



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA
SALA CIVIL – FAMILIA
Área Civil

BRIYIT ROCÍO ACOSTA JARA
Magistrada Ponente

Proceso	Pertenencia –Prescripción Extraordinaria
Radicado	540013153004-2018-00148-01
Juzgado	
Radicado Interno	2023-0006
Demandante	José Alirio Moreno Rosso,
Demandados	José Arcadio Moreno Rosso

San José de Cúcuta, veintidós (22) enero de dos mil veinticuatro (2024)

Procede la Sala de Decisión a dictar sentencia que decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Cúcuta, el 24 de noviembre de 2022, dentro del proceso del epígrafe.

1. ANTECEDENTES:

El señor José Alirio Moreno Rosso a través de apoderado judicial, presentó demanda de pertenencia en contra de José Arcadio Moreno Rosso, pretendiendo se declare:

Que por prescripción extraordinaria de dominio, ha adquirido la propiedad del siguiente bien inmueble ubicado en la calle 8ª número 0-65 del barrio Latino de esta ciudad, con una extensión superficial de 337.50 mts, el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: con la calle 8ª; ORIENTE: con propiedad que fue de Víctor Pérez Peñaranda, hoy de Ananías Yáñez; SUR: con propiedad de Marco A. Blanco y Pedro Ruiz, OCCIDENTE: con propiedad de Roberto Moreno.

En consecuencia, de lo anterior, se ordene al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cúcuta, la inscripción de la sentencia, en el correspondiente certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria N° 260-153225, del mencionado inmueble.

Funda Sus Pretensiones En Los Sigüientes Hechos:

Que le propuso a su hermano el señor JOSÉ ARCADIO MORENO ROSSO la compra del inmueble localizado en la calle 8ª número 0-65 del barrio Latino de esta ciudad, con una extensión superficial de 337.50 mts, el cual se comprende dentro los siguientes linderos: NORTE: con la calle 8ª ORIENTE: con propiedad que fue de Víctor Pérez Peñaranda, hoy de Ananías Yáñez; SUR: con propiedad de Marco A. Blanco y Pedro Ruiz; OCCIDENTE: con propiedad de Roberto Moreno.

Que en el momento de la compra el inmueble se encontraba construido en bahareque, con aproximadamente 70 años de vetustez.

Que en el momento del pago de la compraventa del inmueble antes discriminado, quien colocó el 100% del valor del bien raíz fue mí poderdante.

Que aun con lo anteriormente enunciado, el 28 de julio del 2006 que se firmó la escritura 1736 en la Notaria Primera del Círculo de Cúcuta, JOSÉ ALIRIO MORENO ROSSO y JOSÉ ARCADIO MORENO ROSSO firmaron como propietarios comuneros singulares del predio discriminado en el hecho primero.

Que al momento de firmar la escritura anteriormente referenciada con su hermano JOSÉ ARCADIO MORENO ROSSO, pensó que este le haría el pago del valor que le correspondía a él, es decir del 50% con cruce de cuentas de los negocios de índole comercial que sostenían para el momento, situación que nunca se dio.

Que ha realizado ininterrumpidamente actos de señor y dueño del 100% del inmueble ubicado en la calle 8ª número 0-65 del barrio Latino, desde el momento en que se realizó la compra del mismo, es decir desde el 28 de julio del 2006 poseyéndolo pacífica y públicamente.

El señor JOSÉ ALIRIO MORENO ROSSO en el mes de diciembre del año 2010, solicitó ante la curaduría Urbana No. 2 de San José de Cúcuta, la demolición y construcción de 3 locales comerciales y un parqueadero.

Que asumió todos los trámites y gastos de la demolición y construcción de los 3 locales comerciales y el parqueadero y que ha pagado los impuestos prediales y recibos de servicios públicos desde el año 2006 a la fecha.

2. ACTUACIÓN PROCESAL:

La demanda fue presentada el 12 de junio de 2018 y correspondió por reparto al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Cúcuta, despacho que una vez subsanada la misma, la admitió en proveído del 26 de junio de 2018, en el cual también ordenó la notificación de la parte pasiva y librar las comunicaciones a las entidades que consagra la ley.

