



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Primera de Decisión Civil Familia

YAENS CASTELLÓN GIRALDO.

Magistrada Sustanciadora

Proyecto discutido y aprobado según Acta N° 005

RADICACIÓN: CÓDIGO: 08001310300120180030601 (43.458 TYBA)
PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
ASUNTO: APELACIÓN DE LA SENTENCIA DEL 22 JUNIO DE 2021
DEMANDANTES: REAL ESTATE LVR SAS
DEMANDADO: INVERSIONES MEGARENTA S.A. Y PERSONAS INDETERMINADAS
PROCEDENCIA: JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla, veinte (20) de mayo de 2022

ANTECEDENTES

REAL ESTATE LVR S.A.S instauró demanda de pertenencia contra INVERSIONES MEGARENTA SA y PERSONAS INDETERMINADAS, pretendiendo que se declare que adquirieron por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el cincuenta por ciento del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 040-413548 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, consistente en el local comercial 2-201A del Edificio Ciudadela Comercial Gran Centro, ubicado en la carrera 53 No 68B-125 con los linderos, medidas, especificaciones contenidas en el libelo y como consecuencia la inscripción de la sentencia en el registro inmobiliario, más las demás decisiones consecuenciales.

Como hechos narraron los que a continuación se resumen:

Aduce que es propietaria del cincuenta por ciento de dicho inmueble, según escritura pública N° 61 del 31 de enero de 2017 y que es poseedora del porcentaje restante, bajo la figura de la suma de posesiones con los anteriores poseedores.

Explica que la posesión inicia el 8 de julio de 2005, ejercida por JOSEFINA ESTHER TORRES LOGREIRA, en nombre propio y en representación de JOSEFINA TORRES E HIJOS S. EN C., que fue cedida por contrato de compraventa el 22 de julio de 2016 a CARLOS EDUARDO FRAJIA LASCANO y LUCAS FERNANDO CONSUEGRA NAVARRO, según ratificó y formalizó aquella señora en la escritura No 741 del 26 de octubre de 2018, otorgada ante Notaría de Puerto Colombia y que finalmente estos señores también suscribieron contrato de cesión de mejoras y del hecho de la posesión el 31 de octubre de 2018, como además consta en la escritura No 751 de la misma fecha.



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Primera de Decisión Civil Familia

Afirma que todo el tiempo de la posesión, la actual y también la ejercida por los anteriores poseedores, se desarrollado sin reconocer dominio ajeno, ininterrumpidamente, cediéndose la posesión incondicional e irrestrictamente.

Indica que ejecuta la detentación de igual forma, quieta y pacíficamente, con actos posesorios a que solo da derecho el dominio, como pago de servicios públicos, impuestos de valorización, el predial unificado, gastos de la administración del centro comercial, explotándolo como arrendadora y realizando mejoras como mantenimiento, pintura, entre otros.

TRÁMITE EN PRIMERA INSTANCIA

La demanda fue admitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito Oral de Barranquilla¹, ordenado las notificaciones de rigor y demás trámites, como el emplazamiento de las personas indeterminadas y la inscripción del libelo.

Al proceso compareció JOSEFINA ESTHER TORRES LOGREIRA formulando demanda de intervención excluyente, pretendiendo que se denieguen las pretensiones de la demanda inicial y en que cambio se le reconozca a su favor la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por la posesión que ejerce del cincuenta por ciento (50%) del inmueble sobre el que recae el proceso, la cual fuera admitida por el Juzgado, pero posteriormente se dejó sin efecto² y se tuvo a dicha señora en calidad de demandada en esta litis.

En cuanto a la notificación de la parte demandada, en virtud que la actora manifestó que el citatorio fue devuelto por no residir aquella en la dirección que aparece en el certificado de existencia y representación legal, se ordenó su emplazamiento³, cumplido lo cual se le designó curador ad litem⁴, que contestó el escrito introductor sin presentar excepciones.

A continuación, el 1 de junio del 2021 se dio apertura a la audiencia inicial, agotándose todas sus etapas⁵ y el 10 de junio se surtió la de instrucción y juzgamiento, en la que se anunció el sentido de fallo denegatorio de las aspiraciones de la parte actora⁶.

