



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE
SOLEDAD ATLÁNTICO**

Soledad, ocho (8) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Ref. Apelacion de Sentencia

Proceso: Verbal de Pertenencia

Parte Demandante: ELKIN DE JESÚS GUERRERO BELLO

Parte Demandada: TERESA EMILIA LOPERA GIL Y PERSONAS INDETERMINADAS.

Radicado: 08758-3112-001-2022-00042-01 (2018-00214-00)

ASUNTO A RESOLVER:

Encontrándose las presentes diligencias para sentencia, se advierte que, el término de seis meses venció, se procede a su ampliación conforme lo trae previsto, el artículo 121 del C.G.P.

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 03 de noviembre de 2021, proferida por Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soledad (Atlántico), mediante la cual se negaron las pretensiones de la demanda de prescripción extraordinaria de dominio del bien inmueble urbano perseguidas por el señor ELKIN DE JESÚS GUERRERO BELO frente al bien inmueble ubicado en la calle 44 # 13 – 19 Urbanización Soledad 2000 de esta municipalidad, distinguido con MI N° 041 – 28854.

Para tales efectos se tienen en cuenta los siguientes,

ANTECEDENTES:

Se trata de un proceso verbal especial de pertenencia presentado por el ciudadano ELKIN DE JESÚS GUERRERO BELLO contra TERESA EMILIA LOPERA GIL y personas indeterminadas, mediante el cual pretende que se declare que ha adquirido por vía de prescripción extraordinaria el derecho de dominio del bien inmueble ubicado en la calle 44 # 13 – 19 de la Urbanización Soledad 2000 del municipio de Soledad.

Proceso al que se le ha dado el trámite previsto en el artículo 375 del CGP conforme fue solicitado por la parte actora.

En cuanto a los hechos de la demanda, se tiene que el demandante narra que se encuentra en posesión del bien inmueble ubicado en la calle 44 # 13 – 19 de la Urbanización Soledad 2000 , distinguido con MI N° 041 – 28854 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de esta municipalidad, desde el 17 de noviembre de 2006, fecha en que celebró contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA con relación a la posesión y tenencia del inmueble que venía siendo ejercida por los señores PARMENIO LEÓN RAMÍREZ LOPERA y SOFÍA DE JESÚS ARRIETA GALINDO, que en dicho contrato fue pactado como precio de venta \$40.000.000. Que desde la fecha del contrato el demandante viene ejerciendo posesión quieta, pacífica, abierta al público, encontrándose residenciado en el inmueble con su familia.

Los actos de señor y dueño que alega son los siguientes: instalación de línea telefónica, actos jurídicos administrativos ante la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Soledad. Realización de mejoras, adecuación de paredes, rejas, impermeabilización del techo y de la segunda unidad residencial, pintura y embellecimiento.

Pretensiones:

Que se decrete a nombre de ELKIN DE JESÚS GUERRERO BELLO, el dominio pleno y absoluto sobre el predio de tipo urbano, situado en la calle 44 No. 13 – 19 Urbanización Soledad 2000, del municipio de Soledad (Atlántico), con el número de matrícula inmobiliaria No. 041-28854.

Que como consecuencia de la anterior declaración, y con fundamento en el artículo 2354 del Código Civil, y el Decreto Ley 1250 de 1970, se ordene la inscripción de la sentencia judicial en el folio de matrícula inmobiliaria No. 041-28854 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Soledad.

ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA:

La demanda fue admitida mediante auto del día **28 de junio de 2018**, en el cual se dispuso emplazar a la demandada y personas indeterminadas, correrle traslado de la demanda por el término de veinte (20) días. Se ordenó inscribir la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria número **041 - 28854** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad., instalar la valla de que trata el numeral 7° del artículo 375 del CGP. Y oficiar a las entidades enlistadas en la regla 6ª del artículo 375 del CGP.

En cuanto al cumplimiento de las cargas procesales impuestas en el auto admisorio se tiene lo siguiente:

El emplazamiento ordenado dirigido a personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble objeto de la Litis, fue debidamente publicado en el diario **El Herald**, **edición dominical del 9 de septiembre de 2018**, conforme consta a folio 63 del expediente.

Por su parte el emplazamiento de la demandada TERESA EMILIA LOPERA GIL fue debidamente publicado en el diario **El Herald**, **edición dominical del 27 de enero de 2019**, conforme consta a folio 92 del expediente.

Además, el emplazamiento a personas indeterminadas y a TERESA EMILIA LOPERA GIL fue publicado en el Registro Nacional de Personas Emplazadas por el término de 15 días tal como lo exige el artículo 108 del CGP., de lo cual existe constancia que milita a folios 79 y 93 del expediente.

Los demandados emplazados no comparecieron al proceso, por tanto, se encuentran representados por curador ad litem, Dra. ADELYS ARIZA BOLAÑOS, quien fue nombrada mediante auto del 18 de febrero de 2019 y quien dio contestación a la demanda, manifestando que no se opone a las pretensiones de la parte actora, ateniéndose a lo que resulte probado en el proceso, sin hacer uso de ningún medio exceptivo.

Más adelante, la demandada TERESA EMILIA LOPERA GIL confiere poder para su representación en este proceso, recibéndolo en el estado en que se encontraba hasta su comparecencia.

