

SEÑORES

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA

SALA TERCERA DE DECISION CIVIL - FAMILIA

E. S. D.

RAD. 08001-31-53-006-2021-00125-00

INTERNO. 44.415

REF. PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA

DTE. JUAN CARLOS SANTODOMINGO MANGONES

DDOS. JOSE DE JESUS CAÑÓN VALDERRAMA

Y PERSONAS INDETERMINADAS

M. P. JUAN CARLOS CERON DIAZ.

PROCEDENTE. JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN.

En mi condición de procurador judicial del demandante interpuse el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia proferida EL 4 DE Abril de 2022, por el juzgado 6º., Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla, donde no se accedió a las pretensiones de la demanda a la cual le manifesté los siguientes reparos:

1º.- No se tuvo en cuenta las declaraciones del demandante y de los terceros, en las circunstancias de modo, tiempo o término de la posesión que se ejerce sobre el bien inmueble.

2º.- No se tuvo en cuenta que demandante habita el inmueble con ánimo de señor y dueño.

2º.- No se analizó la posesión del demandante ajustada a los diversos actos de explotación que el demandante realiza sobre el bien.

SUSTENTACION:

Considera el señor juez de primera instancia en su providencia que el demandante ingresa al inmueble con un título de mera tenencia, en razón a un contrato de promesa de compraventa para la adquisición del inmueble en el año 2005, que para esta fecha no se puede hablar de posesión. Y que para el 2008 el demandante realizó un último pago y expresa que este pago puede que se hayan hecho bajo la idea de adquirir el bien y que no es un acto de rebeldía frente al dueño y que esté respetando sus derechos para adquirir el bien por causas distintas para adquirir por prescripción.

Y afirma el señor juez que al menos desde el 2008 hasta acá se pueden determinar o suponer los 10 años como tiempo exigido por la Ley 792 de 2002, agregando que hay que mirar las otras pruebas.

En su providencia el ad-quo manifiesta que el problema para él es el tiempo o momento en que el demandante entro en posesión material del inmueble, que dentro del contexto temporal no encontró el día en que el demandante se rebeldizó al señor Cañón, y afirma que **podría ser desde que dejó de pagar**, que la mora transforma la tenencia en poseedor, que hace parte de una actitud

diferente. Resaltando que el demandante no volvió a ver al señor Cañón ya que se desapareció. Sostiene el juzgador que las circunstancias de Intervención del título requiere que mi mandante probara su rebeldía en contra del señor José De Jesús Cañón Valderrama, de quien recibió el inmueble y que los cuidados a él mismo, sin reconocer a otro.

Así mismo en la providencia objeto del recurso de alzada se afirma que en el inmueble comenzó a funcionar un restaurante, que se vienen arrendando unas habitaciones, **que ambas situaciones están comprobadas**, que se han realizado sin permiso previo de nadie. Continúa el juez sexto civil del circuito, que estos son actos de rebeldía, pero que no se hicieron dentro de los 10 años exigidos para adquirir por prescripción, ya que las habitaciones las arrendo el demandante hace 4 años y el restaurante se inició hace 2 años.

Continua en su decisión diciendo que el demandante hizo las mejoras, adecuó el techo del restaurante, las rejas, pero según el juez no se sabe desde cuándo y que lo de la reja no es un acto de rebeldía, sino de conservación. Que el demandante explotó el inmueble sin permiso, pero con rebeldía, por lo que los actos de posesión se dieron. Pero no precisa el juez que estos actos se hayan dado antes de cuatro años, según la declaración de la señora Aminta que cuida una señora enferma que se encuentra alquilada, sin la autorización del señor Cañón Valderrama.

Concluye el despacho **afirmando el juez que existe la posesión material de mi poderdante, que no se discuten frente a las pruebas que se recaudaron, que todos lo respetan como la persona que está frente al inmueble.** Pero que le asiste la duda respecto al tiempo necesario para adquirir el inmueble. No se probó el tiempo. (Negrillas del suscrito).

Honorables Magistrados

En la sentencia no se tuvo en cuenta que en la declaración del demandante JUAN CARLOS SANTODOMINGO MANGONES, quien manifestó ante el Ad-Quo que entró al inmueble por el propietario José De Jesús Cañón Valderrama, con quien realizó una promesa de compraventa sobre el inmueble de la Cra. 44 No. 79-213. Entregándole la suma de \$15.000.000.00., dicho negocio no concluyó porque el señor Cañón Valderrama se desapareció y no volvió a saber nada de él y si bien es cierto que manifestó que en el 2007 y la primera mitad de 2008, intento buscar el vendedor pero sin resultados positivos, por lo cual Honorables Magistrados se puede afirmar y siendo la realidad procesal que a partir de Enero del año 2009, se dio la interversión del título o sea la mutación del demandante de mero tenedor a poseedor del inmueble objeto del presente proceso, siendo que la demanda de pertenencia se presentó en el 2021, por cuanto los diez (10) años requeridos por la ley 792 de 2002, se han causado, existen como tal, se dio el tiempo necesario para prescribir el bien.

Además se refiere a las mejoras realizadas por él, las cuales hizo sin autorización y nadie le reclamó por hacerlas, nadie le ha pedido el inmueble donde ejerce la posesión material, que nunca le han notificado de ninguna demanda judicial para recuperar el inmueble y que todas las obras o mejoras las hizo con recursos propios, sin recibir colaboración de nadie.

Respecto a las declaraciones de terceros o testimoniales de los señores Miriam Inés Indignares De León y Cristóbal Manuel Guette Gomez, la primera afirma que

conoció al señor Juan Carlos Santodomingo, hace muchos años, que le vendía pintura desde el 2005, el segundo manifestó que conoce al demandante desde el 2005, época en que existía un puesto de control de una empresa de transporte en la puerta del inmueble a prescribir.

Estos declarantes son coincidentes en el tiempo, claros y precisos al describir las mejoras realizadas al inmueble por parte de mi mandante, tales como el frente del inmueble, las rejas, construyó el garaje, cambio los pisos, expresaron que el inmueble estaba deteriorado ya que era una casa antigua, que el demandante tiene un negocio de restaurante, que transformó el patio que era de tierra y le colocó techos y colocó pisos de baldosas, que paga los servicios públicos y el impuesto predial. Así mismo afirmaron que el demandante nunca ha sido perturbado, ni interrumpido en su posesión por ninguna autoridad civil ni judicial, que siempre ha estado al frente y siempre lo han visto en el inmueble.

Se acota que el señor juez ad-quo considero que las rejas o verja que está en la entrada del inmueble no constituyen mejoras ni es un acto de rebeldía sino de conservación. Concepto sobre el cual difiero ya que esas rejas son la protección para evitar la entrada a terceros ajenos o delincuentes, teniendo en cuenta la inseguridad reinante desde hace varios años en la ciudad, por tanto son mejoras propiamente dichas.

En cuanto a las declaraciones recepcionadas de oficio por el despacho, la señora Inés Aminta, quien es enfermera, dijo que estaba en el inmueble porque está a cargo de la atención de una señora de 84 años, quien habita la casa, que la contrató una hija de la mencionada señora, la cual es inquilina del señor Juan Carlos Santodomingo, que lleva cuatro años cuidando a dicha señora, que no se entera de los detalles que ocurren fuera de la habitación, que la hija de la señora que cuida tiene un contrato de arriendo con el señor Juan Carlos sobre la habitación, que cuando ella (la enfermera) llegó ya las mejoras estaban hechas.

La señora Doris Cañón Castro, manifestó que conoce al demandante, que atiende el restaurante del demandante que funciona en el inmueble, que trabaja hace dos años para él, que está al tanto de los arriendos de las habitaciones, de las personas arrendadas. Que los cánones o valores de los arriendos mensual de dichas habitaciones los recoge, que la hija de la señora de 84 años paga el arriendo y la señora se lo entrega a ella. Que a su vez se los entrega al demandante.

Ambas declarantes de oficio coincidieron que el demandante ejerce la posesión sobre el inmueble. Antes mi poderdante en su interrogatorio había manifestado que habita el inmueble junto con su familia

En conclusión: Se desprende de las pruebas recaudadas y entre ellas de las declaraciones rendidas por los testigos, de la inspección judicial y los documentos aportados como acervo probatorio, que mi poderdante Juan Carlos Santodomingo Mangones, cumple con los elementos que integran la posesión como lo son el corpus o el cuerpo de la posesión, el elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto al hombre y el animus que por su parte, es el elemento interno u subjetivo, es el comportarse como "señor y dueño" del bien cuya propiedad se pretende respecto al inmueble que pretende adquirir por prescripción

descrito en la demanda.

Es el caso de poner de presente Honorables Magistrados, que respecto a la duda del respetado juez de primera instancia sobre el tiempo, o sea la fecha en que el demandante empezó a ejercer la posesión material, a comportarse como tal, el momento de la Intervención del título, es claro que teniendo en cuenta que al realizar la promesa de compraventa con el propietario y habiendo manifestado en su declaración que éste se desapareció, sin saber nada de él y que intentó localizarlo en el 2007 y hasta la primera mitad del 2008, sin ningún resultado favorable, abandonando esta intención. También es claro y preciso que desde el 2009 (Enero), el prescribiente empezó a comportarse respecto al inmueble como poseedor material del mismo, inició su mutación de mero tenedor a poseedor, posesión que ha venido ejerciendo hasta la presente.

Siendo que la demanda de pertenencia se presentó en el 2021, por cuanto los diez (10) años requeridos por la ley 792 de 2002, se han causado, existen como tal, sin duda se dio el tiempo necesario para prescribir el bien.

Por último reitero en el presente, que el juez ad-quo en su sentencia encontró probada la posesión material del demandante Juan Carlos Santodomingo Mangones, que dicha posesión no se discute frente a las pruebas recaudadas y que todos lo respetan como la persona que está frente al inmueble. Su posesión siempre ha sido quieta, pacífica e ininterrumpida tal como se desprende de las mismas pruebas.

Por lo tanto reitero Honorables Magistrados, que la intervención del título comenzó a partir del año 2009, convirtiéndose en poseedor material del inmueble sin reconocer dominio ajeno, por lo que se causó el tiempo exigido por la ley para prescribir el inmueble objeto del proceso.

Mi mandante en Pertenencia cumplió con el término de diez (10) años de posesión material que establece la Ley 792 De 2002, para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble descrito dentro del proceso.

En consecuencia sírvanse Honorables Magistrados revocar la sentencia proferida por el juez Ad-Quo y en consecuencia decretar que mi mandante Juan Carlos Santodomingo Mangones, ha adquirido mediante el fenómeno jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio el inmueble objeto de la presente Litis, en atención a lo probado en el proceso.

De los Honorables Magistrados:

LUIS CARLOS CANTILLO SANJUANELO.
C. C. No. 8.675.353 de Barranquilla.
T. P. No. 33.407 del C. S. J.