LA SENTENCIA DE PRIMER GRADO

El 22 de junio de 2021 se dictó sentencia escrita resolviendo desestimar las pretensiones de la demanda y decisiones consecuenciales, considerando el funcionario de las pruebas recaudadas que el negocio jurídico sobre el que se erige la agregación de posesiones que se invoca, no da cuenta del mismo, pues la manifestación de JOSEFINA TORRES LOGREIRA consignada en la escritura No 741 del 26 de octubre de 2018 referente a que tiene la posesión desde el 8 de

¹ Auto del 31 de enero de 2019, 004-*Autoadmite*

² Auto admisorio de la demanda de intervención excluyente, fechado 23 de enero de 2020, que luego fuera dejado sin efecto por providencia del 26 de abril de 2021. Archivos 0013 y 0017 del expediente digital.

³ Auto del 15 de agosto de 2019, archivo 009.

⁴ Auto del 11 de marzo de 2021, archivo 016 del mismo expediente.

⁵ Acta archivo 027 *ibidem*

⁶ Acta archivo 034.



**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Primera de Decisión Civil Familia**

julio de 2005, carece de toda prueba, pues por el contrario, los declarantes en la Litis indican que ingresó al inmueble en junio de 2016, todo lo cual torna ambigua la suma de posesiones que se alega, sin llegarse a demostrar que dicha señora tuvo la posesión en el periodo anterior

EL RECURSO

El demandante interpuso apelación contra el fallo en cita, pidiendo que fuera revocado, manifestando por escrito los reparos a la decisión, que luego amplió en esta instancia, criticando la valoración probatoria realizada por el fallador de primera instancia, respecto de la contestación de la demanda ad excludendum presentada por JOSEFINA TORRES LOGREIRA, la declaración de ésta, los testimonios de DIVA SIMONA SAKER VERGARA, ENRIQUE JOE PION TORRES, documento aportado por éste, como igualmente se duele del indebido análisis de la escritura 741 del 26 de octubre de 2018, de todo lo cual se extrae que la mencionada señora era poseedora desde julio de 2005 y se dio la figura de suma de posesión para acceder a las pretensiones de la demanda.

Se procede a resolver, mediante las siguientes

CONSIDERACIONES

La prescripción adquisitiva de dominio es un modo de adquirir las cosas ajenas, por ejercer la posesión por determinado tiempo, más el cumplimiento de otros requisitos, tal como establecen los artículos 2512 y 2518 del Código Civil, que según el artículo 2528 ibídem puede ser ordinaria, para la que se necesita posesión regular, que se configura con el justo título y la buena fe, o irregular, conforme al artículo 2531, que no requiere más aditamentos que la detentación de la cosa con ánimo de señor y dueño.

En este contexto, debe recordarse que la posesión es definida por el artículo 762 del Código Civil como 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, siendo que el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo, que conforme al artículo 981 ibídem, podrá demostrarse por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

Ahora bien, en cuanto al tiempo necesario para adquirir por prescripción, puede darse solamente frente al demandante o servirse de la figura de la suma o adición de posesiones, con base en lo previsto en el artículo 778 de la misma obra, según el cual "...Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores", lo que se confirma en el artículo 2521 ibídem, que prevé "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...."

Sobre ello ha sostenido la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia:

“4.3.1. Esta Corte ha construido una vasta y profunda línea jurisprudencial, sobre los distintos tópicos relacionados con la naturaleza y alcance jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio. En particular, en repetidas providencias, ha puntualizado que la posesión puede ser ejercida directamente por actos propios o a través de la figura de la suma de posesiones, reconocida en el ordenamiento civil, en los artículos 778 y 2521 del Código Civil, como una forma benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas; y puede tener su fuente en la *accessio possessionis* por acto entre vivos o en la *successio possessionis*, cuando el causante fallecido transmite la posesión a sus herederos. Al poder agregar el tiempo de su antecesor o antecesores, el último poseedor podrá beneficiarse, y ganar por prescripción un bien determinado.

En la *accessio possessionis*, modalidad sumatoria que ocupa la atención en este asunto, se ha precisado que para que tenga ocurrencia el fenómeno de la incorporación fáctica es necesaria la afluencia de las siguientes condiciones: “(..)a) que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la sucesión de manera ininterrumpida y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo”⁷.