De la instalación de la valla o aviso con las características que prevé el citado artículo 375, fue allegado registro fotográfico – visible a folio 98 – 99 del cuaderno principal y 34 – 37 del cuaderno de incidente de nulidad, y así fue constatado conforme consta en el acta de diligencia de inspección judicial realizada sobre el inmueble el día 05 de marzo de 2020, cuyo contenido conserva los lineamientos del numeral 7 del artículo *ibídem*.

La demanda fue inscrita en el folio de MI N° 041 – 28854 de la ORIP de Soledad, tal como lo certificó esa entidad y consta a folios 80 - 84.

Decidida la instancia en sentencia escrita de fecha 03 de noviembre de 2021, con fallo adverso a la parte demandante interpuso el recurso de apelación que se procede a resolver en esta oportunidad.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soledad - Atlántico, mediante providencia escrita proferida el 03 de noviembre de 2021, negó las pretensiones de la demanda de prescripción

extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble urbano perseguidas por el señor ELKIN DE JESÚS GUERRERO BELO frente al bien inmueble ubicado en la calle 44 # 13 – 19 Urbanización Soledad 2000 de esta municipalidad, distinguido con MI N° 041 – 28854, argumentos que los narra la juez de primera instancia de la siguiente manera:

“Al análisis del material probatorio recaudado, se tiene que existen sendos motivos para negar las pretensiones de la demanda, es así como no probó el demandante la concurrencia de los requisitos para adquirir por el modo de prescripción extraordinaria el derecho real de dominio del inmueble pretendido. En cuanto a los requisitos de la posesión, siendo el primero de ellos, el corpus, narra en los hechos que, ejerce posesión desde el 17 de noviembre de 2006, fecha en que suscribe contrato de promesa de compraventa de derechos de posesión, documento que al ser examinado en conjunto con las demás pruebas se concluye que:

El documento carece de nota alguna de autenticidad o protocolización que permita determinar sin asomo de duda la fecha o época de suscripción. Además, existen pruebas que restan valor probatorio al contenido de dicho contrato, tal como se explica: el promitente vendedor PARMENIO LEÓN RAMÍREZ LOPERA para el año 2014 promovió proceso de titulación de la posesión que conoció el Juzgado Segundo Civil Municipal de Soledad bajo el radicado 2014 – 179, la cual fue inscrita en el folio de MI N° 041- 28854 el 21 de marzo de 2014. En aquella demanda el señor PARMENIO RAMÍREZ LOPERA narró que inició la posesión del inmueble desde el 15 de agosto de 1999, pues se mudó a este a petición de su tía TERESA LOPERA GIL para cuidar del mismo, debido a que la demandada viajaría a Venezuela.

En sentencia de primera instancia fechada 20 de junio de 2016, fueron negadas las pretensiones de la demanda puesto que, el señor PARMENIO RAMÍREZ LOPERA no demostró su calidad de poseedor frente al inmueble, las pruebas en aquel proceso arrojaron que el ingreso de RAMÍREZ LOPERA se produjo como mero tenedor, para ser cuidador del inmueble y que nunca existió interversión del título o mutación de la calidad de mero tenedor a poseedor. Así mismo, el Juzgado Segundo Civil del Circuito confirma la sentencia de primera instancia.

Luego entonces, ante esa realidad probatoria, el promitente vendedor PARMENIO RAMÍREZ LOPERA no detentaba la calidad de poseedor que le permitiera transferirle tales derechos al aquí demandante ELKIN DE JESÚS GUERRERO BELLO.

Además, resulta desacreditada la veracidad del contrato de promesa de compraventa de derechos de posesión, en tanto, el promitente vendedor PARMENIO RAMÍREZ para el año 2014 pretendía declaración de pertenencia a su favor, afirmando que se encontraba habitando el inmueble con ánimo de señor y dueño desde el año 1999. Si

bien NO logró probar su calidad de poseedor frente al bien objeto de esta demanda, lo cierto es que, para la fecha de inspección judicial realizada por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Soledad dentro del radicado 2014 – 179, esto es, 31 de julio de 2014, se encontraba el señor PARMENIO LEÓN ocupando el inmueble, pues éste fue quien recibió la diligencia.

Luego entonces no es del recibo de este Despacho la tesis planteada por el demandante ELKIN DE JESÚS GUERRERO, que ingresó a ejercer actos de posesión desde el año 2006.

Se reitera, no está probada inicialmente la posesión del señor PARMENIO LEÓN RAMÍREZ LOPERA, pues se insiste, en el término de su permanencia en el inmueble no mutó su calidad de mero tenedor a poseedor. Seguidamente, en lo que respecta a la posesión alegada por ELKIN GUERRERO, solo se aprecia cambio de titularidad de servicios públicos desde el año 2017, nótese que las facturas aportadas datan del mes de mayo de 2017, agosto de 2017, y septiembre de 2017. Facturas que, dicho sea de paso, en su gran mayoría NO cuentan con constancia de cancelación y por el contrario reflejan mora en los servicios públicos de telefonía, agua, energía eléctrica. En el mismo sentido se tiene que, a la fecha de presentación de la demanda el inmueble se encuentra en mora con las vigencias del año 2011 hasta 2018 del Impuesto Predial Unificado. Sumado al hecho que, solo hasta el año 2018, días antes de la presentación de esta demanda, el demandante presentó petición ante la Secretaría de Planeación con la finalidad de obtener la prescripción de las vigencias de los años 2011, 2012, 2013.

