

**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA**

Barranquilla, Agosto Diecinueve (19) de Dos Mil Dieciséis (2016).-

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: DRA. CARMIÑA GONZÁLEZ ORTIZ.-
APROBADO MEDIANTE ACTA No. 050-A.-**

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de fecha 27 de Febrero de 2015, proferida por el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, dentro del proceso ORDINARIO DE PERTENENCIA iniciado por el señor ROGELIO JONES VILLAMIZAR, en calidad de Representante Legal de la Sociedad VALORES Y ARRIENDOS LTDA "VALAR" contra el señor LEO JAIME CARROLL VILORIA, en su condición de Heredero Determinado del señor CESAR AUGUSTO CARROL OSORIO, los demás Herederos Indeterminados y Personas Indeterminadas.-

ANTECEDENTES

El señor ROGELIO JONES VILLAMIZAR, en calidad de Representante Legal de la Sociedad VALORES Y ARRIENDOS LTDA "VALAR", por medio de Apoderado Judicial, presenta demanda ORDINARIA DE PERTENENCIA contra el señor LEO JAIME CARROL VILORIA, en su condición de Heredero Determinado del señor CESAR AUGUSTO CARROL OSORIO, los demás Herederos Indeterminados y Personas Indeterminadas, con el fin de obtener por Prescripción Extraordinaria de Dominio el inmueble ubicado en la Carrera 40 No. 69D-32, Urbanización Las Delicias de esta ciudad, con Matrícula Inmobiliaria No 040-179073 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, lo anterior, con base en los hechos que aquí se sintetizan:

- 1.- El señor CESAR AUGUSTO CARROLL OSORIO en el año 1978, entregó el bien inmueble precedentemente mencionado a la firma VALORES Y ARRIENDOS LTDA "VALAR", para que fuera administrado por ésta.-
- 2.- El señor LEO JAIME CARROLL VILORIA en el año 1979, inicia proceso de sucesión del señor CESAR AUGUSTO CARROLL OSORIO, por lo que presenta a la sociedad demandante una certificación de Junio 15 de 1979, emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito, donde se informa que el demandado es reconocido como único heredero del causante en su condición de hijo legítimo.-
- 3.- El demandado autorizó a la sociedad VALORES Y ARRIENDOS LTDA - "VALAR" para seguir administrando el bien inmueble objeto de la presente contienda e igualmente se le realizaran las consignaciones de los cánones de arrendamiento en una cuenta Bancaria del Banco de Comercio, mientras se encontraba radicado en Estados Unidos, consignaciones que se realizaron hasta 1987; sin embargo en esa

época el Banco de Comercio desapareció, por lo que el demandante se comunicó en repetidas oportunidades con el señor CARROLL VILORIA a través de cartas, manifestando la imposibilidad de seguir realizando las consignaciones, sin recibir respuesta alguna.-

4.- El demandante continuó administrando el inmueble hasta 1989, reconociendo al señor LEO JAIME CARROLL VILORIA como heredero del señor CESAR AUGUSTO CARROLL OSORIO.-

5.- En el año 1990 y habiendo transcurrido más de 11 años de venir haciendo uso de la mera tenencia del inmueble en calidad de administradores, la sociedad demandante hace una intervención del título, cambiando su condición de tenedor y pasa a ejercer derechos de poseedor sobre la propiedad; en esta calidad siguió arrendando el inmueble, cancelaba los impuestos tanto predial como de Valorización, ha realizado las reparaciones necesarias para la conservación del inmueble, como cambio de medidores, instalación y adecuación de servicios para su mantenimiento.-

6.- En la actualidad el inmueble se encuentra arrendado a la señora ASTRID KATHERINE LARIOS VARGAS y su familia, quienes lo reconocen como poseedor del inmueble.-

