cuanto al techo, manifiesta que no estaba seguro, porque “(...) antes se comunicaban las bodegas con el patio y entonces sí sé que él adecuó mucho, tanto las bodegas como el patio, pero no le puedo dar fecha ni certeza de eso (...)” Concluye manifestando estar seguro de que hizo las adecuaciones referidas, pero no precisa cuándo.

Por su parte, el señor ALCIDES RAFAEL HAYDAR manifestó que trabajó con el señor ARMANDO ORTEGÓN. Señala que actualmente el inmueble se encuentra arrendado.



Ante el interrogante enfocado a establecer desde cuando el señor ORTEGÓN ocupa el inmueble, este testigo manifestó que ingresaron en el 89, pero que cinco (5) años después él negoció el lote con quienes eran dueños. Manifestó que en ese tiempo allí operaba una fundidora de aluminio y él exportaba este material. Seguidamente indicó que es actividad se ejerció por casi 20 años. Seguidamente manifiesta que desde hace 8 años el inmueble se encuentra arrendado a la señora Nayibis Marriaga y que fue arrendado por el señor ARMANDO ORTEGÓN.

Se le pregunta si al inmueble se le han hecho mejoras, a lo cual responde que se le hizo un techo, donde se almacena la mercancía. Señaló que el techo lo hizo el señor Armando anteriormente “cuando estaba la fundición”, pero señala que la señora – la arrendataria- lo término de arreglar. Aclara que el techo se instaló en el año 89. Finalmente indicó que al inmueble se le realiza mantenimiento.

Entretanto, la testigo MATILDE POLO, señaló que el señor ORTEGÓN ocupa la bodega desde hace aproximadamente 30 años, precisando que ingresó al inmueble como propietario. Indicó que tenía una empresa de reciclaje, al tiempo que manifestó que hacían todo lo relacionado con el aluminio. En cuando a las mejoras precisó que no se han practicado mejoras al interior del inmueble, señalando expresamente, “No le ha hecho mejoras, está lo mismo (...) está ahí igual.”

De conformidad con las pruebas valoradas, la Sala debe precisar que el único acto categórico e inequívoco de posesión que advierte es la realización de mejoras sobre el predio, sin embargo sobre este punto no existe claridad, toda vez que, mientras que los testigos FREDDY PÉREZ y ALCIDES RAFAEL HAYDAR manifestaron que al interior dan cuenta de la existencia de éstas, haciendo referencia expresa a la construcción de una piso y un techo, la señora MATILDE POLO y el perito PEDRO BUJATO POLO señalaron que el inmueble no cuenta con mejoras, sin embargo el perito, al momento de describir el inmueble precisó que “tiene medio techo de zinc, sostenido con varillas de hierro”.

Aun cuando se tuviera por cierta la realización de mejoras, las pruebas recaudadas no brindan mayor claridad en torno a las circunstancias de modo y tiempo en las que se llevaron a cabo. Por una parte, el señor FREDDY PÉREZ, señaló que aunque se encontraba seguro de las adecuaciones efectuadas y particularmente en



torno a la instalación del piso, manifestó no tener certeza acerca de la fecha en la que se ejecutó esta mejora. Al tiempo que manifestó no estar seguro en relación con la instalación del techo, alegando una comunicación entre las “las bodegas y el patio” que podría derivar en una confusión de los predios. De otro lado, aunque el señor ALCIDES HAYDAR, hace alusión a la construcción de un techo por parte del señor Ortegón, indicó que esta obra se desarrolló en 1989, lo cual indica que se ejecutó cuando aquel tan solo tenía la calidad de arrendatario del bien, puesto que es en el año 1995 cuando se celebra el contrato de promesa de compraventa con el propósito de adquirir la propiedad sobre el inmueble.

Los demás actos alegados, tales como el pago de impuesto predial, pago de servicios públicos, mantenimiento del bien o su explotación económica a través del arrendamiento, no pueden ser considerados actos posesorios categóricos e inequívocos, habida cuenta de que pueden ser ejecutados por sujetos distintos al poseedor y al propietario de bienes. De esta forma, no se logró acreditar de forma fehaciente el fenómeno de la interversión del título y los actos posesorios inequívocos por parte del señor ARMANDO ORTEGÓN.

Aunado a todo lo anterior, la Sala debe señalar que no resulta válido el argumento planteado por el recurrente al tratar de equiparar al representante legal de SOCIEDAD ORTEGON PEREZ S. en C. con la sociedad misma, cuando el artículo 198 del C. de Comercio dispone que una vez constituida la sociedad es un ente diferente a los socios individualmente considerados. De esta forma, se debía acreditar además, que los actos posesorios se circunscribían a hechos que implican el desarrollo de su objeto social y ningún testigo hace referencia a tal circunstancia, sino tan solo a actos propios del señor Ortegón. Además, se pretende resolver un problema de índole contractual mediante el proceso de pertenencia, lo cual, se insiste, presupone reconocer dominio ajeno en el demandado. Así las cosas, no se encuentran acreditados los presupuestos para la prosperidad de la pretensión de declaración de prescripción extraordinaria de dominio, presentada por la SOCIEDAD ORTEGON PEREZ S. en C.

DECISIÓN

De conformidad con las razones expuestas, la Sala procederá a confirmar la sentencia objeto de apelación de fecha veintiuno (21) de octubre de 2020, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla, al interior del proceso



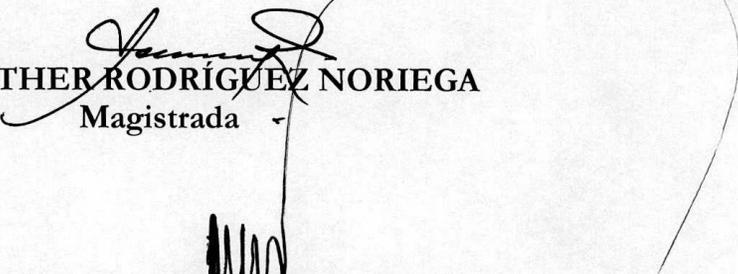
verbal de pertenencia, seguido por la SOCIEDAD ORTEGON PEREZ S. en C. contra INDUSTRIAS E.C LTDA y personas indeterminadas.

En mérito de lo expuesto, la Sala Sexta de Decisión Civil Familia, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1. Confirmar la sentencia objeto de apelación de fecha veintiuno (21) de octubre de 2020, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla, al interior del proceso verbal de pertenencia, seguido por la SOCIEDAD ORTEGON PEREZ S. en C. contra INDUSTRIAS E.C LTDA. y personas indeterminadas, de conformidad con las razones expuestas.
2. Sin costas en esta instancia.
3. Una vez ejecutoriada la presente decisión, remítase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA
Magistrada

VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ
Magistrada

ABDON SIERRA GUTIÉRREZ
Magistrado