Recuérdese, centenariamente en una bien decantada doctrina probable⁸, esta Sala, incluyendo la memorada sentencia citada por el censor⁹, ha reiterado con claridad meridiana que para la concurrencia de la anexión válida de posesiones, el núcleo del instituto sumatorio “*intervivos*” se forja con la presencia de: **i) negocio jurídico válido, esto es, que haya pleno consentimiento entre el poseedor que se despoja de la materialidad de la cosa y de quien la adquiere en su condición de causahabiente; ii) homogeneidad en la posesión, vista como identidad o uniformidad en la cosa poseída con sucesión cronológica ininterrumpida; de modo que el antecesor o antecesores, hayan sido poseedores del mismo bien formando una cadena de posesiones ininterrumpidas; y, ii) entrega de la cosa poseída.**¹⁰ (resaltado fuera de texto)

En el caso concreto, el demandante presentó la demanda manifestando que es dueña del cincuenta por ciento y poseedora del porcentaje restante del predio descrito en el libelo, del que pretende se reconozca que lo adquirió por prescripción extraordinaria y en virtud de suma de posesiones con los anteriores poseedores, narrando que data del 8 de julio de 2005, ejercida por JOSEFINA ESTHER TORRES LOGREIRA, actuando en nombre propio y como representante legal de JOSEFINA TORRES LOGREIRA E HIJOS S. EN C., quien la cedió hasta llegar al ente demandante; sin embargo, al no accederse a ello en el fallo de primera instancia, la actora apela criticando el análisis probatorio realizado por el A quo respecto de unas documentales y declaraciones obrantes en el plenario.

⁷ CSJ. Civil. Sentencia 011 del 6 de abril de 1999, expediente 4931.

⁸ Art. 4 de la Ley 169 de 1896, C Const. Sent. C-836 de 2001.

⁹ CSJ. Casación civil, sent. del 5 de julio de 2007.

¹⁰ LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA como Magistrado Ponente, sentencia SC12323-2015, Radicación n.º 41001-31-03-004-2010-00011-01, del 11 de septiembre de 2015.



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Primera de Decisión Civil Familia

Bajo las anteriores premisas, procede la Sala a estudiar los elementos suasorios señalados por el recurrente, encontrando en primer lugar el contrato fechado 22 de julio de 2016, titulado de promesa de compraventa y cesión del hecho de la posesión, suscrito, por lado, por JOSEFINA TORRES E HIJOS S. EN C. como promitente vendedora, titular del derecho de dominio del cincuenta por ciento y al mismo tiempo poseedora del otro cincuenta por ciento del inmueble en cuestión, y por otro lado suscribe CARLOS EDUARDO FAIJA LASCANO y LUCAS FERNANDO CONSUEGRA NAVARRO, en su calidad de compradores cesionarios; además se encuentra el documento OTROSÍ, fechado 30 de enero de 2017, donde aquella señora, actuando ahora en su propio nombre y en la representación enunciada, ratifica la cesión incondicional e irrestricta que hizo de la posesión que mantuvo y ejerció “por más de diez años” sobre el cien por ciento de dicho local y que se agregará a la que ejercen dichos señores¹¹.

Igualmente se verifica que en la escritura pública No 741 del 26 de octubre de 2018, la misma señora y en las anotadas calidades, manifiesta que ha sido poseedora del bien pretendido desde el 8 de julio de 2005, “esto es, hace once (11) años y catorce (14) días” previos a dicho documento, en nombre propio y sin reconocer dominio ajeno, de manera regular, ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña, hasta que el 22 de julio de 2016 se desprendió de la ella a favor de los mencionados señores.

De cara a estos documentos, es incuestionable que tienen el carácter de auténticos, como alude la recurrente, pues fueron aportados por las partes, provienen de ellas, no fueron tachados y en cuanto a sus manifestaciones consignadas, deben apreciarse conforme a las reglas de la sala crítica, según los artículos 244, 250 y 257 del Código General del Proceso, que provienen de la poseedora anterior, respecto de quien la parte demandante pretende sumar la posesión, constituyéndose entonces la actora en su causahabiente, como bien se señala en la jurisprudencia en cita, de forma tal que aceptar simplemente la veracidad que de ello se desprende es como pretender acreditar la posesión del propio dicho.

En efecto, si bien el actual código de ritos le confiere valor probatorio a las pruebas originadas de la propia parte, como en efecto ocurre con el interrogatorio, ello no implica sin más consideraciones, que con base en ellas pueda sustentarse el fallo judicial, cuando en realidad al sentenciador le compete apreciar todo el bagaje probatorio en conjunto y como ya se acotó, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, exponiendo razonadamente el mérito que asigne a cada una, criterios bajo los cuales tales documentos en sí mismos no llevan a la conclusión de la posesión alegada por la propia poseedora y de la que pretende servirse la actora, en virtud de la agregación de posesiones invocada.

Lo mismo se predica de otras piezas procesales, como la demanda de intervención excluyente y el interrogatorio de la misma señora TORRES LOGREIRA, que si bien por estrado judicial se le reconoció a esta persona el carácter de parte demandada, según auto del 26 de abril del año anterior, verifica

¹¹ Folios 29 y 59 del archivo 003 Demanda.



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Primera de Decisión Civil Familia

el Tribunal que la señora JOSEFINA enfáticamente defiende su posesión, pero para sus propios intereses, sin que pueda considerarse su versión una confesión en los términos del artículo 191 ibídem, además por los efectos de la sentencia que este proceso deba proferirse y que eventualmente afecta a personas indeterminadas.

En este sentido, ya analizando en conjunto todas las manifestaciones de la señora JOSEFINA respecto del tiempo de su posesión, se vislumbran serias y profundas inconsistencias, pues en las documentales inicialmente señaladas en los párrafos precedentes, esto es el contrato de promesa, otrosí y la escritura pública, se dice que inició el 8 de julio de 2005, lo que resulta conteste con las negociaciones allí recogidas, más no así con lo expuesto en la demanda ad excludendum, donde se narra que en virtud del matrimonio con JOSE LUIS DE JESUS MIRANDA, firmó promesa de compraventa con la constructora PERFIL URBANO SAS sobre el inmueble en mención, “adiada 14 de noviembre de 2006” y que ostenta la posesión “desde la fecha en la que fue adquirido conjuntamente con su mencionado esposo” y más adelante en ese libelo informa que “desde el año 2004 ha sido reconocida como poseedora y dueña”¹².

Igualmente, pese a que el recurrente insista que el fallador de primer grado desconoció lo que a su juicio constituye una confesión y en todo caso, indebida valoración del interrogatorio de la misma señora, sustentándose también la alzada en su declaración, analizada por esta Sala se pudo corroborar que la alusión que fue breve la alusión que hizo la señora JOSEFINA a la época de inicio de su posesión, un dicho de paso en su extenso pero farragoso relato, sin exponer de forma ordenada y contundente los hechos de su detentación, su ánimo de señora y dueña, sin alusiones de tiempo, modo y lugar, cuando en cambio sí se refirió en varias oportunidades a los 18 años que vivió fuera del país, a que está pendiente que se reconozca en Colombia la titularidad del otro cincuenta por ciento del bien objeto del proceso, que ya obtuvo en Estados Unidos y que está a espera del execuátur, pero se destaca por la Sala que no expresó a ciencia cierta la forma cómo ejercía la posesión en tales condiciones, pues además no se le hicieron preguntas en ese sentido.

También se recalca que en buena parte de la intervención de la señora TORRES LOGREIRA en la audiencia inicial, se dedicó a exponer situaciones jurídicas sobre su propiedad, los trámites seguidos y pendientes para obtener el reconocimiento del cincuenta por ciento restante que aduce le corresponde, las vicisitudes de las negociaciones con los demandados, enfatizando que no le han pagado la totalidad del precio por la propiedad y la posesión, invocando que en la actualidad son arrendatarios y le cancelan cánones por ocupar la totalidad del predio, del que son dueños solo en la mitad de su porcentaje.

De esta forma se comprueba por este Colegiado que con la declaración de la señora TORRES LOGREIRA tampoco podría acreditarse el tiempo de posesión invocado, ante las imprecisiones, falta de coherencia y puntualidad de sus

¹² Folios 1 a 15 archivo 012 Demanda Ad Excludendum.



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Primera de Decisión Civil Familia

manifestaciones, mucho más ante su somera alusión a unas fechas exactas o aproximadas al respecto.

Ahora bien, sobre el testimonio de ENRIQUE JOE PION TORRES, que depuso en el decurso de la inspección judicial realizada el 3 de junio de 2021 y adujo ser hijo de la precitada señora, se nota que tal como bien transcribe el recurrente en el escrito presentado en esta instancia para sustentar la alzada, aquel refiere a que en la actividad del ente demandante, ha poseído el inmueble por tres años previos, pero que no está seguro, y que antes la posesión la tenía su señora madre durante seis años en todo el inmueble, de forma que teniendo en cuenta la fecha en que se rindió esta declaración y la iniciación del proceso, queda patente que el tiempo manifestado no resulta suficiente para colmar las exigencias legales en materia del fenómeno prescriptivo.

En lo atinente al documento presentado por dicho testigo¹³, se trata de una certificación signada por quien se consigna allí, es el Revisor Fiscal de la Sociedad Inversiones MEGARENTA S.A., sobre lo que si bien dispone el numeral 6 del artículo 221 que durante la recepción de este medio probatorio, el declarante puede aportar y reconocer documentos relacionados con su declaración, lo cierto es que para su valoración se atiende la pauta del artículo 260 y por remisión al artículo 257 del Código General, siendo entonces una mera declaración de una posesión que carece de datos necesarios para llevar a esta Sala al convencimiento de la misma, pues ni siquiera figura el documento de identidad y más datos de quien lo suscribe, como tampoco se mencionan o evidencian los soportes que se tuvieron en cuenta para plasmarlo de esa forma.

Finalmente, se encuentra la testigo DIVA SIMONA SAKER VERGARA, quien manifestó en sus generales de ley que era la administradora del centro Comercial Gran Centro, donde está ubicado el bien objeto de las súplicas, cargo que ocupaba desde el 1 de julio de 2011, y que para la época en que llegó como tal, en la cosa pretendida funcionaba una Iglesia denominada Creciendo en Gracia, que la señora JOSEFINA TORRES vivía en Estados Unidos y desde el 2015 aproximadamente, ella tomó posesión, porque aducía le correspondía e incluso vivía ahí, hasta julio del año 2016, aclarando la testigo que tenía entendido tal iglesia estaba como propietaria del local, pero que dicha señora con el esposo pertenecían a la misma y ellos eran los propietarios; sobre este medio de prueba se recalca que la deponente se limitó a exponer su conocimiento durante su administración, que no se extiende a la fecha que se aduce de inicio de la posesión, sino mucho después, además que se refirió al derecho real y una ocupación de una iglesia, sobre lo que si bien afirma el recurrente una supuesta posesión compatible con la ocupación de la entidad, no existen evidencias que apoyen esta premisa, pues ha sido nulo el desarrollo probatorio que evidencie a ciencia cierta los actos posesorios concretos que presuntamente desarrolló la señora TORRES LOGREIRA en épocas pretéritas.

De todo lo anteriormente analizado deduce la Sala que de los elementos probatorios que denuncia el apelante no se concluye el tiempo de la posesión

¹³ Archivo 031 del expediente digital.



**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Primera de Decisión Civil Familia**

necesaria para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio, como en efecto consideró el A quo, entre otras circunstancias, para no acceder a las pretensiones, por lo que al no haber prosperado los argumentos de la apelación, se procederá a confirmar el fallo de primera instancia, con la consecuente condena en costas y fijando las agencias en derecho según las pautas señaladas por el Consejo Superior de la Judicatura.

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

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del 22 junio de 2021 emitida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA en el proceso de pertenencia promovido por REAL ESTATE LVR S.A.S. contra INVERSIONES MEGARENTA S.A. y PERSONAS INDETERMINADAS, de acuerdo con lo expresado en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: Condenar en costas de esta instancia a la parte actora. Se fija como agencias en derecho la suma de un salario mínimo legal mensual vigente, que debe incluirse en la liquidación correspondiente.

TERCERO: Anexar esta decisión al expediente digital y en las plataformas correspondientes, notificar a las partes y comunicar al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

YAENS CASTELLÓN GIRALDO
Magistrada

ALFREDO CASTILLA TORRES
Magistrado

JUAN CARLOS ANDRES CERON DIAZ
Magistrado

Firmado Por:

Yaens Lorena Castellon Giraldo
Magistrado
Sala 005 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico



**Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Primera de Decisión Civil Familia**

**Alfredo De Jesus Castilla Torres
Magistrado
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

**Juan Carlos Ceron Diaz
Magistrado
Sala 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - 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:

365d459914cc5ad4e88a6a45af142b2dffaef6782fc4b6fda7de0d77b2b6c571

Documento generado en 20/05/2022 10:21:17 AM

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