La demanda fue admitida por auto de fecha Febrero 28 de 2011, proferida por el Juzgado Noveno Civil del Circuito ordenándose el emplazamiento del señor LEO JAIME CARROLL VILORIA en su condición de Heredero Determinado y demás Herederos Determinado e Indeterminados. La parte demandante solicita sustitución de la demanda, a fin de corregir el segundo apellido del señor CESAR AUGUSTO CARROLL VILORIA, siendo el correcto OSORIO. En auto de fecha Julio 28 de 2011, no se accede a lo solicitado por la parte demandante, por haberse ordenado la medida cautelar (Inscripción de la demanda) y se le requiere para que aporte las publicaciones del edicto emplazatorio, a fin de que los demandados comparezcan al proceso. Por auto de fecha Marzo 15 de 2012, se corrige el auto admisorio de la demanda, en el sentido de admitirla dentro del proceso ORDINARIO DE PERTENENCIA, por prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, y no ORDINARIA como se admitió anteriormente, igualmente se corrige el segundo apellido del finado, en el sentido de que no es VILORIA, sino OSORIO. Se ordenan las notificaciones a los Herederos Determinados y Personas Indeterminada, al igual que al señor LEO JAIME CARROLL VILORIA.-

El demandado LEO JAIME CARROLL VILORIA, se notificó en forma personal por medio de apoderado judicial, el día 9 de Mayo de 2012, se opone a las pretensiones de la demanda, presentando excepciones de mérito de INEXISTENCIA DEL DERECHO ALEGADO POR LA PARTE DEMANDANTE, EXISTENCIA DE CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN PARA ARRIENDO, TENER EL

DEMANDANTE LA CALIDAD DE TENEDOR PRECARIO, PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA E INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS PARA SER POSEEDOR.-

Una vez cumplido con el rito procesal de emplazamiento, se designó Curador Ad-Litem para representar a los Herederos Indeterminados del señor CESAR AUGUSTO CARROLL OSORIO y de las Personas Indeterminadas, quien se notifica del auto admisorio de la demanda en Julio 17 de 2012, quien descorre el traslado correspondiente.-

En Septiembre 27 de 2012, se abre a pruebas el proceso, se ordena las pruebas solicitadas por las partes; se ordena la práctica de Inspección Judicial sobre el inmueble objeto de la demanda.-

En Abril 11 de 2013, se decreta un periodo de pruebas adicional, para la práctica de las diligencias pendientes, las cuales no se llevaron a cabo por el cese de actividades judiciales, en Enero 28 de 2014, se ordena alegar de conclusión.-

En Febrero 21 de 2014, se deja sin efecto el auto de Enero 28 de 2014, por medio del cual se ordenó correr traslado a las partes para alegar, se decretan las pruebas solicitadas por las partes dentro del Incidente de objeción al dictamen rendido, en Junio 18 de 2014, se ordena alegar de conclusión; y en Febrero 25 de 2015, se profiere sentencia en donde la Jueza A-quo accede a las pretensiones de la demanda, decisión contra la cual la parte demandada interpone recurso de apelación.-

En Junio 9 de 2015, el presente proceso pasa al Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, en cumplimiento a lo señalado en el inciso 2, numeral 8º del artículo 625 del C.G.P., avocando el conocimiento en Junio 9 de 2015 y concediendo el recurso de apelación en Junio 16 de 2015.-

FUNDAMENTOS DEL A-QUO

Hace un estudio de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y luego del respectivo análisis, concluye que existen en el plenario pruebas que llevan al convencimiento de que el actor ha ejercido actos de señorío del inmueble que pretende ganar por usucapión, como se configura y claramente se comprueba que desde el momento en que el demandante incumple el contrato, es decir deja de cancelar los cánones de arrendamiento del inmueble señalado en el año de 1987, sin que el demandado haya hecho requerimiento alguno en ese entonces o alguno durante más de veinte años, pudiéndose constatar en las pruebas recaudadas, con los testimonios recibidos, así como en el segundo peritazgo, demuestran la posesión alegada, así como la plena identificación del inmueble objeto de la demanda, por lo que se accede a las pretensiones de la demanda.-