Aunado al hecho de que, los tres testigos: JHON DAIRO BARROS BELLO, JAIRO ALBERTO MOLINA SENÉN y MARCO ANTONIO PÉREZ YÁNEZ, reconocieron que ELKIN DE JESÚS GUERRERO ingresa al inmueble porque el señor PARMENIO RAMÍREZ se lo permite para vivir con su hija Damaris con quien sostenía una relación sentimental, y que con posterioridad hace negocio de compra de posesión a su suegro.

No coinciden estas declaraciones con lo narrado en el libelo introductor, toda vez que, el demandante indicó que ingresó al inmueble el 17 de noviembre de 2006 producto de la entrega de derechos de posesión que le hace PARMENIO RAMÍREZ LOPERA, sin mediar tiempo entre el ingreso y la promesa de compraventa de derechos de posesión.

No existe unanimidad en las versiones entregadas por los testigos frente a la fecha en que ingresa el demandante al inmueble, vemos cómo MARCO PÉREZ YÁNEZ manifestó que el demandante vive en el inmueble desde el año 2006. Por su parte JHON DAIRO BARROS BELLO dijo que el demandante ingresó desde el año 2005 o 2006, sin que lograra precisar fecha. Por otro lado, JAIRO MOLINARES SENÉN, dijo que el

demandante vive con la hija del señor Parmenio en el inmueble desde el año 2003 o 2004.

Así mismo, este último testigo se contradijo en su declaración, lo que pone en tela de juicio la veracidad de sus manifestaciones, pues inicialmente al ser interrogado por el despacho, precisó que tenía 40 años de ser vecino del barrio Soledad 2000 y que desde esa fecha conocía al Señor Parmenio. Luego en respuesta brindada al apoderado de la parte demandada en concontrainterrogatorio, dijo que, era vecino del inmueble objeto de la demandada – ubicado en Soledad 2000- hace 20 o 25 años.

Concluyendo entonces que, los testigos no fueron convincentes en sus declaraciones, pues difieren en el año de ingreso del demandante al inmueble. Además, al testigo MARCO PÉREZ YÁNEZ resultó no constarle o haber percibido por sus propios medios el negocio de compraventa de posesión realizado por el demandante con el Sr. Parmenio Ramírez, pues manifestó tener conocimiento de ello por comentarios que en alguna ocasión le hizo el Sr. Elkin Guerrero.

Ahora bien, del documento aportado: Certificado de Matrícula Mercantil de persona natural GUERRERO BELLO ELKIN DE JESÚS, con fecha de creación 29 de marzo de 2010, se extrae que, para ese año, el demandante tenía fijado su domicilio en le ciudad de Santa Marta, y que, por el contrario, a la fecha de expedición del documento, esto es, 20 de marzo de 2018 certifica como dirección para notificaciones judiciales la del inmueble objeto de la Litis.

En conclusión, no hay elementos de juicio suficientes que permitan llevar al Despacho al convencimiento de los hechos narrados. Por el contrario, analizadas en conjunto las pruebas aportadas y el expediente radicado 2014-179 del Juzgado Segundo Civil Municipal de Soledad, se tiene que, aún hasta el año 2014 se encontraba ocupando el inmueble en calidad de mero tenedor – cuidador del mismo – PARMENIO LEÓN RAMÍREZ LOPERA, sin que haya cabida alguna a que la posesión del demandante ELKIN GUERRERO BELLO ingresara al inmueble desde el 17 de noviembre del año 2006. Sin que haya certeza de la fecha de ingreso del demandante al inmueble, así como tampoco de los actos de posesión alegados. Concluyendo entonces que tal como fue analizado el acervo probatorio, no es posible por lo menos establecer un punto de inicio de la supuesta posesión detentada por el actor”.

Luego entonces, de conformidad con todo lo anterior, no le queda a este despacho sendero jurídico que, despachar desfavorablemente las pretensiones de la demanda, y así se resolverá a continuación”.

SUSTENTACION DE LA APELACION FRENTE A LA DECISIÓN DE INSTANCIA

Expuso el apelante:

En primer lugar, hay que señalar que la señora Juez afirma en la sentencia de primera instancia de fecha 3 de noviembre de 2021 que el demandante, mi prohijado ELKIN DE JESUS GUERRERO BELLO tiene domicilio en la ciudad de Santa Marta en la ubicación transversal 10 #33 A-35 urbanización Villa Eli, no es menos cierto que tal hecho NO configura que el prohijado tenga su lugar de residencia en dicha ciudad, al tenor del artículo 76 y 77 de código civil norma sustancial, toda vez que como quedó claro en la norma impetrada, él tiene su residencia en el bien inmueble objeto de Litis ubicado calle 44 #13- 19, Urbanización Soledad 2000. Es necesario resaltarle a la Honorable Juez QUE EL DEMANDANTE PUEDE TENER VARIOS DOMICILIOS POR SU ACTIVIDAD COMERCIAL, de los cuales uno es el de residencia, esto para dejar sentado que no le asiste razón a la Juez quien niega las pretensiones de la demanda argumentando que mi prohijado tiene domicilio en la ciudad de Santa Marta.