El 17 de septiembre de 2018, la parte demandada retira las copias de traslado de la demanda y dentro del término de ley contestó oponiéndose a las pretensiones, acepta como ciertos los hechos 4, 7, 9, niega los demás, propone como excepción de fondo la que denominó CARENIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Mediante auto del 21 de noviembre de 2018, se designó Curador ad litem de las personas indeterminadas, quien, una vez notificada la curadora el 18 de enero de 2019, contestó la demanda y manifestó que se atiene a lo que resulte probado.

Mediante auto del 1 de marzo de 2019, el despacho dispuso no tener por notificado por aviso al demandado, reconocer personería jurídica al apoderado del demandado y tenerlo como notificado por conducta concluyente.

En providencia de fecha 16 de agosto de 2019, se decreta la nulidad de todo lo actuado en relación con el emplazamiento de las personas indeterminadas y se ordena rehacer la actuación.

La audiencia del artículo 372 del C.G.P., se llevó a cabo el 2 de agosto de 2022, en la cual se recepcionó el interrogatorio del demandante y del demandado, se realizó el saneamiento del proceso no encontrando nulidades en el trámite adelantado, se fijó el litigio y se decretaron las pruebas del proceso; el 14 de septiembre de 2022 se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial sobre el predio materia del litigio; el 23 de septiembre de 2022, rinde su informe el perito y el 24 de noviembre de 2022, se recaudan las demás pruebas, se corre traslado para alegar de conclusión y se emite el fallo.

3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

La señora Juez Cuarta Civil del Circuito de Oralidad de Cúcuta, en el fallo confutado resolvió:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones contenidas en la demanda. SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, ORDENAR la terminación del presente proceso. TERCERO: LEVANTAR la inscripción de la demanda ordenada, librese el oficio pertinente. CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante, fíjese la suma de 4.000.000.00 de pesos QUINTO: En firme el presente y cumplido lo anterior, ARCHIVESE la actuación.”.

3.1 REPAROS

Inconforme con la anterior determinación, la parte demandante formuló recurso de apelación en los siguientes términos:

1. Indebida Valoración Probatoria.

- 2. El despacho según su estudio del presente problema jurídico, para su decisión hoy objeto de reproche, fijó que mi poderdante, desde el año 2006 ha tenido y ejercido la posesión del bien inmueble objeto del presente, con fundamento en el material probatorio aportado.***
- 3. Indicando, que la anterior posesión se vio suspendida en el año 2011, y que nuevamente mi poderdante continuó ejerciendo la posesión, o la retomó nuevamente a partir de octubre del año 2014, y hasta el año 2018 cuando se radicó la presente demanda.***
- 4. Manifiesta que en el período de tiempo comprendido entre el año 2011 al 2014, esta posesión fue interrumpida por la presencia del aquí demandado en uno de los locales comerciales objeto del presente litigio.***
- 5. Qué como consecuencia de lo anterior, la posesión solo se debe contar desde octubre del año 2014 a la fecha de radicación de la demanda, que ocurrió en el año 2018, en virtud a la interrupción descrita por el a-quo en su decisión, y que, por ende, le llevó a concluir que no se cumplía con el tiempo requerido para acceder a las pretensiones de la demanda.***

Por ello, es aquí donde se configura la indebida valoración probatoria, por cuanto en el

proceso se demostró lo siguiente:

En el presente asunto, el despacho no atendió el hecho que las partes son hermanos. Que el predio objeto del presente, para el año 2008, fue objeto de remodelaciones, permitiendo que el mismo se dividiera en tres locales y un parqueadero. Como se apreció en la diligencia de inspección judicial efectuada por el despacho.

Que, conforme a los interrogatorios recepcionados a las partes, se demostró que mi poderdante por el hecho de que su hermano, el aquí demandado, se encontraba pasando una situación precaria en el año 2011, le permitió el ingreso a uno de los locales siendo esto un porcentaje muy reducido del predio objeto del presente, a quien se le permitió su ingreso, a título de tenencia, para que estuviere allí desarrollando actividades comerciales a fin de que se usufrutuara para su manutención, y que una vez superada esa etapa difícil, entregara el local. Como así quedó probado.