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Alega la parte impugnante que no comparte los razonamientos del Juez – A-quo, por ser completamente contrarios a derecho, a las leyes que regulan la materia y a las mismas pruebas que conforman el proceso; ya que se falló con interpretaciones rigurosas, pues los hechos expuestos en la demanda nunca fueron demostrados a cabalidad mediante pruebas arrojadas al proceso, de las cuales se pudiera desprender sin ninguna dubitación, en qué fecha exacta se dio la intervención del título alegado por el demandante, como tampoco probó el actor que las reparaciones y arreglos del inmueble, fueron propias del presunto poseedor y no que fueran producto del dinero propio del demandado.-

CONSIDERACIONES

La Legislación Nacional y la Jurisprudencia han definido la prescripción adquisitiva o usucapción como el modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas, en razón de haber poseído por el tiempo y bajo las condiciones requeridas por la Ley. En efecto, el solo transcurso del tiempo poseyendo el bien, no hace propietario al poseedor, se hace necesario completar ese modo de adquirir la propiedad, con un título que en este caso específico lo es la sentencia que profiere el Juez Civil por medio de la cual declara la prescripción adquisitiva y se tiene como propietario al prescribiente, por lo que la persona que ostenta la calidad de poseedor material debe probar los supuestos fácticos sobre los cuales hace descansar sus pretensiones, así como los elementos axiológicos que la estructuran.-

En el presente caso, la sociedad demandante está invocando la usucapción fundada en que originalmente recibió el bien en mera tenencia y al respecto el artículo 2531 del C.C. dispone:

"ARTICULO 2531. PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE COSAS COMERCIALES. El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1a.) Ordinal modificado por el artículo 5º de la Ley 791 de 2002. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.”.-

De la norma anterior, se desprende que en el evento de que quien entre a detentar el bien a prescribir como mero tenedor interviera su título precario de

tenedor en poseedor, este trascendental cambio faculta al interventor para alegar en su favor la prescripción, es necesario que concurren además de los requisitos propios de la usucapición, las dos circunstancias que consagra la norma antes transcrita, o sea, que quien se pretenda dueño no pueda probar que en los últimos diez años, (antes 20 años) se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por parte de quien alega la prescripción y el que pretenda ésta pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción durante diez años (antes 20 años).-

Por consiguiente, tratándose de la posesión ejercida por quien recibió el bien a título de mero tenedor, el artículo 2531 del C.C. no autoriza la adquisición del dominio por prescripción extraordinaria, si la posesión se ha obtenido mediante la violencia o se ha ejercido con clandestinidad.-

Determinado lo anterior, se tiene que el artículo 2518 del C.C., señala:

"ART. 2518.- Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o inmuebles, que estén en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales".-

Uno de los requisitos es que el bien que se pretende ganar por prescripción sea susceptible de tal modo de adquisición.-

En cuanto al presupuesto de la posesión material en el demandante, de la definición que trae el artículo 762 del C.C. se desprende que están presentes dos elementos, conocidos desde el Derecho Romano y aceptados por la doctrina, consistentes el uno en la intención o voluntad de poseer, y el otro en la materialización u objetivo de aquel constitutivo interno, denominado en el lenguaje latino **el animus** y **el corpus**, respectivamente.-

Con el **corpus** se señala el componente material, físico, que se exterioriza y patentiza en el total de actos de dominio que son efectuados en forma continua durante el tiempo en que se prolonga la posesión y que constituye la manifestación y prueba de la relación del hecho del hombre con las cosas.-

Con el **animus** se integra la relación posesoria, debe concurrir el elemento interno, subjetivo, consistente en la voluntad de tener la cosa por sí, y para sí, en forma autónoma, independiente, libre del querer de cualquier otra persona como expresión del Derecho que representa objetivamente, así sea o no el poseedor a la vez el titular del Derecho correspondiente.-