En segundo lugar, con relación al hecho de que la Honorable Juez afirma después de hacer un análisis probatorio de las pruebas allegadas por las partes, y negar las pretensiones de mi prohijado alegando que él no reúne los requisitos o la calidad de poseedor legítimo para impetrar la demanda de la referencia como es el hecho de la posesión al no probar el corpus y afirmando que el mismo ejerce la posesión desde el 17 de noviembre de 2006, fecha en la cual se suscribió el contrato de compraventa suscrito entre el señor PARMENIO RAMIREZ LOPERA y el señor ELKIN GUERRERO BELLO, el cual fue allegado al proceso; tal afirmación carece de veracidad al no valorar en debida forma objetiva desde el punto de vista procesal y sustancial y al no establecer la sumatoria del tiempo que tenía el señor PARMENIO RAMÍREZ LOPERA al haberle vendido la posesión a mi prohijado, y este a su vez sí se encontraba legitimado en debida forma y tenía calidad de poseedor legítimo al tenor de la norma sustancial del artículo 762. Este al haber probado que sí reunía los requisitos del animus y el corpus, tal como quedó claro y demostrado por los testimonios rendidos y recepcionados por el despacho, y ratificados por mi prohijado en el interrogatorio que le hizo la titular del despacho.

En tercer lugar, los hechos narrados anteriormente están demostrados con el contrato de compraventa suscrito entre el señor PARMENIO RAMIREZ y el señor ELKIN GUERRERO BELLO, donde el primero de los mencionados le vende la posesión del bien inmueble materia de Litis, toda vez, que en dicho contratos se afirma que el señor PARMENIO RAMIREZ debía entregar el bien inmueble saneado (libre de litigio) al señor ELKIN GUERRERO BELLO, razón de ello fue que el señor demandante se vio en la necesidad jurídica de presentar la demanda de pertenencia a la que hemos hecho referencia.

La Señora Juez al momento de hacer análisis y sacar conclusiones observa, de manera subjetiva apartes de las pruebas que, según su observancia favorecen a la parte demandada. Sobre los testigos, saca unas conclusiones que no son las precisas para el caso que nos ocupa, si bien es cierto que las personas que declaran no son unos letrados ni estudiados ni con una categoría de expresión que sea la mejor, pero si se analizan desde las versiones que dan, indican y precisan que el señor ELKIN GUERRERO BELLO ocupa esa residencia desde el año 2006, que vive con sus hijos y su compañera, hija del señor Parmenio Ramírez, quien traía la posesión desde el año 1999 vendiéndole estos derechos a ELKIN GUERRERO; daban fe de que el demandante hacía las reparaciones en el inmueble, que pagaba los servicios públicos y que tenía la calidad de amo, señor y dueño; indican que no conocen a la señora TERESA LOPERA GIL y que nunca ha sido perturbado por autoridad competente en su calidad de poseedor.

Las personas que rindieron su testimonio son vecinos del barrio, no son testigos profesionales ni amañados en su versión, la cual es libre y espontánea, y que pueden manifestar algo que se salga del contexto, pero que la esencia de la prueba llena los requisitos exigidos para que esos testimonios convaliden la posesión pacífica, tranquila e interrumpida del demandante.

Que con los testimonios se demuestra de manera fehaciente y contundente que el señor ELKIN GUERRERO BELLO llena los requisitos legales para que se le concedan las pretensiones de la demanda. Considera que el análisis del Juzgado es muy minucioso, extrayendo las versiones de los testigos que no precisan algunos aspectos de su versión con los hechos, pero esto no quiere decir que sus testimonios no sean contundentes para demostrar lo que se pretende con esta prueba: Dicen que ELKIN GUERRERO BELLO vive ahí con su familia desde el año 2006, dicen que hace arreglos, paga los servicios públicos y mantiene el inmueble en orden. Se nota que no son testigos amañados ni preparados, pues sería fácil inventar esta prueba buscando personas letradas, mañosas, con capacidad intelectual y que rindan una versión muy puntual y precisa sobre los hechos de la demanda y contra la contestación de esta; pero no, son testigos del barrio que declaran lo que les consta, no pueden ni se refieren a las preguntas que la Señora Juez les hacía con cierta suspicacia para hacer incurrir en error a los testigos, saliéndose del contexto de la prueba y del objeto de la misma.

Con respecto a la prueba de interrogatorio de parte que la Señora Juez le hizo al señor ELKIN GUERRERO también deja clara la calidad de amo, señor y dueño del inmueble que ocupa y me traslado a la prueba en los siguientes términos: Igual es clara y contundente su versión al decir que habita el inmueble desde el año 2006, y es un hecho cierto que tiene una relación con el señor PARMENIO RAMIREZ, su suegro a quien le compró la posesión que llevaba este sobre el inmueble desde 1999; que si bien es cierto existe una demanda que cursó en el Juzgado Segundo Civil Municipal, no es menos cierto que eso favorece al hoy demandante ELKIN GUERRERO por cuanto se estaría prolongando la posesión. También es importante

resaltar que no se han tomado acciones por parte de la señora TERESA LOPERA GIL, demandada en este caso, para recuperar el bien inmueble, lo que demuestra desidia por su parte pues no ha ocupado ni usado dicho inmueble en los últimos 22 años, por lo tanto, no es posible que tenga un beneficio del bien que nunca ha querido proteger sino hasta estas instancias. Por lo anterior, no se puede desviar la posesión del demandante que reclama las pretensiones como amo, señor y dueño sobre el bien inmueble objeto de litis.

POSICION DEL NO APELANTE

De la anterior sustentación se corrió traslado a la parte demandante (no apelante) para que se pronunciara al respecto, lo cual no hizo uso de tal derecho.

CONSIDERACIONES

PROBLEMA JURIDICO

En concordancia con los reparos debidamente sustentados de la parte demandada, es preciso resolver por esta instancia, si tal como el juez aquo que dispuso en la sentencia emitida, es decir, denegar la prescripción extraordinaria de la misma.

Evacuado el trámite procesal respectivo, se procede a resolver, previas las siguientes.

CONSIDERACIONES:

De conformidad con el artículo 328 del CGP, la competencia del Juez de segunda instancia está limitada a pronunciarse **solamente** sobre los argumentos expuestos por el apelante. El artículo 322 ib. por su parte, señala que en el acto de la apelación se señalarán los reparos concretos sobre los cuales versará su sustentación.

PRECISIONES GENERALES SOBRE LA PRESCRIPCION

En el sistema jurídico colombiano, la prescripción es una institución jurídica que corresponde a dos figuras diferentes: la adquisitiva o usucapión, y la extintiva o liberatoria. El Código Civil define la prescripción extintiva, como aquella que extingue las acciones y derechos ajenos y exige para ello, solo cierto espacio de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones; este tiempo se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible. La misma norma fija el tiempo de prescripción para las acciones ejecutivas y ordinarias, que es de 5 y 10 años respectivamente. En concordancia, la Ley 791 de 2002 dicta: *“Redúzcase a diez (10) años el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas.”*

Aclarado lo anterior, tenemos entonces, que la parte actora a través de demanda de Pertenencia, solicita la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, del bien del bien inmueble urbano ubicado en la calle 44 # 13 – 19 Urbanización Soledad 2000 de esta municipalidad, distinguido con MI N° 041 – 28854.

Para que se abra paso a la prosperidad este tipo de pretensión exige que se encuentre acreditada la concurrencia de los siguientes requisitos: a) *Posesión material en el usucapiente.* b) *Que la posesión se prolongue por el tiempo de ley.* c) *Que la posesión sea ininterrumpida* y d) *Que el bien objeto de posesión sea susceptible de ganarse por prescripción.*

El artículo 2512 del C. Civil establece: *“La prescripción 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.*

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.”.

Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, y se han poseído con las condiciones legales (artículo 2518 del C. C.).

El artículo 2519 del C. Civil que es integrante del régimen *“De la prescripción con que se adquieren las cosas”, dispone: “Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso”, norma que armoniza con lo establecido en el numeral 4 del artículo 375 del C. G. P.): “La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.”.*

Por su parte, el artículo 167 del C.G.P. estipula que: *“...Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”*, constituyéndose una regla técnica de la carga de la prueba mediante la cual las partes de un proceso por ser los interesados directos, deben procurar que las pruebas se aporten y practiquen en los momentos procesales requeridos, ya que, por obvias razones, son las más interesadas en demostrar los hechos soportes de sus pretensiones o excepciones si son del caso, no olvidando la facultad, oficiosa que imponen los artículos 169 y 170 de Nuestro Estatuto Procesal Civil.

CASO CONCRETO:

Ciñéndonos a lo anterior, procedemos al análisis de los argumentos de la sustentación del recurso de alzada.

La primera crítica, en síntesis, es que según afirma el censor en la sentencia de primera instancia se indica que el demandante, ELKIN DE JESUS GUERRERO BELLO tiene domicilio en la ciudad de Santa Marta, y ello es distinto a que tenga como lugar de residencia dicha ciudad, pues, su residencia la tiene en el bien inmueble objeto de Litis. Sostuvo asimismo que el demandante puede tener varios domicilios por su actividad comercial, de los cuales uno es el de residencia.

Al respecto, es de indicar, que el Código Civil colombiano tiene por definición en sus artículos 76 a 78 los conceptos de domicilio, diferenciando este del de residencia. En efecto, conforme con el postulado 76 sustancial civil, *“El domicilio consiste en la residencia acompañada, real o presuntivamente del ánimo de permanecer en ella”*; en su clausulado 77 precisa el concepto de domicilio civil indicando que *“es relativo a una parte determinada de un lugar de la unión o de un territorio”* y el último canon citado establece que el lugar del domicilio civil es *“El lugar donde un individuo está de asiento, o donde ejerce habitualmente su profesión u oficio, determina su domicilio civil o vecindad”*

Analizado el contexto de la providencia criticada, es de anotar que este concepto adquirió relevancia, en lo que tuvo a analizar el objeto corpus, que por definición es el de la detentación o aprehensión del bien, a decir, de lo dispuesto en el artículo 762 sustancial civil: *“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”*.

Es cierto, como lo pregonan el censor, que quien pretenda se declare a su favor el derecho de prescripción, tratándose de inmuebles, no necesariamente tiene que ocuparlo físicamente, o habitarlo, para que sea evidente sobre el mismo, posesión, pues, puede ocurrir que la ejerza mediante otros actos jurídicos de los que dan derecho al dominio, a título de ejemplo: darlo en arriendo, en el cual se entrega la mera tenencia de la cosa y otras instituciones de derecho que no impiden ejercer posesión, sin detentación. No obstante, para que así sea entendido en el desarrollo de un proceso de esta naturaleza, como el de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, tal condición debe estar suficientemente clara, acreditada y demostrada.

El análisis de la documental que hizo el juzgado a quo, respecto de este tópico, distinto de lo mencionado en la censura, es objetivo, si se analiza con los otros medios de convicción traídos al plenario, pues, nada al respecto se aclaró o distinguió. Por el contrario, constituyó un yerro de la demanda, pues, se aportó como prueba de que el domicilio comercial del demandante coincidía con la dirección del bien pretendido, -así lo indica en la demanda:-

- Original del impuesto predial unificado del año 2010.
- Original de la **CAMARA DE COMERCIO**, del Señor **ELKIN DE JESÚS GUERRERO BELLO**, en donde su domicilio judicial es la calle 44 No 13-19 de la Urbanización Soledad 2000.

y lo cierto es que dicha prueba reporta una realidad distinta, al reportar para 2010 que es la ciudad de Santa Marta:

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: GUERRERO BELLO ELKIN DE JESUS
ORGANIZACIÓN JURÍDICA: PERSONA NATURAL
IDENTIFICACIÓN : Cédula de ciudadanía - 7631455
NIT : 7631455-0
ADMINISTRACIÓN DIAN : SANTA_MARTA
DOMICILIO : SANTA MARTA

Aún cuando para la fecha de su expedición en 2018, ya reportaba un cambio: la del bien pretendido:

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL : CALLE 44 NRO. 13-19 BR SOLEDAD 2000
MUNICIPIO : 08758 - SOLEDAD
TELÉFONO 1 : 3126178729
CORREO ELECTRÓNICO : eldeguebe_1980@hotmail.com

Con base en ello, reitera esta instancia, que, al margen de los conceptos de domicilio y residencia y de la posibilidad de ostentar distintas, para este caso, la prueba se adujo con un propósito distinto del que pretende extractar, pues, se señala que ostenta la residencia y posesión desde 2006, -así lo indicaron otras pruebas- mientras que documentos oficiales reportan en época posterior (2010) que era una dirección diferente.

Así pues, el Certificado de Matrícula Mercantil de persona natural GUERRERO BELLO ELKIN DE JESÚS, tiene fecha de creación 29 de marzo de 2010, para ese año, el demandante tenía fijado su domicilio en la ciudad de Santa Marta, y a la fecha de expedición del documento, 8 años después, esto es, 20 de marzo de 2018 certifica como dirección para notificaciones judiciales la del inmueble objeto de la Litis; por lo cual el despacho no comparte las afirmaciones suministradas por los declarantes al exponer que el señor ELKIN DE JESÚS GUERRERO BELLO, tiene su domicilio para el año 2006, en el inmueble objeto de la litis.

En ese orden, el cargo primero de la apelación no logra desvirtuar la decisión atacada.

En segundo lugar, señala como motivo de disparidad con la sentencia, que el a quo no valoró en forma objetiva la sumatoria del tiempo que tenía el señor PARMENIO RAMÍREZ LOPERA al haberle vendido la posesión al demandante y que este al haber probado que sí reunía los requisitos del animus y el corpus, tal como quedó claro y demostrado por los testimonios rendidos y recepcionados por el despacho, y ratificados por mi prohijado en el interrogatorio que le hizo la titular del despacho.

Hace mención este cargo a la suma de posesiones. Pues bien, al respecto hay que mencionar que conforme al artículo 2521: *“si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778”*.

Este canon 778 civil establece: *“Sea que se suceda a título universal o singular, **la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios.***

Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores”.

En línea de principio habrá que señalar que en el presente caso, no se solicitó procesalmente que se declarara la suma de posesiones, pues, de ello nada se dijo en la demanda y conforme con la norma sustancial, si se quiere añadir, esto debe indicarse en la demanda, debe determinarse en las pretensiones y demostrarse en el proceso, amén de ello debe aportarse el título que trasmite la anterior posesión al nuevo adquirente de aquella, para su continuidad. De ello, se aportó como prueba, un documento simple, constitutivo de un contrato de promesa de compraventa de posesiones suscrita entre el aquí demandante y su suegro el señor PARMENIO LEON RAMIREZ que data del 17 de noviembre de 2006. Al respecto, es del caso señalar, haciendo referencia a las pruebas aportadas, que en la primera instancia se tuvo en cuenta la trasladada y su incidencia relevante en el caso. En efecto se acompañó el expediente radicado 2014-179 del Juzgado Segundo Civil Municipal de Soledad, en el cual se puede evidenciar que, aún hasta el año 2014 se encontraba ocupando el inmueble en calidad de mero **tenedor** – cuidador del mismo – PARMENIO LEÓN RAMÍREZ LOPERA, en esa calidad jurídica fue determinado en oportunidad anterior, sin que se evidencie cambio o mutación del mismo a poseedor.

Por tanto, si quien transfiere no ostentaba la condición de poseedor, no tenía derecho como tal, pues, fue vencido en proceso civil en el que se determinó su calidad de tenedor, por ello no podía vender o transmitir el derecho de posesión, pues, del mismo carecía.

En ese sentido, hay ausencia de veracidad en el hecho de la posesión del demandante ELKIN GUERRERO BELLO desde el 17 de noviembre del año 2006 y conforme lo manifestó la jueza aquo, no existe certeza de la fecha de ingreso del demandante al inmueble, así como tampoco de los actos de posesión alegados. Concluyendo entonces que tal como fue analizado el acervo probatorio, no es posible por lo menos establecer suma de posesión. Y esto último en perjuicio adicional del apelante, pues, si se atendiese esta solicitud de la agregación de posesiones a que alude en su ataque, en gracia de discusión a través del documento de venta, esta sería defectuosa o inexistente y le desfavorece, comoquiera que la norma sustancial que regula este instituto señala que en el evento de que proceda la suma

se la apropia con sus calidades y vicios los cuales fueron ya analizados y desvirtuados, conforme a la prueba trasladada mediante la cual se determinó que PARMENIO LEON MARTINEZ LOPERA no demostró tener la condición de poseedor y en ese orden, no pudo ingresar a adquirir ELKIN DE JESUS GUERRERO BELLO, pues, no pudo comprar lo que su vendedor no tenía. En virtud de lo anterior, este segundo argumento de ataque no tiene la virtualidad de derruir la solidez de la sentencia venida en alzada.

Como tercer argumento de desacuerdo con el fallo, el impugnante indica que no se hizo una adecuada valoración de la prueba testimonial de las cuales saca unas conclusiones que no son las precisas, pues si bien es cierto que las personas que declaran no son unos letrados, la esencia de la prueba llena los requisitos exigidos para que esos testimonios convaliden la posesión pacífica, tranquila e interrumpida del demandante.

Considera que el análisis del Juzgado es muy minucioso, extrayendo las versiones de los testigos que no precisan algunos aspectos de su versión con los hechos, pero esto no quiere decir que sus testimonios no sean contundentes para demostrar lo que se pretende con esta prueba, que se nota que no son testigos amañados ni preparados, y que resultaría fácil inventar esta prueba buscando personas letradas, mañosas, con capacidad intelectual.

Pues bien, de cara a resolver este reproche, se pasa al análisis de la prueba testimonial a saber: Se recibieron las declaraciones de los señores JHON DAIRO BARROS BELLO, JAIRO ALBERTO MOLINARES SENÉN y MARCO ANTONIO PÉREZ YÁNEZ.

En su declaración así se expresaron: El testigo señor JHON DAIRO BARROS BELLO, ante la pregunta acerca de la posesión de la parte actora relató: "...que conoce al señor ELKIN DE JESUS mas no a la señora TERESA. Que a Elkin lo conoce de toda la vida, ya que son amigos, desde la infancia, con quien tiene un vínculo familiar, ya que son primos lejanos. Ante la pregunta si sabe desde cuando Elkin, ocupa el inmueble pretendido, respondió con una época imprecisa al señalar que: *reside, desde el 2005, 2006, por ahí*, a lo que agregó que *antes de mudarse vivía cerca como a tres casas*. Manifiesta que en el inmueble pretendido el actor habita: *con su esposa y sus tres hijos, un hijo tiene 6, otro 9 y la niña que tiene como tres años*. Se reliva de su declaración, que expresó que el señor ELKIN *tenía una relación con la hija del señor PARMENIO, y por eso entró al inmueble*. De esta declaración, se deduce que el demandante entró en nombre y por autorización del tenedor Parmenio, del cual no puede recibir o adquirir un derecho distinto o mejor del que aquel tiene, que como en líneas precedentes quedó explicado era de tenedor.

Continúa su declaración, sosteniendo que ELKIN nunca pagó ningún tipo de arriendo, por vivir en el inmueble. Que el señor PARMENIO en el 2005, 2006 vivía en este inmueble, pero se mudó a otro barrio y lo ha visto en el 2014 visitando al inmueble. Manifiesta que ELKIN si le ha realizado arreglos al inmueble. Aseguró que ELKIN tiene una empresa de acabados y

remodelación de vivienda y adujo no saber si tiene un inmueble en la ciudad de Santa Marta. Que la empresa de acabados la tiene ubicada en su vivienda. Aduce, que el señor ELKIN le comentó que había hecho un negocio con el señor PARMENIO. De su última declaración tenemos que el conocimiento que tiene relacionado con la negociación, de la presunta venta de posesión desde 2006 no le consta como testigo directo, ya que su manifestación tiene como soporte una información suministrada por el propio demandante, del cual el testigo no fue participe, ni testigo presencial. Al ser un testigo de oídas, se le resta valor probatorio.

Por su parte el testigo señor JAIRO ALBERTO MOLINARES SENÉN, expuso: - *Que tiene como 40 años de estar viviendo en el barrio, -Que se mudó en el año 1990. -Manifestó conocer al señor PARMENIO, porque van a comprar en la tienda la Milanesa.* En este punto se le interrogó, cómo si el señor PARMENIO vive en el barrio Manuela Beltrán, se encuentran haciendo compras en la tienda del barrio, expresó que *El señor PARMENIO sigue viniendo a la vivienda visitando a sus nietos y a su hija*, aunque lo expresado es posible, de su declaración denota una frecuente concurrencia que deviene inverosímil.

Algo que llama la atención de este testigo, es que pese a indicar que es vecino de hace mas de 40 años de PARMENIO y que éste para el año 2006, vivía en el inmueble materia del proceso con su hija DAMARIS y su esposo ELKIN, y que señaló que desde el 2007, el señor PARMENIO vive en el barrio Manuela Beltrán, no sabe donde vivía el señor ELKIN en el año 2014, ese desconocimiento genera dudas a este fallador, pues, pone en tela de juicio la credibilidad de lo expresado, tanto en su dicho, como en la afirmación del demandante que ocupa el bien desde 2006, pues, su propio testigo ignora si en el año 2014 ejercía ocupación o posesión del inmueble pretendido.

Pese a lo anterior, adujo que el señor PARMENIO salió del inmueble por un negocio que realizó con su yerno ELKIN DE JESUS, entonces sabe unas cosas y desconoce otras de relevante interés para la prosperidad de las pretensiones.

A su turno el testigo MARCO ANTONIO PÉREZ YÁNEZ, expresó que: *“No conoce a la señora TERESA, conoce al señor PARMENIO, por que el señor ELKIN GUERRERO comenzó a visitar a su hija”,* que no posee ningún vinculo con el señor ELKIN; indica que lo conoció porque vive a tres cuadras de este inmueble. *Que el señor ELKIN GUERRERO, vive desde el año 2006; cuando se mudó porque comenzó una relación con la hija del señor PARMENIO, quien se llama DAMARIS. Ellos tienen una relación sentimental desde el 2004, y viven juntos desde que se mudó a la casa que era del suegro 2006,* aseguró que *el señor ELKIN no le pagaba ninguna contraprestación, por habitar el inmueble.* Manifestó que el señor ELKIN es diseñador de Interiores, tiene una pequeña empresa en su casa y realiza varias obras donde lo contratan. No le consta que el señor ELKIN maneja su negocio desde la ciudad de Santa Marta. Sostuvo que el señor ELKIN vive como propietario; él le comunicó que había realizado un negocio con el suegro a quien le compró la posesión, de cuya fecha

no fue enterado. Indicó asimismo que el señor PARMENIO vive en el barrio Manuela Beltrán, cuya dirección no la sabe. Que vivía en el 2006 en esa casa y en el año 2014 no sabe. Desconoce la razón por la cual el señor PARMENIO se mudó. Le consta de la compra por el comentario que le hizo ELKIN GUERRERO. De lo narrado hasta el momento, se denota que el testigo relata hechos que no le constan, pues, la fuente de su conocimiento llegó a través de interpuesta persona. Se trata de testimonio de oídas, información suministrada por el propio demandante.

Ahora en lo atinente a la declaración del demandante, en sentido estricto, su dicho se estructura a enderezar el camino de sus pretensiones, no obstante el análisis probatorio en litigio no se circunscribe a su dicho, a sus afirmaciones, las cuales deben encontrar soporte y cimiento estructural en el conjunto de pruebas, que analizadas de forma individual y en conjunto permiten establecer un criterio frente a lo afirmado, lo probado y lo sustancialmente pretendido.

En ese orden tenemos que el análisis probatorio del Juzgado a quo, se extendió a la totalidad de las pruebas aportadas, haciendo un adecuado análisis de la prueba documental aportada, contrarrestándolas con las manifestaciones hechas por los testigos y las afirmaciones de las partes, las cuales, indefectiblemente conducen a concluir que no se encuentran demostrados los requisitos exigidos por la ley civil para la prosperidad de las pretensiones.

En efecto, del análisis en conjunto de las declaraciones, realizado por esta segunda instancia se observa que aunque en algunos aspectos tienden a perfilar al actor la condición de poseedor, en muchos de sus dichos se evidencia incongruencias frente a las fechas suministradas para establecer a ciencia cierta, el ingreso del señor ELKIN GUERRERO BELLO, al inmueble objeto de la litis, no existe uniformidad en sus versiones. Al tiempo que no les consta como testigos directos aspectos sustanciales del vínculo del demandante con el inmueble a saber, la negociación o compra de derechos de posesión, la cual, aunque se evidencia de lo antes dicho no se estructura, se erige como argumento de batalla del demandante para soportar sus fallidas pretensiones.

En conclusión, ninguno de los argumentos expuestos en la sustentación de la apelación, logran desvirtuar la decisión traída en alzada, por lo que considera este estrado judicial, que se debe confirmar la sentencia de fecha 03 de noviembre de 2021, proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal en Oralidad de Soledad.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soledad Atlántico, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha 03 de noviembre de 2021, proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal en Oralidad de Soledad (Atlántico), por las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al despacho de origen una vez agotado el trámite de rigor; se librára por secretaria el oficio y comunicaciones del caso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



GERMÁN RODRIGUEZ PACHECO

Juez

Firmado Por:

German Emilio Rodriguez Pacheco

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Soledad - Atlantico

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: **adf7c9a9318c27298b7e8e56a1325e3027856102e025e1cd4262c52001e39764**

Documento generado en 08/02/2023 04:10:28 PM

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