



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL-FAMILIA-LABORAL**

PROCESO: VERBAL- PERTENENCIA
DEMANDANTE: JOSE ALFONSO ARMENTA MAESTRE.
DEMANDADA: CARLOS FERMIN FERNANDEZ TAPIA.
PERSONAS INDETERMINADAS
RADICADO: 2000131030032014006400
ASUNTO: APELACIÓN DE SENTENCIA

Magistrado Ponente: Dr. Óscar Marino Hoyos González

Valledupar, treinta (30) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Una vez vencido el traslado para alegar, de conformidad con el artículo 14, del decreto Ley 806 de 2020, procede la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, a resolver el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia de 16 de julio de 2014, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Valledupar, dentro del proceso Verbal de José Alfonso Armenta Maestre contra Carlos Fermín Fernández Tapia y frente a personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

1.- José Alfonso Armenta Maestre, a través de apoderado judicial, demandó a Carlos Fermín Fernández Tapias y a demás personas indeterminadas que se creyeran tener derecho sobre el bien a usucapir, para que por los tramites del proceso verbal, en sentencia que hiciera tránsito a cosa juzgada, se forjaran las siguientes declaraciones y condenas:

1.1.- Que José Alfonso Armenta Maestre, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble - predio urbano - municipio de Bosconia, Cesar, de conformidad con la siguiente identificación plena del inmueble: PREDIO URBANO, cuyos linderos son las siguientes: NORTE: predio que es o fue de HERMANOS VILLAREAL, RODRIGO VILLAREAL; SUR: predio que es o fue de YAMILE GUTIERREZ Y/ALVARO DUARTE;

ESTE: predio que es o fue de MARIA GOMEZ, con carrera 17 A; Y OESTE: Carrera 18, Carretera Nacional en medio, área total 3400 M2, folio catastral No.-200Ó0010100030001000 y ANT 010100030001000, ubicado en la Carrera 18 No.- 18-102, barrio Los Ángeles, del casco urbano del Municipio de Bosconia, conforme se determine en la inspección judicial que se practique en este asunto.

1.2.- Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene inscribir la sentencia que así lo disponga, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-33659 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Valledupar, Cesar, tal como lo dispone el artículo 2 del decreto 1250 de 1970, en concordancia con los artículos 690 y 692 del Código de Procedimiento Civil, generando un nuevo folio que individualice el inmueble objeto de usucapión, por tratarse de una posesión pública, pacífica e ininterrumpida de 3400 metros cuadrados, sobre el lote de mayor extensión que referencia el folio aquí citado.

2.- Para fundamentar sus peticiones, expuso como fundamentos de hecho, lo siguiente:

2.1.- Que el demandante ha tenido la posesión real y material del bien objeto de pertenencia por espacio de más de 15 años, en forma quieta, tranquila, pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señorío y dueño.

2.2.- Que es de público conocimiento y es un hecho notorio que en el referido inmueble o predio urbano, ubicado en el municipio de Bosconia -Cesar-, mi poderdante, ha realizado actos de buena fe, tales como la construcción de su vivienda que habita con su grupo familiar, los constituyen posesión física y material.

2.3.- Que durante todo este tiempo mi mandante, además de los anteriores actos posesorios, han ejecutado hechos positivos de aquellos que solo da derecho el dominio, tales como hacer construcción en el lote, mejoras al inmueble, reparaciones locativas; además de pagar los servicios públicos domiciliarios, así como también el pago de impuesto predial, y demás actos semejantes.

2.4.- Que la posesión de buena fe que han ejercido mi poderdante, la ha tenido sin ninguna clase de interrupción y sin clandestinidad de ninguna naturaleza

2.5.- Que En su debida oportunidad mi poderdante, solicitó vía electrónica a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Valledupar, Cesar, le expidiera el correspondiente certificado, en donde constara qué personas figuran como titulares de los derechos reales de dominio, encontrándose en dicho documento registral, primeramente como titular de derecho real sobre dicho predio el señor Javier Alberto González Villazón, quien posteriormente lo entrega en dación de pago a Carlos Fermín Fernández Tapia, tal y como da cuenta la escritura pública No. 2718 de 16 de octubre de 2012, de la Notaría Séptima de Barranquilla, personas que nunca han tenido la posesión real o material del mencionado inmueble.

2.6.- Que el demandante le ha otorgado poder especial, amplio y suficiente, para iniciar este asunto, en orden a obtener la legalización y titularización del referido inmueble dentro de los lineamientos que prescribe la ley.

2.7.- Que mi poderdante, como no está obligado a declarar renta, no le es forzoso al pago de arancel judicial, siendo, por tanto, legal decidir sobre la admisión de la demanda sin ese requisito.

2.8.- Que se desconoce el domicilio y residencia del señor Carlos Fermín Fernández Tapia, para lo cual se deberá notificar en los términos del artículo 318 del C.P.C.

TRÁMITE PROCESAL

3.- Previo sorteo de la demanda, su conocimiento le correspondió al Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta ciudad, la que fue admitida por auto de 27 de marzo de 2014. De ella se corrió traslado al demandado y, por ahí mismo se ordenó su inscripción en la oficina registral respectiva.

Emprendidas las diligencias de notificación, se logró la vinculación del demandado el 7 de abril del mismo año y la del curador ad Litem el 19 de junio, previa la consunción del emplazamiento de rigor.

El convocado, a través de apoderado judicial, la contestó dentro del término, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones de la demanda, aceptando algunos hechos y negando otros. Seguidamente presentó como excepciones perentorias las que denominó: (i) confusión o posesión equivocada; (ii) temeridad y mala fe y (ii) fraude procesal, respecto de las cuales se corrió traslado conforme a la ley, oportunidad en la que el actor pidió que se negaran.

Invitadas las partes al encuentro previsto en la ley para estos especiales trámites, en su desarrollo se obvió la audiencia del artículo 101 por expresa prohibición del artículo 407, numeral 12 del C. de P. Civil, en la fase instructiva se tuvieron como documentales las aportadas con la demanda y su contestación, se decretaron las solicitadas, se practicó la inspección judicial y se agregó al proceso el dictamen pericial. Finalmente, se recibieron los alegatos de conclusión y, tras verificar la concurrencia al proceso de los presupuestos procesales y la inexistencia de vicios que pudieran afectar el trámite del litigio, se dictó sentencia, declarando probada las excepciones de mérito propuestas para, por ahí mismo, desestimar las pretensiones incoadas. dicha decisión como fue objeto de censura, el juez concedió el recurso de apelación, el que ahora objeto de análisis por parte de esta corporación.

LA SENTENCIA APELADA

4.- Para arribar a esa decisión, expuso el fallador, luego de hacer una exhaustiva valoración probatoria, acuñada en abundante jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte, relacionada con la manera como se adquieren las cosas por prescripción, que en el asunto bajo estudio tenían vocación de prosperidad las excepciones propuestas, en tanto que declaró desfavorables al actor las pretensiones incoadas.

Como argumentación de su dicho, expresó, se reitera, no sin antes evaluar las circunstancias de tiempo modo y lugar que depusieron los declarantes en este asunto que, si bien es cierto el actor, en pretérita ocasión, tuvo la titularidad del bien entrabado en esta litis, esto es, desde el instante en que celebró contrato de compraventa con Sergio Guevara Camero y con José Dolores Guevara Trujillo -año 1993-, lo cierto es que después lo perdió en

subasta pública, junto con la estación allí construida, diligencia que presidió el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, quien se lo adjudicó a la sociedad Exxon Móvil Colombia; y que por el hecho de haber regresado al predio posteriormente, sin calcular el año exacto por discrepancia probatoria emanada de los testigos traídos a instancia del actor, los cuales señalaron, entre unos y otros, los años 2005 y 2006, como administrador de la referida estación, aprovechando que su hijo Fabio Alfonso Armenta González, quien por ser en ese interregno el propietario del 50% de esa heredad, le permitió pernotar allí, evento que, ni por asomo, le daba derecho a ostentar la calidad de poseedor que ahora alega, agregando que por haber perdido ese derecho, si en el remoto caso, lo hubiere transformado de nuevo a su favor, debería contabilizarse a partir del momento en que volvió a penetrar en el bien, derecho que, conforme a la testimonial amontonada en el debate que se analiza, aún no se encuentra consolidado habida cuenta que no ha superado el termino prescriptivo que prevé la ley, esto es, el de los diez años, necesarios para obtener el dominio del bien por prescripción extraordinaria.

Que, además, en las condiciones en que se refugió en dicha propiedad, no denota más que una tenencia comodataria derivada de la anuencia de su propio hijo y que tampoco por ninguna razón podría sumar posesión derivada del titular del derecho de dominio como quiera que para que opere dicho fenómeno de agregación de posesión ese tiempo anexado debe provenir de idéntico derecho, vale decir, de una posesión añadida semejante. Para decidir como lo hizo, creó dos hitos, uno en cuanto a la posesión ejercida por el demandante antes del remate del inmueble y, otro la ejercida después del remate de este, a lo que sumó la prohibición que establece el decreto 1521 de 1998, en su artículo 14, la que impide adecuar el bien para vivienda de familia en el mismo sitio donde funciona una estación de servicio de gasolina.

EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO

5.- Los fundamentos del recurrente estuvieron, en principio, a cuestionar la sentencia, alegando que no se hizo una adecuada apreciación probatoria; que también hubo incongruencia entre la sentencia y las excepciones al haber declarado, en conjunto, airosas las excepciones, aduciendo que con una sola que se hubiera declarado había sido suficiente, además que no se demostró a cabalidad que el demandado tuviera mejor derecho que el actor, máxime

cuando éste en ningún momento ha dejado de permanecer en el inmueble, hecho contrario a las declaraciones dadas por Javier González y Carlos Fermín, que contrario a ello está plenamente demostrado con las declaraciones de David Andrade, de Joaquín Ferreira, de Luis Ramos Andrade, de José de la Mercedes Armenta escorza, de Julio Ramón que José Alfonso Armenta Maestre no ha salido un solo instante del inmueble; que por lo tanto se cumple con los requisitos de los diez años que consagra la ley, a efecto de prescribir de manera extraordinaria el inmueble objeto de esta demanda; que se demostró con inspección judicial y con el peritaje el ánimo posesorio porque ahí se encontró al señor Alfonso Armenta, además de haberse demostrado la inversión que se hizo el inmueble; que antes del remate y después siempre permaneció en su inmueble, nunca salió de allí. Finaliza diciendo que se revoque la sentencia apelada y se declare la pertenencia solicitada.

6.- Encontrándose el proceso al despacho para decidir lo pertinente, se decretó una prueba de oficio, en orden a conocer el estado del proceso reivindicatorio, por existir indicios en ese sentido en el expediente, allegándose a éste copia de los fallos de primera y segunda instancia, los que, seguramente serán de gran valía para desatar la censura.

CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

7.- Hecho el análisis de la actuación surtida con motivo del presente proceso, no se advierte irregularidad que pueda invalidar lo actuado, como tampoco se echa de menos la inobservancia de los presupuestos procesales por cuanto es evidente que todos concurren al proceso y, además, que dentro del plenario no se avizora causal de nulidad que impida decidir el fondo del litigio.

8.- En este asunto, el juzgador de primera instancia, con base en las pruebas incorporadas, estimó escasos los argumentos diseñados por el actor en este asunto para sacar adelante sus pretensiones, a lo que se sumó síntesis de orden legal, tales como que, por virtud de las circunstancias que giraron en torno a las negociaciones respecto del inmueble, no tuvo la virtualidad de pergeñar su propósito dado que no demostró con vehemencia haber cumplido diez años de posesión con posterioridad a la subasta del inmueble, que a la postre le quitó, según lo expuesto en el fallo apelado, dominio y

posesión.

Empero, pese a haberse ordenado la prueba solicitada en el escrito de contestación de la demanda, en cuanto que se oficiara al Juzgado Quinto Civil del Circuito de la ciudad de Valledupar, a fin de que certificará acerca de la existencia y estado del proceso de acción reivindicatoria presentada por el aquí demandado contra José Alfonso Armenta Maestre y su Hijo Fabio Alfonso Armenta González, ésta como no se recaudó, ha debido el juez de instancia, previo a dictar sentencia, por ser una pieza importante para buen norte de la decisión, insistir en la consecución de esa probanza, no obstante que, aunque a la misma conclusión se ha de llegar, también hubiera sido barbacana para construir con mejores cimientos su decisión.

9.- Como el recurrente manifiesta, que el juzgado de instancia cometió varias equivocaciones que a la postre lo llevaron a decidir como lo hizo, entre ellas, la falta de valoración probatoria, así como el desconocimiento de las reglas que regulan el tema de la usucapión y porque a pesar de reconocer que su posesión pudo haber comenzado no antes del año 2006, fecha aproximada en la que fue despojado legalmente del bien por motivo de una subasta pública ofrecida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, escindió el sentido de la norma, aduciendo que la posesión estaba demostrada en el plenario, máxime que, jamás, se desprendió del goce que ostentaba con respecto al bien, antes y después de la venta judicial, de ello se ocupará la Sala.

Cotejando lo expresado por el juzgador de primer grado, con lo señalado por el impugnante, se deduce, que, no existe ningún resquicio de incertidumbre frente al fallo apelado, por supuesto que el a quo no cercenó el contenido material del acervo probatorio, admitiendo el tribunal, eso sí, que ha debido, en principio, apoyado en las facultades que le otorga la ley, haber suspendido este litigio hasta tanto el proceso reivindicatorio hubiera sido fallado, todo en aras de evitar decisiones enfrentadas, generando duda en la seguridad jurídica que ha de prevalecer en las contiendas judiciales, mucho más cuando se evidencia identidad en las partes y en el objeto. En todo caso ha de seguirse que no hay en el proceso contraevidencia que demuela el dicho del demandado, respecto de la época a partir de la cual el demandante perdió la posesión, ni mucho menos que, cuando volvió a pernoctar en el inmueble

hubiera consolidado nuevamente el derecho posesorio alegado tal y como lo asevera el recurrente. Lo que realmente aconteció fue que, con base en los elementos probatorios allegados al plenario, el juez estimó satisfechos los requisitos para la prosperidad de las excepciones e igualmente advirtió la ausencia de probanzas que pudieran, en algún momento, enarbolar el derecho del actor, por supuesto que, no obstante, haber arrimado varios testigos, los convocados no aportaron expresiones de credibilidad que le restaran eficacia a la defensa del demandado.

La última de las estimaciones del juzgado, la determinante en la orientación del fallo, en tanto que a partir de la circunstancia según la cual la parte demandada no logró demostrar por ningún medio el cumplimiento de los requisitos para ganar el bien por prescripción adquisitiva, derivó en el éxito de las excepciones de mérito, pues en dicha línea se infirió que el poseedor no logró adquirir el título que le permitiera enfrentarse al derecho de dominio inscrito del convocado, razón por la cual se emprendió a realizar la comparación respecto a la temporalidad de las situaciones jurídicas de los contendientes.

En ese orden de ideas, ha de seguirse que el hecho de que la posesión sea anterior al título del propietario, lo que, en principio, pudiera quebrantar la acción reivindicatoria, es evidente que de la prueba recaudada en segunda instancia no se advierte que el actor en este asunto hubiera contratado a través de la demanda de reconvención, dado que la parte demandada acá no lo hizo, con lo cual, seguramente, hubiera logrado un resultado a su favor, demostrando, con arrojo, ostentar un mejor derecho que el que tiene el dueño del bien que se disputa. Así las cosas, ha de entenderse que el juez de conocimiento simplemente acogió de forma plena el contenido de las probanzas con el propósito de soportar su decisión y no para una finalidad como la expuesta en por el recurrente que acá ahora se atiende.

10.- Ahora, es evidente que el juzgador analizó de manera concreta la situación relacionada con la circunstancia de que la posesión del actor pudo haber comenzado con antelación a la fecha en la que el accionado adquirió la propiedad de la totalidad del inmueble cuya restitución en otro proceso solicitó, así como que también estudió específicamente el efecto o incidencia de la figuración, en principio, del hijo del demandante como titular de una

cuota de dominio proindivisa en el citado predio con posterioridad a todos los acontecimientos que giraron en torno a la titularidad del predio, bien por la diligencia de remate, ora por los negocios de compraventa posteriores a la subasta, para establecer que el demandante para la época en que ingresó al inmueble del demandado obedeció al criterio de los comuneros, entre ellos, el de su descendiente, derecho al que ampliamente se aludió, por lo que para la Sala no comporta error por inadecuada apreciación de las pruebas y menos en los términos de la delación edificada por el recurrente ya que la valoración fáctica insistentemente refutada, fue la que, en últimas, llevó al juzgado a desarrollar la argumentación de la resolución judicial.

Nótese que la inteligencia del fallo no parte de la convicción, según la cual las pruebas demostraban que el reclamante detentó siempre y de forma previa la posesión confrontada, no, es igualmente veraz que el juez lo dirigió también al momento en que volvió a ingresar al inmueble, pero arremetiendo de una manera más crítica por las circunstancias de tiempo y modo en que se dio ese acontecimiento, esto es, según el fallo, entre los años 2005 y 2006, datas en las cuales se fundó esa expectativa en cabeza del actor, también reparó sobre la parcial propiedad que tenía su hijo, aspecto que dio al traste con esa agudeza que, posteriormente, tuvo para aferrarse al predio.

Por consiguiente, para la sala es claro que la crítica debió orientarse así mismo a explicar a la luz de las normas de derecho sustancial aplicables, las premisas desatendidas en la solución que merecía la controversia; ello, desde la perspectiva del énfasis que debía conferirse a la condición de poseedor, soslayando antecedentes acaecidos, que nada le aportaban al debate, por supuesto que, por ser contendiente directo en el litigio donde perdió el dominio del bien por subasta pública, ninguna oposición habría sido exitosa por cuanto la sentencia surtía efectos jurídicos directos por haber sido parte del mismo, a lo que se suma el poco tiempo que, seguramente, llevaba ejerciendo actos posesorios, esto es, menos de diez años, contados a partir de su intrusión a la heredad.

11.- En todo caso, cabe acotar, que en el marco de la acción reivindicatoria que se originó en los estrados judiciales ya enunciados, se dictó sentencia de primera instancia el 30 de junio de 2015 y de segunda el 16 de junio de 2020, fecha desde la cual se interrumpió el término de prescripción, aspecto que le

da mayor soporte a la sentencia de primera instancia, siendo razonable entonces, confirmarla en todas sus partes, condenado en costas a la parte perdedora, para lo cual se señala la suma equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, que serán liquidados por el juez de primer grado. Llama la atención del Tribunal por que razón ninguna de las partes le comunicó a las entidades judiciales el estado de los procesos ni emprendieron labor alguna para hacerles conocer las decisiones que se iban produciendo en cada uno de esos asuntos, información con la que, probablemente, se hubiera tocado todas las lindes del proceso.

Así pues, lo anterior implica, que debe prevalecer la garantía de protección de la propiedad privada consagrada en el artículo 58 de la Constitución, con sujeción a las reglas de la acción reivindicatoria promovida, respecto del derecho de dominio del demandado sobre el predio objeto del litigio, dado que es evidente que lo adquirió con arreglo a las leyes civiles, supuesto este no fue cuestionado ni discutido por las partes, mucho más cuando de autos se colige que el acá demandado también triunfó en su demanda reivindicatoria.

12.- Corolario de lo precedente, se confirmará el fallo apelado por las razones expuestas en esta providencia que, concretan las esbozadas por el *a quo*.

DECISIÓN

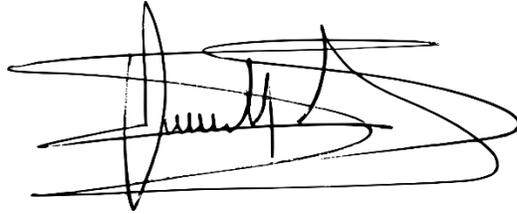
Por lo expuesto, la Sala Civil-Familia-Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **RESUELVE:** CONFIRMAR la sentencia proferida el 16 de julio de 2015, por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, dentro del proceso dentro del proceso Verbal de José Alfonso Armenta Maestre contra Carlos Fermín Fernández Tapia y frente a personas indeterminadas.

Costas como se dejó visto en la parte motiva de esta providencia.

Devuélvase el expediente al juzgado de origen una vez cumplidos los trámites

propios de esta instancia. Déjense las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ

Magistrado Ponente



ALVARO LÓPEZ VALERA

Magistrado



JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH

Magistrado