La posesión no requiere de prueba alguna especialmente calificada en orden de demostrar su existencia y producir la certeza necesaria en el juzgador, de modo que cualquier medio probatorio que por su naturaleza sea idóneo para establecer la relación de hecho o contacto material entre una persona y una cosa susceptible de apropiación, es apta para comprobar el hecho posesorio. En la práctica, el medio de prueba más utilizado, siendo a la vez el que guarda armonía y se

acomoda mejor con el hecho por demostrar, es la declaración de testigos complementada con la observación directa del juez mediante inspección judicial, acompañada de peritos.-

Otro de los requisitos es que la posesión se prolongue por el término establecido por la Ley, por lo que le corresponde al actor demostrar la posesión quieta y pacífica por un espacio igual o superior a los 20 años, sin reconocer a otra persona como dueña y ejerciendo actos de señor y dueño, de conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la Ley 50 de 1936, término que se redujo a diez (10) años mediante Ley 791 de 2002, cuando se invoca la prescripción Extraordinaria, siendo la primera de ellas la invocada en el presente asunto.-

Por último, cuando nos encontramos como en este caso, de la posesión ejercida por quien ostentaba un título de tenedor, le corresponde al demandante demostrar que la posesión no ha sido ejercida en forma violenta ni clandestina.-

Dentro del proceso, se recabaron las siguientes pruebas:

- DECLARACIÓN JURADA DE LA SEÑORA JULIA BEATRIZ ROMERO TAPIAS, quien manifestó que trabaja en la Agencia demandante desde hace 32 años y tiene el manejo de las relaciones con los propietarios de los inmuebles, por ello sabe y le consta que después del año de 1989 que se necesitaba tomar decisiones sobre el inmueble, el señor ROGELIO JONES VILLAMIZAR, en su calidad de Gerente de la entidad demandante, es quien ha tomado las decisiones sobre el inmueble objeto de la contienda a título personal, ejerciendo actos de señor y dueño, por más de 20 años. Que no conoce al demandado. Que los cánones de arriendo se consignaron al propietario hasta el mes de Abril de 1987 y la razón fue que cerraron el banco en el cual se hacían y a partir de esa fecha no se hizo reclamación alguna de ese arriendo. Que hace más de 20 años hace actos de señor y dueño, tales como reparaciones y mantenimiento, el pago de todos los impuestos. Que no recuerda si la sociedad se comunicó con el demandado, pero cree que debió haberlo hecho como se hace normalmente e inclusive los propietarios cuando no les llega su consignación inmediatamente se ponen en comunicación con la agencia y reclaman del por qué no les llegó el pago y el demandado jamás hizo una comunicación para la oficina ni por escrito ni por teléfono. Que los actos de rechazo y de desconocimiento por parte de la sociedad demandante se puede decir que desde el momento en que al inmueble se le dejaron de consignar los arriendos al propietario y la casa empezó a necesitar las reparaciones por su mal estado, y la sociedad tomó las decisiones para el buen mantenimiento del inmueble.-
- DECLARACIÓN JURADA DE LA SEÑORA NURY ESTHER MANJARRÉS MANJARRÉS, quien manifestó que conoce al demandante hace más de 30 años, que ha tenido vínculos con la Agencia hace más de 30 años, laborando como Secretaria del Dr. MAURICIO RAFAEL BUITRAGO, desde el

año 1972 hasta el año 1992, y por ello conocía directamente los clientes que él asesoraba por lo que se enteró del presente caso. Que el demandante ha ejercido actos de señor y dueño desde mucho antes del año 1992, teniendo conocimiento de manera directa que le ha realizado reformas al inmueble y haciendo uso de sus facultades de señor y dueño, ha llevado a cabo procesos de restitución con varios inquilinos.-