Así mismo, en el interrogatorio de parte rendido por el demandado, este indicó, que cuando entregó el local prestado, dejó una deuda de servicios públicos de luz, deuda que no pudo indicar como se canceló y cuál fue su valor, y esto solo permite concluir que el demandado no canceló su obligación del servicio público de energía del local que se le había entregado en calidad de tenedor, porque exteriorizaba que quien debía cancelarla era su hermano, es decir, el demandante porque él era el único y verdadero dueño del predio.

También quedó probado, que este, es decir, el demandado, nunca se comportó como dueño del predio en ninguna época, puesto que nunca se preocupó por la situación del bien, ya que no realizó ningún tipo de mejoras en ninguna época, no pagó servicios públicos, ni impuestos prediales del bien, no lo dio, ni percibió ingresos por concepto de arrendamientos del predio (parqueadero y locales), estando ajeno a toda la suerte del predio objeto de proceso, donde sí, por el contrario, mi representado, demandante, siempre se exteriorizó y se comportó como su único dueño del predio como así quedó probado en el debate probatorio surtido en la presente actuación, donde el demandado, reitero, en acto de mera tolerancia por parte del demandante, le permitió usar uno de los locales del predio para que desarrollara por un pequeño periodo su actividad, a fin de que subsistiera, sin que con tal situación pueda llegarse a decir fehacientemente que con tal acto se interrumpió la posesión, que desde el año 2006 ha venido ejerciendo mi representado.

Así mismo, da solidez y firmeza, la tolerancia otorgada por parte de mi poderdante para con su hermano demandado, ya que, según los testimonios dados por sus propios citados, estos indicaron que el demandado no aportaba para los servicios de los demás locales o el mismo parqueadero, y que solo usaban el parqueadero por que el local del cual le permitían su uso no tenía baño, y que además no usufrutuaba del producido del parqueadero o de los otros locales comerciales.

Así mismo, considero que el despacho valoró inadecuadamente y atribuido la existencia de un acuerdo entre las partes sobre que las mejoras se cancelarían de acuerdo con los producidos de los locales comerciales, por cuanto tal hecho no se encuentra probado dentro del proceso, (Art 167 del C. G. P.), donde sí, por el contrario, se probó en el interrogatorio rendido por el demandado, que no pudo dar explicaciones de cuanto fue el costo de las remodelaciones y mejoras, ni se pudo establecer en que términos se dio el "supuesto" acuerdo de pago, y como se estaría dando este en sus cifras reales, este no pudo dar respuesta por cuanto tal acuerdo no existió ni se probó.

Por el contrario, se probó que mi poderdante efectuó su posesión exclusiva de forma pacífica y pública como lo reconocen los vecinos del predio objeto del presente, por su propia cuenta, y con desconocimiento total del otro copropietario, hoy demandado, como así quedó demostrado con sus testimonios arrimados.

Se probó en el plenario que el demandado siempre ha demostrado un desinterés por este predio, al punto que los vecinos no lo conocen ni lo identifican como el propietario.

4. CONSIDERACIONES:

Realizado el control de legalidad que consagra el artículo 132 del C. G. del P., no se advirtió irregularidad alguna que configure nulidad. Así mismo, se aprecian reunidos los presupuestos procesales de demanda en forma, legitimación en la causa, capacidad para ser parte y competencia del Juez.

PROBLEMA JURIDICO:

El problema jurídico que debe resolver la Sala en el presente asunto se centrará en establecer si debe confirmarse la sentencia atacada o, con fundamento en los reparos, debe revocarse accediendo a las pretensiones de la demanda como lo solicita el recurrente.

PREMISAS JURÍDICAS:

Revisado el plenario se advierte que la decisión confutada es susceptible del recurso de alzada, conforme lo establece el artículo 321 del Código General del Proceso. El apelante está legitimado para interponer el recurso y su interés deviene de haberse fallado en contra de lo pedido por su poderdante y su interposición fue oportuna.

Ahora cabe anotar, que como se trata de apelante único, la labor de la sala se limitará al estudio de los puntos objeto de inconformidad, tal como lo establece el inciso 1º del artículo 328 del Código General del Proceso, sin que pueda agravarse la situación del único recurrente.

Como en el presente caso se alegó como pretensión principal la prescripción adquisitiva del dominio, vale la pena citar lo dicho por la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia SC 3925 del 19 de octubre de 2020, con ponencia del Magistrado Luis Alonso Rico Puerta, donde indicó:

"Acorde con el artículo 2512 del Código Civil, «La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas (...) por haberse poseído las cosas (...) durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales». Aquella, además, puede ser ordinaria o extraordinaria, según si la posesión procede de justo título y buena fe (posesión regular), o no (posesión irregular); pero dados los contornos de este litigio, la Sala circunscribirá su análisis a la segunda modalidad, por haber sido la invocada en la demanda.

Con ese propósito, se resalta que el éxito de reclamos como el que ahora se estudia pende de la demostración del cumplimiento de varios requisitos concurrentes, a saber: (i) Posesión material (o física): La prescripción adquisitiva encuentra su fundamento en el hecho jurídico denominado posesión, que no es otra cosa que la coincidencia de la aprehensión de la cosa por el poseedor (elemento objetivo), con la intención de este último de comportarse como dueño -o hacerse dueño- de aquella (elemento subjetivo).

La posesión, entonces, está conformada por dos elementos estructurales: el corpus, esto es, el ejercicio de un poder material, traducido en un señorío de hecho, que se revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse al propietario (v.gr.,

los que refiere el artículo 981 del Código Civil²); y el **animus domini, entendido como la voluntad o autoafirmación del carácter de señor y dueño con el que se desarrollan los referidos actos.**

Así, mientras el corpus es un hecho físico, susceptible de ser percibido - directamente- a través de los sentidos, **el animus reside en el fuero interno del poseedor, por lo que ha de deducirse de la manifestación de su conducta.** Por consiguiente, no bastará con que el pretendido usucapiente pruebe que cercó, construyó mejoras o hizo suyos los frutos de la cosa, entre otros supuestos, sino que deberá acreditar que, cuando lo hizo, actuó prevalido del convencimiento de ser el propietario del bien...”

4.3. En síntesis, como se elucidó en CSJ SC16250- 2017, “(...) [s]iendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material alegada por vía prescriptiva, aparece comprobar certera y lípidamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: **(1) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.**

“A propósito de los señalados elementos, dijo esta Corte que “(...) para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente. 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley. 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida. 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción sea [identificable y] susceptible de ser adquirido por usucapión (...)” (CSJ SC sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCI1; pág. 278. Reiterada en sentencias 007 de 1 de febrero de 2000, rad. C-5135 y SC 8751 de 20 de junio de 2017, rad. 2002 -01092-01).”

“De ahí, toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción, torna deleznable su declaración. Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta corporación en forma uniforme ha postulado que “(...) [n]o en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más ‘mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aún cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en percutor de derechos.

Esta Corte, sobre el particular bien ha señalado que ‘del detenido análisis del art. 2531 del C.C. se llega a la categórica conclusión de que para adquirir por prescripción extraordinaria es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad’, posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello desde este punto ‘de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad” (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)».¹

¹ CSJ. Civil. Sentencia 273 de 4 de noviembre de 2005 expediente 7665

Posesión y tenencia. Según el artículo 775 del Código Civil, la mera tenencia es aquella «que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño», como lo hacen el acreedor prendario, secuestre, usufructuario, usuario, etc. En consecuencia, el mero tenedor carece del animus domini, reservado -como previamente se explicó- al fenómeno posesorio. Tenencia y posesión tienen en común la manifestación de un poder de hecho sobre una cosa, pero carecen de comunicabilidad o interdependencia, porque la primera comprende apenas los actos que derivan de las facultades jurídicas conferidas en la convención que le sirve de fuente (esto es, usar y gozar de un bien conforme a su naturaleza y función intrínseca, en el marco de una relación obligacional subyacente)

La posesión, a su turno, vincula ese poder de hecho con la creencia de señorío, de modo que se desenvuelve 'sin limitaciones como el dominio'².

en CSJ SC3727-2021 señaló *"El corpus posesorio es de tal entidad que permite a cualquier observador razonable concluir que la conducta del poseedor es el trasunto directo y natural del ejercicio del derecho de propiedad. Y como este es de, naturaleza erga omnes, sus actos de ejecución no pueden -confundirse con los de quien hace uso de un bien, o lo disfruta, pero en desarrollo de un acuerdo intersubjetivo, o por la simple tolerancia o mera facultad del verus dominus.*

Debe insistirse en que la tenencia solamente posibilita -y a eso aspiran los sujetos negociales- el ejercicio de las prerrogativas propias del acto jurídico que le antecede, el cual no comporta vocación o entidad traslativa -o constitutiva- de derechos reales, limitación que, además, no varía por el transcurso del tiempo, conforme lo dispone el artículo 777 del estatuto sustantivo civil."

5.- CASO CONCRETO.

Descendiendo al caso concreto, y revisados los supuestos de hecho y de derecho sobre los cuales se edificó la acción, se advierte, que el demandante alegó la prescripción extraordinaria, como se desprende del libelo inicial, cuando este plasmó: "[q]ue (...) se declare que (...) ha adquirido el 50% por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble antedicho, cuya ubicación y linderos se establecen en el hecho primero de este libelo, para lo cual adujo que era poseedor del 50% del bien desde el 28 de julio de 2006.

Por la parte demandante se recepcionaron los testimonios de los señores Lorena Isabel Marín Rubio, Betsabé Plata Otero y Luis Enrique Gómez Prada, la testigo Lorena Isabel Marín Rubio, persona que dijo conocer al señor José Alirio Moreno Rosso hace 10 años, porque trabaja al frente en la calle 8 No 0-78, que siempre ha visto a la señora Vanesa, la mamá y al señor Alirio, que hace 3 o 4 años le arrendaron el parqueadero y que el contrato de arrendamiento lo hizo con el señor Alirio y que él era el que cobraba el arriendo.

A las preguntas realizadas por el despacho contestó;

¿Manifiesta usted conocer al señor José Alirio hace 10 años en el inmueble objeto del proceso, cómo era el inmueble cuando usted empezó a conocer al señor?

² Exceptuando, entre otras, las que deriven de la función social de la propiedad, reconocida constitucionalmente en el artículo 58 de la Carta Política

Estaba el parqueadero, no estaba todo completo, donde está la venta de ropa era un almacén y pues poco a poco le han venido haciendo remodelaciones, la verdad ya hace bastante, no tengo presente

¿Manifiéstele al despacho qué mejoras le han hecho al inmueble, describámelas si tiene conocimiento?

En el parqueadero le han arreglado los portones, le colocó poli sombra y la venta de ropa si, pues sí la han ido modificando, le han hecho unas adecuaciones.

¿Hace cuánto está funcionando el parqueadero?

Bueno, el parqueadero nos lo habían arrendado para nuestros vehículos, ahorita lo tienen arreglado, pero también era como un taller. también es como taller, el muchacho lo tiene ahí arrendado

¿Por eso y desde cuándo está eso? ¿Desde qué fecha funciona ese parqueadero?

Creería yo, lo de este año Lo que llevan de enero febrero.

¿Antes que funcionaba ahí?

Antes estábamos nosotros y lo desocupamos y lo dejaron cerrado.

¿Cuánto tiempo lo utilizaron ustedes?

Lo utilizamos como 2 años, fue algo temporal, necesitábamos guardar unos vehículos por pandemia entonces fue algo como por 1 año o 2 años, 1 año póngale.

A la pregunta realizada por la apoderada del demandado manifestó;

¿más o menos en un año, en qué año considera usted que las adecuaciones de remodelación? ¿No le estamos pidiendo una fecha exacta?

El parqueadero podría ser como en el 2017, sí, no lo tengo así bien presente, el año pasado, el año antepasado, si no estoy mal al salón de ropas le hicieron unas adecuaciones, porque estuvo cerrado y después fui, le habían cambiado pisos y habían pintado paredes, habían colocado publicidad, no recuerdo si fue el año pasado, sí, como que fue el año pasado.

A su turno la testigo **Betsabé Plata Otero**, manifestó conocer al demandante hace 16 años porque tiene un almacén de bicicletas en el sector hace 32 años y sumado a esto es consuegra con él.

Añadió que al inmueble objeto el proceso se le hicieron mejoras, que fueron un parqueadero y un local, pero no sabe quién las efectuó, que eso fue como en el año 2008, que anteriormente el predio estaba desocupado y tenían un señor celador, que el parqueadero y el local empezó a funcionar hace 10 años, lo administra Vanesa, y por el momento es un solo local pero que eran dos locales. Que uno lo

ocupa la hija de don Alirio y el otro estaba cerrado, lo arrendaron para algo de comida, pero no funcionó.

Que don Alirio cancela el impuesto predial, que el inmueble cuenta con los servicios de Agua, luz y teléfono.

Igualmente, se cuenta con la declaración del señor **Luis Enrique Gómez Prada** quien afirmó conocer al señor José Alirio Moreno Rosso desde el año 2006, porque la hija del señor Alirio esta casada con un sobrino de la esposa de él.

Que cuando el señor Alirio ingresó a ese inmueble era una casa abandonada, deteriorada, en pocas palabras había unos desechables que se entraban ahí, dormían ahí, que se estaban llevando las cositas, que eso duró cuatro años solo, que después de esos cuatro años el señor Alirio empezó a remodelar a sacar escombros, que las mejoras efectuadas fue un local y un parqueadero, en el año 2010.

Que funcionaba en ese local una ventica de flores, que duró poquito tiempo, que cuándo se acabó la venta de flores quedó desocupado unos meses, lo reformaron y lo arrendaron, supuestamente a un almacén de ropa hace mas o menos 4 años, no sabe si se lo tiene arrendado a la hija de don Alirio.

A su turno las testigos de la parte demandada, señoras Graciela Bautista Céspedes y Johanna Reyes al unísono manifestaron conocer al señor Jose Alirio Moreno Rosso por ser hermano del señor José Arcadio, que laboraron para el señor Arcadio; la señora Graciela Bautista Céspedes, desde marzo de 2011 a mayo del 2011 y la señora Johana Reyes ingresó en junio del 2011, hasta febrero del 2012, eran empleadas de don José Arcadio, que atendía la floristería que funcionaba en un local del inmueble, que don José Arcadio les abría en la mañana el local y recogía las llaves y el dinero de la venta del día en las horas de la tarde, que el parqueadero era utilizado por ambos propietarios porque allá era donde iban a lavar los pots donde se colocaban las flores y para cambiarles el agua, que tenían acceso ahí porque era propiedad de ambos. Que la luz la pagaba don José Arcadio porque eran contadores independientes de cada local y el agua era compartida.

La señora Graciela Bautista Céspedes añadió que cuando empezó a trabajar en el 2011, existían 3 locales y un parqueadero, un local que se ocupó con la floristería, enseguida quedaba el local de ropa de la señorita Vanesa, hija del señor Alirio, había otro local desocupado, enseguida seguía el parqueadero.

La señora Johanna Reyes agregó a su declaración que después de que quitaron la floristería volvió a pasar y estaba arrendado a una señora que vendía filtros de agua, que duró como 1 año y medio, y después volvió porque le compra ropa a Vanesa y lo vio desocupado, que Vanesa también tomó el otro local el año pasado.

Que el parqueadero era administrado por un sobrino de ellos que se llamaba Ricardo, pero que no sabe a quien le entregaba cuentas él.

Ahora bien, una vez revisados los testimonios, se procede a examinar las pruebas documentales aportadas con la demanda y su contestación:

Por la parte demandante:

1. Copia de la Escritura Pública 1736 del 27 de julio de 2006 de la Notaría Primera de Cúcuta

2. Certificado De Tradición y Libertad Con Matricula Inmobiliaria 260-153225
3. Resolución por medio de la cual se realizó un acuerdo de pago por parte del señor Jose Alirio Moreno Rosso por las vigencias 2015 a 2017
4. Facturas de pago del impuesto predial No 5660545, 5607103, 3316222, 3039461, 2517843, 253291, 1966418, 1698465, 1531986, 1197936.
5. Carta Catastral.
6. Licencia de demolición de edificaciones CU2-056-11, fecha expedición 11 de marzo de 2011 a favor del demandante y otro.
7. Recibo de pago de curaduría 61/8
8. Recibo de impuestos varios No 94498801, 944988080
9. Recibo Concesionario Escombrera Municipal No 11-032
10. Recibo de Funambiente No 0939
11. Recibo de Secretaría de Hacienda División de Impuestos No 119460
12. Recibos Centrales Eléctricas del Norte de Santander S.A. E.S.P
13. Recibo AGUA-KPITAL.CÚCUTA S.A. E.S.P
14. Recibos de Ferretería No 11298, 11291, 0801, 0844,

Por la parte demandada:

1. Certificado expedido por la Inmobiliaria TONCHALÁ S.A.S., quien indica que en el contrato de mandato figura como propietario el señor JOSE ARCADIO MORENO ROZO, del inmueble ubicado en la calle 8 No 0-65 LC 1 B LATINO, el cual fue arrendado por esa inmobiliaria a la señora ILBA CABALLERO SILVA desde el 1 de octubre de 2012 al 2 de octubre de 2014.
2. Facturas de la Inmobiliaria TONCHALÁ S.A.S. a nombre del señor Moreno Rosso José Arcadio No 79498, 74557, 71521, 68332, 65368, 32237, 59114, 56120, 53075, 50005, 7089, 44284, 41311, 38552, 35732, 32940, 30226, 27510, 24794, 22214, 19589, 16793, 14171, 11720, 9424,
3. Certificado de Cámara de Comercio del establecimiento de comercio FLOWERS SHOPPING, ubicado en la calle 8 No 0-65 B. Latino de propiedad de la señora Paulina Pineda Riveros.

En el *sub examine* la Sala advierte, que, la revisión de los medios de prueba obrantes en el expediente, impiden la revocatoria de la sentencia apelada, pues si bien es cierto el demandante alega que entró en posesión del inmueble objeto del proceso el 28 de julio de 2006, también lo es que los testigos de la parte demandada al unísono declararon que para el año 2011 al 2012 laboraron con el demandado señor José Arcadio Moreno Rosso, en una floristería de su propiedad que funcionaba en el inmueble objeto del proceso, declaración que se corrobora con la Cámara de Comercio de la floristería FLOWERS SHOPPING, ubicado en la calle 8 No 0-65 B. Latino de propiedad de la señora Paulina Pineda Riveros y que fue aportada con la demanda y con la declaración del testigo de la parte demandante señor Luis Enrique Gómez Prada

De igual manera la testigo Johanna Reyes indicó que después que se cerró la Floristería empezó a funcionar en ese local de venta de filtros, declaración que coincide con la del demandado señor José Arcadio Moreno Rosso.

Pero aún más llama la atención para esta colegiatura que el demandante afirma haber estado en posesión del 100% del inmueble desde el 28 de julio de 2006, cuando obra dentro del expediente (fl.145 del archivo 001 del expediente virtual), la certificación expedida por la Inmobiliaria TONCHALÁ S.A.S., en la que se afirma que el señor JOSE ARCADIO MORENO ROZO, figura como propietario del inmueble objeto de la litis, en el contrato de mandato celebrado con dicha inmobiliaria para arrendar el inmueble ubicado en la calle 8 No 0-65 LC 1 B LATINO, donde fungió

ILBA CABALLERO SILVA como arrendataria desde el 1 de octubre de 2012 al 2 de octubre de 2014, de igual manera se allegaron sendas facturas de pago de los cánones de arrendamiento a favor del demandado por parte de la inmobiliaria.



LA SUSCRITA JEFE DE CONTABILIDAD
CERTIFICA

Que el señor MORENO ROZO JOSE ARCADIO, figuro como propietario del inmueble ubicado en la CL 8 0-65 LC 1 B. LATINO mediante contrato de mandato con INMOBILIARIA TONCHALÁ S.A.S. esta última en calidad de ARRENDADOR, contrato que estuvo vigente desde el día 01 de Octubre de 2012 hasta el 02 de Octubre de 2014; El arrendatario que ocupó el inmueble desde día 01 de Octubre de 2012 hasta el 02 de Octubre de 2014 fue la señora ILBA CABALLERO SILVA identificada con la C.C 60.320.192.

Anexo entregamos las siguientes facturas de venta con los siguientes consecutivos:

- FV 9424
- FV11720
- FV 14171
- FV 16793
- FV 19589
- FV22214
- FV24794
- FV 27510
- FV 30226
- FV32940
- FV 35732
- FV 38552
- FV 41311
- FV44284
- FV47089
- FV 50005
- FV 53075
- FV 56120
- FV 59114
- FV 62237
- FV 65368
- FV 68332
- FV71521
- FV 74557
- FV 79498

Se expide a solicitud del interesado en San José de Cúcuta, a los 09 días del mes de OCTUBRE de 2018

Atentamente,



Av. 0 No. 17-35 Los Caobos - Cúcuta - Norte de Santander PBX: 582 1919 www.inmobiliariatonchala.com.co

De las pruebas analizadas se observa que si bien es cierto el demandante José Alirio Moreno Rosso ha estado en posesión del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 260-153-225, también lo es que esta posesión fue interrumpida por parte del demandado José Arcadio Moreno Rosso desde el año 2011 al 2 de octubre de 2014, como quedó demostrado pues desde el año 2011 al 2012 funcionó la floristería FLOWERS SHOPPING a nombre de la señora Paulina Pineda Riveros esposa del demandado y posteriormente se suscribió el contrato de mandato, desde 1 de octubre de 2012 al 2 de octubre de 2014 con la inmobiliaria Tonchalá S.A.S. y el demandado en relación con el local LC 1 B LATINO el ubicado en la calle 8 No 0-.65, dirección del inmueble objeto de la litis, hecho que no fue negado por el demandante y no resultan convincentes los argumentos dados por este, que fue por colaboración con su hermano porque se encontraba pasando una difícil situación económica, pues bien hubiera celebrado el contrato el señor José Alirio Moreno Rosso con la inmobiliaria y pese a que el hecho de celebrar contratos de arrendamiento no implica per se la propiedad del bien, si es una muestra de la disposición del bien por parte del comunero, quien hizo pública su condición de propietario, su animus, ante su mandataria la inmobiliaria Tonchalá, quien le pagaba el valor de los cánones percibidos por parte del bien.

Recuérdese que para alegar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio es imperioso acreditar por parte del demandante, una posesión **de manera exclusiva y excluyente, continua e ininterrumpida durante el tiempo que se pretende hacer valer**, circunstancia que en el caso de autos no se acredita, por el

contrario, se desprende de las pruebas que ambos hermanos estuvieron ejerciendo posesión conjunta en el inmueble entre los años 2011 a 2014; consecuentemente, como el apelante, **para la fecha de presentación de la demanda**, 2018, no acreditó el cumplimiento de los requisitos legales para configurar en su favor la pertenencia del bien señalado en la demanda, más concretamente el término de 10 años que exige la ley, se confirmara la decisión de la Juez de Primera Instancia.

Por las resultas de la alzada se condenará en costas de esta instancia al apelante, por lo que en auto aparte se fijarán las agencias en derecho por la Magistrada sustanciadora conforme lo dispone el artículo 366 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CÚCUTA, SALA CIVIL FAMILIA administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Cúcuta, el 24 de noviembre de 2022, dentro del proceso de pertenencia promovido por JOSE ALIRIO MORENO ROSSO, en contra del señor JOSE ARCADIO ROSSO MORENO e indeterminados, acorde con lo indicado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia al apelante.

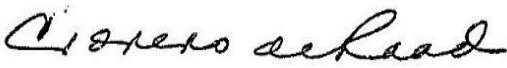
TERCERO: En firme esta Sentencia y fijadas las agencias, devuélvase el expediente al Despacho de origen, para lo de su cargo.



BRIYIT ROCÍO ACOSTA JARA
Magistrada



ÁNGELA GIOVANNA CARREÑO NAVAS
Magistrada



CONSTANZA FORERO NEIRA
Magistrada

(El presente documento se suscribe de conformidad con lo previsto en el artículo 11 del Decreto Legislativo 491 de 28 de marzo de 2020, por cuya virtud se autoriza la "firma autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada", en virtud de la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional).