

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA

Cali, cuatro (4) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Proceso: VERBAL DE PERTENENCIA
Demandante: JOSÉ EMETERIO CRUZ SANTACRUZ
Demandado: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y
GÓMEZ SALAZAR Y CIA S. en C.
Radicación: 76233-40-89-001-2017-00070-01

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

De conformidad con lo ordenado por la Sala Civil del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali en sentencia de tutela del 25 de enero del año 2022, procede el Despacho a proferir nuevo fallo de segunda instancia, dentro del proceso verbal de pertenencia, propuesto por JOSÉ EMETERIO CRUZ SANTACRUZ contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. S.A. y GÓMEZ SALAZAR Y CIA S. en C.

II. ANTECEDENTES

2.1. La Demanda

El señor JOSÉ EMETERIO CRUZ SANTACRUZ, instauró demanda contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y GÓMEZ SALAZAR Y CIA S. en C., para que a través del presente proceso se declare que ha adquirido por prescripción el bien inmueble determinado y alinderado en los hechos de la demanda, que se conoce con el nombre de “Finca la María”, ubicado en el corregimiento del Carmen, Jurisdicción del Municipio de Dagua, con una extensión superficial de 938.154,10 metros cuadrado, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-560861.

Los hechos que sirvieron como base de la pretensión se ciñen en que el demandante ha ejercido posesión quieta, pacífica e ininterrumpida, desde el día 31 de diciembre de 1997, ejerciendo actos de dueño como

construcciones y mejoras, y defendiéndolo contra perturbaciones de terceros.

Sostiene que si bien la demandada Fiduciaria Alianza S.A., solicitó prueba anticipada de inspección judicial el 31 de diciembre de 2012, así como un interrogatorio de parte al señor José Emeterio Cruz Santacruz el 31 de octubre de 2012, para determinar la calidad en que se encuentra ocupando el bien, se determinó que el señor Cruz Santacruz es el poseedor del inmueble.

Y que por sugerencia de la Fiduciaria, presentó solicitud de conciliación, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, para llegar a un acuerdo respecto del mencionado inmueble, de la cual se expidió constancia de no acuerdo del 27 de marzo de 2014.

Posteriormente, para el año 2015 adelantó ante la Gobernación del Valle del Cauca, el trámite correspondiente para la prescripción de lo adeudado por concepto de Contribución de Valorización Departamental.

2.2. La contestación de la demanda

Fiduciaria Alianza S. A., mediante apoderado judicial, se pronuncia frente a los hechos de la demanda y propone las excepciones de mérito denominadas “Inexistencia del ánimo de señor y dueño del demandante”, “mala fe del demandante tenedor del inmueble”, “La innominada”.

En ese mismo sentido y bajo los mismos argumentos y excepciones, se recibe contestación de la demandada sociedad Gómez Salazar y Cia S.C.S., por intermedio de apoderada judicial.

Por parte de la curadora ad-litem designada para la representación de las personas inciertas e indeterminadas, no se formuló excepción alguna.

2.3. La Sentencia de primera instancia

Mediante sentencia No. 021 del 17 de marzo de 2021, el titular del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Dagua, luego de analizar las pruebas documentales (Escrituras Públicas Nos. 4139 del 16 de diciembre de 2010 de la Notaría Trece de Cali y 6200 del 23 de agosto de 1996 de la Notaría Décima de Cali, tres contratos de arrendamiento, informe de la Lonja de Propiedad Raíz, escritos presentados en el proceso coactivo de la Gobernación del Valle), así como el interrogatorio a las partes, las pruebas testimoniales y el dictamen presentado por el perito designado por el Despacho, consideró que el demandante al año 1997, no se

encontraba ejerciendo la posesión sobre el bien como lo manifestó. Además, no reposa documentación a octubre del año 2007 que certifique dicha posesión y que según el informe pericial, las construcciones son las mismas que existían al momento del ingreso del demandante al predio, sin que se hubiere aportado facturas o documentos que acrediten que hubiese realizado el cambio de cañería y apertura de la carretera, de las cuales se refirió en su interrogatorio.

De ahí que, proceda la declaratoria de la excepción planteada por la parte demandada, sobre la inexistencia del ánimo de señor y dueño del demandante, pues considera que pese a que se demostraron unos actos de posesión como son los contratos de arrendamiento, no se sabe exactamente a partir de cuándo se iniciaron los actos propios de quien pretende el ánimo.

Sumado a ello, advierte que conforme la constitución del patrimonio autónomo creado mediante contrato de fiducia mercantil irrevocable entre Gómez Salazar y Alianza Fiduciaria S. A., constituido mediante la escritura pública No. 6200 del 23 de agosto de 1996 de la Notaría Décima de Cali, tampoco se cumple que la posesión haya sido ejercida de manera pública y pacífica, dadas las actuaciones ejercidas por la fiduciaria desde el año 2012.

En cuanto a la acción reivindicatoria, señaló que el propietario inscrito en el certificado de tradición del inmueble es la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., y que quien ostenta la calidad de poseedor del bien plenamente identificado, es el demandado en reconvención.

Corolario de lo anterior, el Juez de primera instancia resuelve declarar probada la excepción de inexistencia de ánimo de señor y dueño y en consecuencia deniega las pretensiones del señor José Emeterio Cruz Santacruz, accediendo en su lugar, a las pretensiones de la demanda en reconvención, ordenándose la restitución del inmueble.

2.4. Argumentos del apelante

El apoderado de la parte actora, en su debida oportunidad presentó apelación contra lo resuelto en la precitada sentencia, que sustentó una vez se corrió traslado para alegar en la presente instancia.

Para sustentar su recurso de alzada, expone el apelante que el Juez de primera instancia no analizó las pruebas documentales allegadas con la demandada y la contestación, como tampoco el interrogatorio a las partes y los testimonios de los señores Esther Julia Tapasco Londoño, Diego Ramiro Hurtado Beltrán, Arquímedes Ortiz y Juan Felipe Gómez

Salazar, considerando frente a este último que existen circunstancias que afectan la credibilidad e imparcialidad. Sostiene que tampoco se valoró por el a-quo, la prueba de la inspección judicial y pasó por alto los precedentes jurisprudenciales de la Corte Suprema de Justicia.

2.5. Trámite procesal

Concedida la apelación por el Juez de primera instancia, el proceso fue remitido a la oficina judicial de reparto, recayendo su trámite en este Despacho Judicial.

Mediante auto del 30 de abril de 2021, este Juzgado admitió el recurso de apelación, disponiéndose el correspondiente traslado para la sustentación del mismo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020; sustentación de la cual se surtió el traslado a la parte demandada mediante providencia de fecha 01 de junio de 2021, allegándose escrito del apoderado judicial de la sociedad Gómez Salazar describiendo el recurso.

III. CONSIDERACIONES

1.- Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es los requisitos necesarios que regulan la constitución y desarrollo formal y válido de la relación jurídico-procesal. De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno con entidad de estructurar nulidad, que debiera ser puesta en conocimiento de la parte afecta o que procediere su declaración oficiosa.

2.- En cuanto a la legitimación en la causa, decantado se presenta hoy este concepto, y se sabe que no se trata de un presupuesto procesal, sino de un presupuesto material de la pretensión, cuya verificación está reservada para la sentencia.

Ahora bien, según claras previsiones legislativas están legitimados en la causa por activa todo aquél que crea haber adquirido el bien por el modo de la prescripción, sea ordinaria o extraordinaria, y sea que se trate de poseedor único y exclusivo, comunero o acreedor del poseedor en lo que se ha dado por llamar acción oblicua. Así lo establecen de manera diáfana los numerales 1°, 2° y 3° del artículo 375 del Código General del Proceso.

Por pasiva la pretensión deberá dirigirse contra los titulares de derechos reales sobre el bien reclamado en usucapión y en todo caso deberá ordenarse el emplazamiento de las personas que se crean con derechos

sobre el respectivo bien, por los efectos *erga omnes* que se atribuye a la sentencia que acoja la demanda.

Este presupuesto de la pretensión en el caso examinado no acusa ninguna deficiencia como quiera que la parte actora cree haber adquirido el bien por prescripción extraordinaria, y por pasiva concurren tanto el titular del derecho de dominio como las demás personas indeterminadas.

3.- No cabe duda que en el presente caso, la acción ejercitada es la que previene nuestra legislación civil como acción verbal de declaración de pertenencia, por haberse dado los supuestos de la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio de los bienes, ora raíces o muebles; en este evento trátase de un inmueble.

La prescripción al decir del Art.2512 del C. Civil “...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 dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales”.

Para ello, es indispensable que el sujeto interesado acredite que es poseedor, la relación material con la cosa con hechos positivos que demuestren una explotación económica de la manera que indica el Art. 981 del C. Civil, siempre que exista intención ostensible para la ejecución de tales hechos como dueño, que la cosa sea susceptible de ser ganada por prescripción y que se compruebe el transcurso del lapso determinado por la Ley.

Así pues, es necesario verificar:

- a) Posesión regular en quien la alega
- b) Posesión material sobre el bien
- c) Que la posesión se prolongue por el tiempo de ley
- d) Que la posesión sea pacífica e ininterrumpida
- e) Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirir por prescripción.

En consideración a los anteriores elementos es necesario que la posesión con ánimo de propietario implique una relación de contacto material con el bien, que dicha relación sea voluntaria y además de éste debe ejercerse la propiedad, o sea, que no se reconoce en nadie más un derecho mayor, ni siquiera igual, un derecho que esté por encima del propio derecho, tal como lo señala el artículo 762 del Código Civil, que a la letra reza:

“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona

que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”.

IV. EL CASO CONCRETO

En el presente caso el demandante reclama el dominio con fundamento en la prescripción extraordinaria adquisitiva. Dicho modo presupone la posesión irregular del actor sobre el bien pretendido; esto es, la detentación como dueño sin título o de mala fe; o en ausencia de la correspondiente tradición.

Pretende la ley en casos como este, sanear la posesión inicialmente deficiente, y perfeccionarla hasta el punto de constituir la en fuente eficaz de la propiedad, para darles a los bienes inmobiliarios la función social prevista en la Constitución Política (artículo 58), ya que es el poseedor del bien, quien mediante actos de dominio incorpora el mismo al beneficio de la comunidad.

En forma genérica se deduce que para que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio pueda ser declarada judicialmente se requiere la posesión y el transcurso del tiempo. El hecho de poseer es el fundamento de la usucapión, porque desde el antiguo derecho romano se concebía la posesión cuando se conjugaba en un mismo sujeto el *corpus* y el *animus*, entendiéndose aquel como la aprehensión material del bien o el hecho de poder ejercer sobre él actos de dueño, sin que sea preciso hacerlo siempre y éste, como la voluntad firme de considerarse dueño del bien, no la voluntad indecisa ni la simple creencia de serlo (*animus domini rem sibi habendi*); esto es la firme e indeclinable intención de ser dueño o de hacerse dueño, elemento intrínseco o subjetivo que escapa a la simple percepción a primera vista, corresponde al fuero interno del individuo, tal conclusión deberá extractarse de su misma posición conductual o comportamental, es decir de la exteriorización de su ánimo o intención.

Clarificado lo anterior y analizadas las pruebas recaudadas, se observa que han quedado demostrados los requisitos exigidos para la prosperidad de las pretensiones del actor, rescatándose tanto de los interrogatorios como de los testimoniales, las siguientes declaraciones:

DEL INTERROGATORIO AL DEMANDANTE

El demandante en su interrogatorio manifestó que vive en la finca la María desde el 31 de diciembre de 1997, la cual se encontraba abandonada por lo que comenzó a hacerle limpieza a la finca, sosteniendo que llegó a ese inmueble porque un señor le dijo que la finca estaba abandonada que si quería trabajar allí.

No fue claro en determinar cuáles consideraba que eran los linderos del predio sobre los que entraría a ejercer posesión, pues verbalmente expresó que *“no tenía ni idea de cuánto terreno era”*, y solo hasta hace unos 10 años, se enteró de cuanto era lo que poseía, dado que su apoderado inició las gestiones para iniciar la presente demanda, haciendo referencia a unos 4 lotes que arrenda.

Frente a los gastos que genera el inmueble manifestó que paga el agua y la luz (recibos que llegan a nombre de un señor, de quien no recuerda el nombre), y que lo que se debía de impuestos se canceló hace unos 10 años. Y en cuanto a mejoras, sostiene que le ha hecho más que todo cercos, y ha sembrado cultivos como piña, sábila, maíz, yuca, una parte son sus cultivos, y otra parte ha alquilados los predios a Esther Julia, Diego, Luis Agredo y unos muchachos.

Frente al cuestionamiento que hace el a-quo si alguna vez le han reclamado el predio o ha sido citado por alguna autoridad administrativa o judicial, señaló el interrogado que desde hace unos 8 años han llegado muchas personas a decirle que tienen papeles de la finca, y que de la inspección de policía, hace 2 años tuvo un problema con el inspector porque decía que ese lote era de una señora y que está en proceso todavía. Igualmente, aduce que hace unos 6 años ha sido requerido por la Fiscalía, reiterando que le han reclamado muchas personas.

DEL INTERROGATORIO A LA REPRESENTANTE LEGAL DE ALIANZA FIDUCIARIA (Ana María Bonilla)

Manifiesta que la fiduciaria actúa como vocera y administradora del fideicomiso de la sociedad demandada Gómez Salazar, conforme el contrato de fiducia mercantil desde el año 1996, quedando la sociedad fideicomitente con la custodia del bien. Después de fallecido el señor Gómez, inician visitas al inmueble para el año 2000, encontrando al señor Emeterio quien decía había quedado como mayordomo del mayordomo anterior.

Refiere que han ejercido acciones en compañía de la sociedad Gómez Salazar, asistieron a una audiencia de conciliación y se solicitó una prueba de inspección anticipada.

DEL INTERROGATORIO A LA REPRESENTANTE LEGAL DE SOCIEDAD GOMEZ SALAZAR (Cruz Elena Salazar de Gómez)

Sostiene que la finca objeto del litigio siempre ha sido de ellos y que en ese momento la tiene Alianza, subía cada ocho días para recreación y

hacerle terapia de piscina a una hija discapacitada, pero no volvió desde el momento que falleció su esposo José Arturo Gómez, en el año 2000. Mientras hacían el duelo y además por la violencia estuvo la finca sola, pero luego su hijo se hizo cargo.

TESTIMONIO ESTHER JULIA TAPASCO LONDOÑO

Manifestó conocer al demandante desde el año 2002, porque fue arrendarle la finca de él “La María”, le arrendó una plaza por 20 meses para cultivo de piña, y siguió arrendándole varias tierras “de ahí para arriba”.

Frente a la pregunta que le hace el Despacho de cómo corroboró que el señor José Emeterio Cruz es el dueño de esa propiedad, señaló que el abuelo de su hija le manifestó que tenía esa finca y la estaba arrendando y todo el tiempo lo ha conocido a él como el dueño, él es el que siempre ha cambiado los cercos de las vías, y tiene ganado y siembra de piña, sábila y plátano. Refiere que ha escuchado que el señor Cruz tiene esa tierra desde 1997, pero desconoce cómo ingresó a poseer esa tierra.

TESTIMONIO DIEGO RAMIRO HURTADO

Sostiene que conoce al señor Cruz hace 30 años, que sabe que tiene una propiedad en la vereda Alto Chico pero no sabe cuál es el nombre de la propiedad, que siempre le ha arrendado por contrato verbal 5 o 6 plazas y que supo que el señor Cruz era el dueño de esa finca porque era el que le arrendaba, siempre lo ha visto a él y no se ha dado cuenta que otras personas le reclamen la finca, desde que lo conoció lo ha conocido en esa finca, limpiando, cercando, manteniéndolo. Cuando lo conoció no le pregunto en que calidad estaba en la finca, con el tiempo fue que le arrendó.

TESTIMONIO ARQUIMEDES ORTIZ

Atestiguó que conoce al señor Cruz desde muy muchachos porque jugaban juntos, que él tiene una casita de habitación en el km 30 y por Dagua está la finca La María donde “ejerce ahora”, queriendo decir que vive y hace mantenimiento a esa finca desde el 31 de diciembre de 1997, por recomendación de un señor Belisario (quien pastoreaba vacas) que le dijo que esa finca estaba sola y que por qué no se iba a meter allí para que le pusiera cuidado porque eso estaba abandonado.

Relata que anteriormente el Fondo Ganadero tenía ganado allí, luego quedó abandonado y que desde 1997 han habido reclamaciones, pero son cuestiones que maneja el Juzgado, el señor Emeterio y los abogados

y que no le consta los nombres, se ha dado cuenta de las reclamaciones hace unos tres años, pero no ha oído hablar de la sociedad ni del señor Gómez.

Da cuenta que desde hace unos dos años sabe que la señora Esther Julia le arrenda al señor Emeterio y que hace unos 3 meses el señor Diego le dijo que también le arrienda al señor Emeterio, y sostiene que sabe que el señor Emeterio ingresó a la finca el 31 de diciembre de 1997 por conversación con el señor Belisario (quien fue el que le dijo a Emeterio que se “metiera” en esa casa) y con el señor Emeterio.

TESTIMONIO JUAN FELIPE GÓMEZ SALAZAR

Señala el testigo que distingue al señor José Emeterio Cruz desde el año 2000, después que falleció su padre, porque su padre debía dinero a muchas personas, entre ellas el jardinero y para hacerse cargo del pago subió a la finca y por allí estaba Emeterio a quien le pidió el favor le ayudara a sacar una mesa de billar con la cual le pagaría al jardinero, pero en ningún momento él le manifestó que estaba en la finca, que lo hubieran dejado en ella o que se hubiera “metido”.

En el 2006, volvió a subir a la finca, pues había dejado de ir por temas de seguridad aunque, habían unos cultivos de piña y se sentó a hablar con Emeterio, le dijo que se quedara en la casa del mayordomo, terminara su cultivo, le daba un pedazo de tierra y cuando terminara el cultivo le devolviera su casa y él se iría al pedazo de tierra que le daba (1 hectárea), pero cuando volvió a subir, Emeterio le dijo que se entendiera con su abogado.

Anteriormente del 2006, cuando subía con amigos, no vio a Emeterio en la finca y antes de fallecer su padre había un mayordomo pero no recuerda el nombre. Durante el 2000 al 2006 no había mayordomo porque su padre los dejó sin nada, él regresó de Estados Unidos a ponerse al frente de la situación, les remataron una casa en Pance y no tenía forma de pagar un empleado, al jardinero le pagó con la mesa de billar.

En el 2006 fue cuando vio que Emeterio tenía el cultivo de piña y fue cuando acordaron la negociación, pero después él le dijo que se entendiera con el abogado.

No inició acciones porque dinero no hay, iniciaron acciones la doctora Norma Constanza Pinzón y Olga Lucía Uribe, quienes lo representan frente a la sociedad Alianza fiduciaria, tampoco ha formulado denuncias de carácter penal, ni le ha solicitado por escrito la finca al señor Emeterio, siempre ha sido de palabra.

Ha visto otras personas en la finca pero no sabe en qué calidad se encuentran pues trata de hablar con ellos pero se niegan, la última vez que estuvo en la finca fue hace 3 años porque se radicó en Medellín, que él ve a Emeterio esporádicamente pero no siempre lo ve allí en la finca.

Finalmente, reseña que cuando murió su padre estaba en proyecto la parcelación y por eso las escrituras refieren el nombre de Mauricio Gutiérrez que es un pedazo de lote colindante al norte, quien es un ingeniero civil y él abrió la carretera al frente de la finca, se levantaron planos, había un establo de ganado y allí el papá hizo gallinero gigante, donde criaba gallinas con la intención de dar sancocho gratis para mostrar el proyecto y allí es cuando se crea el contrato mercantil con la fiducia para desarrollar el proyecto. Mantenían trabajadores guadañando y resalta que le parece extraño que Emeterio diga que está desde 1997 porque hay unas fotografías de 1999 cuando subieron a hacer un avalúo de la lonja de propiedad raíz porque su padre estaba en mora y aparece en los registros su señor padre.

Luego de describir las construcciones de la finca (la casa de veraneo, quiosco, piscina, establo, cochera, pesebrera, casa de mayordomo), sostiene que la casa está acabada, que pareciera que estuvieran buscando cavas porque está llena de huecos, no existe el quiosco ni el corral, tampoco está la cerca, y se pregunta que si una persona quiere poseer porque no cuida la casa. No hay mantenimiento, ni vías para entrar un carro.

Refiere finalmente, que el señor Emeterio ha tenido más demandas para prescripción de dominio, una de las cuales perdió y la otra es contra una **sociedad** que está en disolución y está representada por curador.

Así las cosas, y como quiera que los testimonios escuchados son claros, responsivos, coherentes con su dicho, y coincidentes con lo afirmado por el demandante en su interrogatorio, quien se considera como señor y dueño, habrá de tenerse tal calidad, pues no puede perderse de vista que así lo reiteró en el interrogatorio que se le practicó el día 14 de marzo de 2013, dentro del trámite de prueba anticipada promovido por Alianza Fiduciaria S.A., y que cursó ante el Juzgado Promiscuo de Dagua, en el que respondió: *“sí yo sí he alquilado para cultivo de piña, yo soy el dueño de la finca y puedo alquilarlo”*.

A esta conclusión llega esta instancia atendiendo que la prueba reina en esta clase de procesos es la testimonial, la cual debe dar certeza de los supuestos fácticos que se plantean en la demanda, tal como lo plantea la Jurisprudencia:

“...La posesión es un hecho, y como tal, la prueba idónea para su verificación es la testimonial. No es que sea el único elemento de juicio que permita deducirla, pues obvio es que se pueden aportar otra clase de pruebas que puedan servir para fijarla, para complementarla o para desvirtuarla, según las circunstancias de caso en particular; mas es pertinente evidenciar, que por ser un hecho perceptible por los sentidos, se constituye el testimonio en el medio idóneo para que se pueda dar buen cuenta de la posesión que se alega, pues permite establecer si la tenencia se ha traducido en actos de conservación, preservación, explotación, mejoramiento y defensa de la cosa”¹.

Declaraciones, de las cuales se destaca al unísono que reconocen al señor José Emeterio Cruz Santacruz, como señor y dueño, del bien objeto de demanda, demostrándose el elemento externo (Corpus), a través del ejercicio de actos de explotación económica, tales como la siembra de cultivos y el alquiler de plazas para esa misma finalidad, de los cuales se allegaron copias al plenario.

Así las cosas, el Despacho no abandona el criterio expuesto en cuanto a la calidad de poseedor del demandado, pues de los testimonios rendidos y los interrogatorios de parte aflora con nitidez que se comporta con señorío y tiene humos de dueño frente al inmueble.

No obstante, reexaminado el expediente, tras la acción de tutela formulada por los demandados, el Despacho descendió al análisis de los elementos de juicio allegados al plenario en orden a determinar si está o no acreditado el tiempo requerido para adquirir la propiedad del inmueble por prescripción, como lo reclamó el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali en sede constitucional, encontrando que en efecto, no hay prueba que demuestre que al tiempo de la presentación de la demanda, el Señor Cruz Santacruz llevare ocupando el inmueble como poseedor por espacio de 10 años.

En ese orden de ideas, como bien lo sostuvo el Juez *a-quo* en su extenso fallo, los testimonios allegados por el actor, si bien, como se dijo, lo señalan como el dueño, no pueden especificar con claridad -que no exactitud- desde cuándo el señor José Emeterio Cruz es “el dueño” -como dicen los deponentes- del inmueble. Es más, y así se señaló en el motejado fallo, algunos de ellos son contradictorios o detallan saber que el citado ocupa el bien de hace varios años porque así lo han escuchado, convirtiéndose entonces, para efectos del tiempo de posesión, en testigos de oídas, haciendo que su versión no tenga los efectos esperados para el buen suceso de la pretensión.

¹ Tribunal Superior de Santafé de Bogotá, auto del 05 de febrero de 1997, M. P. Carlos Julio Moya Colmenares

Para el Despacho, no puede ni debe ser tenida como prueba del tiempo de usucapión, la escritura pública No. 4139 del 16 de diciembre de 2010, como quiera que aquella obedece a una declaración personalísima del mismo demandado declarándose poseedor del inmueble desde el tiempo que a él interesa. De aceptar tal declaración de voluntad, bastaría para cualquier sujeto elevar una declaración a escritura pública sobre la posesión de cualquier inmueble para hacerse a su propiedad mediante la actio usucapión.

Pero inclusive, admitiéndose que el demandante ha sido poseedor del lote de terreno por un espacio de tiempo mucho mayor al que reclama la ley, la pretensión prescriptiva no tendría venero, como quiera que la posesión alegada no se evidencia sobre el total de las aproximadamente 93 hectáreas con que cuenta el inmueble. Y Para ello, sea suficiente decir: primero, que el demandante ni siquiera, como lo dejó entrever en su interrogatorio de parte, conoce exactamente cuánto terreno posee, y segundo, de la inspección judicial adelantada como prueba anticipada y su informe, así como de la adelantada por el Despacho en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 375 del C. G. del P., se logró establecer que de haber posesión no lo es de todas las 99 hectáreas, pues los contratos de arrendamiento de los que se socorre el accionante no dan demuestran sino un arrendamiento de una pequeña parte -4 o 5 hectáreas- del lote de terreno; no otra cosa puede entenderse del informe del perito que anuncia, que la mayor parte del inmueble se encuentra enrastrojado.

De ahí entonces que los contratos de arrendamiento no contribuyan mucho al triunfo de la pretensión, pues si bien es un acto de naturaleza netamente posesoria para este caso, lo cierto es que demuestran que esa posesión es sobre una parte pequeña del inmueble, no pudiéndose pretender el total del predio cuando lo que se ha probado posee el demandante no es más que una pequeña parte del mismo.

Por otra parte no es comprensible la actitud del demandante de llamar a conciliación a los hoy demandados para pretender entregar el inmueble bajo la condición de quedarse con alguna parte de él, pues si se proclamaba amo y señor de todo el terreno, y que sobre el pesaba el derecho a prescribirlo porqué entonces ofrecer la devolución del mismo. Este acto, no le resta forzosamente su condición de poseedor, pero sí refuerza el criterio que se bien exponiendo, y es que, si hay posesión, pero no sobre el inmueble haciéndose imposible entonces acceder a una pretensión como la enarbolada en el libelo.

Para este Despacho la actuación administrativa que adelantó el usucapiante en busca de la prescripción de los impuestos prediales causados, es un verdadero acto de posesión, calidad que aquí no se ha

negado; sin embargo, aquel no es ni por asomo determinante para demostrar el tiempo o la cantidad de terreno poseída, más aun cuando las pruebas valoradas demuestran que aquella solicitud de prescripción se hizo solo hasta el año 2015 y en el acto administrativo, lógicamente tampoco se reconoce la posesión sobre las 93 hectáreas.

En conclusión, para el Despacho si bien hay una posesión por parte del demandante, no logró demostrar durante cuanto tiempo y sobre qué área ejerce dicha posesión, por lo que releva este juzgador de hacer mayor consideración al respecto, pues no habiéndose probado el tiempo y el bien a usucapir en lo que respecta al metraje, más razones para negar las pretensiones resultan inoficiosas.

Corolario se confirmará la sentencia de primera instancia, condenando en costas al apelante.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Trece Civil Del Circuito De Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia apelada, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte apelante. Inclúyase en la liquidación la suma equivalente a un (1) s.m.l.m.v. por concepto de agencias en derecho.

TERCERO: Ejecutoriada esta providencia, regrese el proceso al Despacho de origen, dejando cancelada su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DIEGO FERNANDO CALVACHE GARCÍA
Juez

E1-LA

Firmado Por:

Diego Fernando Calvache Garcia
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 013
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f05360d3096c609096a2a8d75be53ce4118a3dd5371d87559437c66814376282**

Documento generado en 04/02/2022 11:24:01 AM

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