- DECLARACIÓN JURADA DEL SEÑOR ARLES ANTONIO MORALES GUTIERREZ, quien manifestó que conoce al demandante por la relación laboral que tiene con la Agencia, desde el año 1996 cuando entró a trabajar, desempeñando el cargo de mensajero, teniendo entre sus funciones la de entregar y recibir los inmuebles y los arreglos que hay que hacerle. Que le consta que el demandante le ha hecho mejoras al inmueble como el cambio de medio techo de tejas a eternit, le hicieron otro cuarto donde estaba una sala o terraza interna, modificación de la fachada, le cambiaron las tuberías sanitarias y ventanales que estaban en mal estado. Que no conoce al demandado. Que la única persona que le da órdenes acerca de ese inmueble, es el demandante como representante de la inmobiliaria. -
- DECLARACIÓN JURADA DEL SEÑOR ELIECER FIGUEROA BALLESTEROS, quien manifestó que es la persona que contrataron para hacer las mejoras al inmueble materia de este proceso, como el cambio de techo que era de tejas y ahora es de eternit, el cambio de la estructura de madera del techo, reforma en la fachada, que había una zona de jardín y la acondicionaron como una habitación, la pintura de la vivienda, por dentro y por fuera. Que hace diez años trabaja de forma independiente, que al momento de realizar las mejoras no tuvo inconveniente con ninguna persona, siendo la sociedad demandante quien lo contrató para realizarlas.-
- DECLARACIÓN JURADA DEL SEÑOR JOSÉ VÍCTOR LLINÁS BOLÍVAR, quien manifiesta tener 82 años, que conoció al señor CESAR CARROLL OSORIO, en octubre de 1946 cuando él era gerente de la Voz de la Patria de esta ciudad. Al demandado LEO CARROLL VILORIA lo conoció cuando tenía unos 5 o 6 años. En el año 1978 cuando fallece el señor CESAR CARROLL OSORIO, el señor LEO CARROLL VILORIA, le solicita que le administre el inmueble a que se contrae este proceso, a lo cual le dijo que no podía hacerlo pero le sugirió unos nombres de agencias de arrendamiento. En el año 1979, el señor LEO CARROLL VILORIA se presentó a su oficina y le dijo que había contratado la Agencia VALAR para que le administrara el inmueble, le revisó el contrato y le dijo que estaba correcto. Que le comentó que se iba para Nueva York, se retiró de la oficina y desde entonces no volvió a saber nada de él, hasta ahora.-

- DECLARACIÓN JURADA DE LA SEÑORA NANCY CARROLL ACUÑA, quien manifestó ser sobrina del señor CESAR CARROLL OSORIO, quien murió en el año 1978 que su único hijo quedó de heredero de la casa y tiene entendido que al año siguiente mediante un contrato la entregó a la Agencia VALAR. Que a mediados del año 1992, el señor LEO CARROLL VILORIA, la llamó para que le averiguara en el Agencia ya que el Banco de Comercio había sido liquidado y que había estado en VALAR, la atendió una secretaria y le dijo que se iban a comunicar con él, en la dirección que tenía en el contrato. Que como a mediados de 1993, su primo la volvió a llamar porque no había tenido noticias de la Agencia y le pidió el favor que volviera, lo cual hizo y la secretaria le volvió a decir lo mismo, que se comunicarían con él. Después de eso no volvió a tener contacto con él, hasta cuando vino en el 2012, a atender este pleito.-
- INSPECCIÓN JUDICIAL llevada a cabo el 25 de Septiembre de 2013, con intervención de Perito, quedando plenamente identificado al inmueble objeto de la presente contienda, ubicado en la Carrera 40 N° 69 D – 32, en la ciudad de Barranquilla.-

Ahora bien, debe esta Sala realizar un análisis exhaustivo de los elementos de convicción en su conjunto, a fin de verificar la configuración de los presupuestos axiológicos exigidos para la procedencia de la precitada acción.-

Quedó demostrado que el señor LEO JAIME CARROLL VILORIA, contrató los servicios de la sociedad demandante a fin que esta administrara el bien inmueble objeto de la contienda de propiedad de su progenitor, tal como se señaló en los hechos de la demanda e igualmente lo manifestó el demandado en el Interrogatorio de Parte realizado y demás elementos de convicción obrantes en el expediente, con lo cual se concluye que existió título de mera tenencia en cabeza del demandante sobre el bien objeto de prescripción.-

En efecto, el numeral 3° del artículo 2531 del Código Civil, dispone que la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe y no dará lugar a la prescripción, si dicha tenencia se ostentó durante el término invocado para prescribir la cosa. Ahora bien, el artículo 777 del Código Civil establece que *"El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión"*, condición que no le permite al tenedor de la cosa, por su simple voluntad la posibilidad de catalogarse poseedor; sin embargo puede acontecer que el tenedor del bien cambie su intención y transforme tal calidad a la de poseedor, ejerciendo actos exteriores materiales o jurídicos que revelen de manera inequívoca el cambio de relación con la cosa, bajo el cumplimiento de los presupuestos axiológicos requeridos para adquirir el bien por prescripción, acciones con las cuales se desvirtúa su mala fe.-

Puede ocurrir que un tenedor proceda en cualquier momento a intervenir su título de mero tenedor convirtiéndose en poseedor material, situación que se presenta

cuando de manera abierta y frontal procede a negar el derecho que primeramente reconocía al legítimo dueño rechazándolo y tomando para sí la calidad de propietario con ánimo de señor y dueño, siendo lo más importante para poder determinar si efectivamente se llevó a cabo la interversión de la calidad de tenedor a poseedor, demostrar el expreso y público desconocimiento del derecho del propietario.-

Al respecto es del caso traer a colación los conceptos expuestos por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Septiembre 15 de 1983, M.P. Dr. Germán Giraldo Zuluaga:

"...Es indiscutible que la ley tolera que el mero tenedor cambie su posición jurídica de tal por la de poseedor, pero es del mismo modo palmario que esta interversión del título no puede tener eficacia sino desde el momento en que el tenedor, rompiendo por sí y ante sí todo nexo jurídico con la persona de quien deriva su título de mera tenencia se revela expresa y públicamente contra el derecho de ésta desconociéndole, desde entonces su calidad de señor y empezando una nueva de señorío ejercido no solo a nombre propio sino con actos nítidos de rechazo y desconocimiento del derecho de aquel a cuyo nombre con antelación ejercía la tenencia.

"No basta, pues, para que de inmediato se produzca la interversión del título, que, por ejemplo, el inquilino deje de pagar por cualquier causa los cánones de arrendamiento. Menester es que su voluntad de cambiar su posición jurídica se exteriorice con actos inequívocos de rebeldía contra el derecho del dueño, del tal manera que a los ojos del público en general aparezca que los actos de explotación económica del bien se ejercitan a título de poseedor y no a título de mero tenedor como con anterioridad ocurría.

"...Injusto sería propiciar el asalto al derecho ajeno, si se protegiera al tenedor de mala fe que, aprovechando tantas circunstancias inesperadas de la vida, cualquier día, sustentando solamente en su palabra falaz, pudiera alegar que intervirtió su título desde muchos años antes, con el solo argumento de que, desde entonces, dejó de pagar el arriendo pactado.

"Y así como, según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso del 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 ejecuta actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquel.

"Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título de mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad.

"Fuera de lo anterior, acompasa con la justicia y la equidad exigir a quien alega haber intervirtido su título que pruebe, plenamente, desde cuando se produjo esta trascendente mutación y cuáles son los actos que afirman el señorío que ahora invoca."-

En el caso bajo estudio, observa la Sala que si bien es cierto el demandante tuvo la calidad de tenedor y por ende reconoció dominio ajeno sobre el bien inmueble, no es suficiente solo acreditar dicho título a fin de demostrar la imposibilidad de usucapir, el demandante debe probar que con posterioridad al mismo, intervino dicho título y cambió su calidad de tenedor, ejecutando actos de un verdadero

poseedor material, colocándose en la posibilidad jurídica de apropiarse del bien a través de usucapión.-

Así las cosas, en cuanto a lo que concierne a la posesión del demandante sobre el Inmueble, se recibieron los testimonios de los señores JULIA BEATRIZ ROMERO TAPIAS y ARLES ANTONIO MORALES GUTIERREZ, y dentro de las audiencias en las cuales se recibieron sus testimonios, la parte demandada tachó de sospechosos a los mismos, por ser empleados de la sociedad demandante, hecho que aparece aceptado por el testigo, razón por lo cual no se hace necesario de otra prueba, de acuerdo al artículo 218 del C. de P.C.-

El inciso final del mencionado artículo señala: *"El juez apreciará los testimonios sospechosos, de acuerdo con las circunstancias de cada caso."*-

De lo anterior, se desprende que un testigo puede ser tachado de sospechoso, pero ello no implica que per se, debe desecharse ese testimonio, le corresponde al Juez apreciarlo aplicando para ello de forma más rigurosa las reglas de la sana crítica, de acuerdo al artículo 187 del C. de P.C.-

En el presente caso los testigos llamados a declarar, son personas que teniendo en cuenta el cargo que desempeñan dentro de la sociedad demandante, tienen relación directa con las personas que aparecen como propietarias de los inmuebles que administra la sociedad demandante, por tanto, son personas que tienen un conocimiento directo de los fundamentos facticos del proceso.-

Analizados dichos testimonios, los mismos no llevan a la Sala al convencimiento de que la sociedad demandante intervirtió su título de mero tenedor a poseedor, de una manera abierta y franca, mediante la cual desconoció al propietario, ya que la señora JULIA BEATRIZ ROMERO TAPIAS, manifiesta que ese rechazo y desconocimiento por parte de la sociedad demandante ocurrió desde el momento en que le dejaron de consignar los arriendos al propietario de la casa, lo cual ocurrió según su dicho desde el mes de Abril de 1987, y la sociedad demandante en el hecho 4° de la demanda señala expresamente que administró el bien hasta 1989, que le reconoció al demandado la calidad de Heredero del propietario del bien a prescribir.-

Así mismo, en relación con los actos posesorios, los ejecutados por la sociedad demandada, son los mismos actos que está en la obligación de hacer la sociedad demandante en calidad de Administradora del Inmueble, los cuales por tanto, no se pueden tener en cuenta como actos posesorios, a nombre propio y con absoluto rechazo del propietario del inmueble a prescribir.-

En relación con el testigo ARLES ANTONIO MORALES GUTIERREZ, solo conoce al demandante a partir del año 1996, por lo que no le consta y nada dice al respecto del momento en que se dio la interversión del título de mero tenedor que ostentaba la sociedad demandante a poseedor, solo le consta que la sociedad demandante ha realizado mejoras y que el único que le da órdenes es el

demandante en calidad de representante legal de la sociedad demandante, actos que como ya se dijo por sí solos no se pueden tener en cuenta como actos posesorios, a nombre propio y con absoluto rechazo del propietario del inmueble a prescribir, por tratarse de los mismos actos que debe realizar el administrador de un bien.-

En cuanto a la testigo NURY ESTHER MANJARRÉS MANJARRÉS, es una testigo de oídas, que confirma lo manifestado por los testigos directos, JULIA BEATRIZ ROMERO TAPIAS y ARLES ANTONIO MORALES GUTIERREZ. Así mismo, en relación con el testigo ELIECER FIGUEROA BALLESTEROS, no tiene conocimiento acerca de la posesión de la sociedad demandante, su testimonio corrobora lo relacionado con las mejoras que la demandante alega haber realizado en el inmueble, por tanto, no aportan nada nuevo al proceso.-

En el presente caso, es de tener en cuenta que quien está solicitando la declaratoria de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es una persona jurídica, cual es, la sociedad VALORES Y ARRIENDO LTDA "VALAR", por lo que la Sala echa de menos el acto mediante el cual se dieron las directrices por parte de la Junta de Socios, que es la máxima autoridad de este tipo de sociedades, para hacer la interversión del título de mero tenedor a pasar a ejercer derechos de poseedor del inmueble.-

Teniendo en cuenta lo anterior y en concordancia con lo establecido en el artículo 187 del C. de P. Civil, las pruebas deben ser apreciadas en su conjunto, de acuerdo a las reglas de la sana crítica y aplicando lo normado al caso que nos ocupa, se colige que la sociedad VALORES Y ARRIENDOS LTDA – VALAR, representada legalmente por el señor ROGELIO JONES VILLAMIZAR no logró demostrar la interversión del título que ostentaba de mero tenedor del inmueble a poseedor del bien inmueble a prescribir, al no reunirse los requisitos exigidos en el numeral 3º del artículo 2531 del C.C., por lo que se impone revocar el proveído impugnado.-

Por último, en relación con la objeción por error grave presentada contra el dictamen pericial realizado por el Perito ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA, por la parte demandante, se tiene, que los errores enrostrados son:

- 1.- Dar por demostrado que el inmueble de la Carrera 40 No. 69D-32 está situado en el Barrio "EL RECREO" cuando es realidad que se encuentra en el Barrio "LAS DELICIAS".-
- 2.- Dar por demostrado que el inmueble a prescribir tiene un baño, cuando está demostrado que tiene tres (3) baños.-
- 3.- Dar por demostrado sin estarlo, que el inmueble a prescribir posee un muro interno, creando un doble hall de alcobas.-
- 4.- Dar por demostrado sin estarlo, que el inmueble a prescribir posee un comedor auxiliar, ya que solo existe una cocina.-

Dentro del período probatorio del incidente se ordenó un peritazgo, el cual fue realizado por el Perito ALFREDO MANUEL REYES ROJAS, y en cuanto a los errores se determinó:

- 1.- Que efectivamente el inmueble a prescribir se encuentra ubicado en el Barrio "LAS DELICIAS".-
- 2.- Que efectivamente el inmueble a prescribir, tiene tres (3) baños.-

3.- Que efectivamente en el inmueble a prescribir, no existe un muro interno, así como tampoco doble hall de alcobas.-

4.- Que efectivamente en el inmueble a prescribir, no existe un comedor auxiliar.-

Analizado el anterior dictamen, se tiene que el mismo es claro, preciso y detallado, por lo que de acuerdo a lo señalado en el artículo 238, numeral 6° del C. de P.C. se declarara probada la objeción al dictamen pericial presentada por la parte demandante, y se acogerá el practicado para probar la objeción.-

En mérito de lo expuesto el Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Segunda de Decisión Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia de fecha Febrero 27 de 2015, proferido por el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, de esta ciudad y en su lugar se dispone:

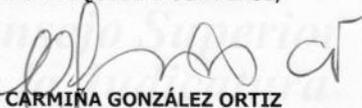
1.- NO ACCEDER a las pretensiones de la demanda.-

2.- Declarar probada la objeción al dictamen pericial realizado por el Perito ANGEL AVENDAÑO LOGREIRA, presentado por la parte demandante.-

SEGUNDO: CONDENAR en costas en ambas instancias a la parte demandante. Líquidense por Secretaría las correspondientes a esta instancia. Inclúyase la suma de SETECIENTOS MIL PESOS (\$700.000) como Agencias en Derecho.-

TERCERO: Cumplido lo anterior, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.-

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



CARMINA GONZÁLEZ ORTIZ



DIEGO OMAR PÉREZ SALAS



GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO