



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE TURBACO, BOLÍVAR.-
Abril cinco (05) de Dos Mil Veintidós (2.022).-**

Tipo de proceso: PERTENENCIA
Demandante: CEMENTOS ARGOS S.A.
Demandado: GENARO DE JESUS DUQUE SALAZAR
Radicación No. 13-836-40-89-001-2017-00085-01-2020-00185

Procede el Despacho, en grado de segunda instancia, a pronunciarse sobre el recurso de Apelación que interpusieran las partes, demandante y demandada, por intermedio de sus Apoderados, contra la Sentencia adiada 28 de Febrero de 2020, proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Turbaco- Bolívar.-

Antes que nada, se hace necesario, tratar lo referente a la prórroga a que alude el Art. 121 del C.G.P.-

El artículo 121 del Código General del Proceso en su inciso 5° señala:

“Excepcionalmente, el juez o magistrado podrá prorrogar por una sola vez el termino para resolver la instancia respectiva, hasta por seis (6) meses más, con explicación de la necesidad de hacerlo mediante auto que no admite recurso”

Por su parte el artículo 627, numeral 2 indica:

“La prórroga del plazo de duración del proceso prevista en el artículo 121 de este código, será aplicable, por decisión de juez o magistrado, a los procesos en curso, al momento de promulgarse esta ley.”

Si bien es cierto que la promulgación de la ley 1564 de 2012, data de ese mismo año, haciendo una interpretación sistemática de las normas y tomando en consideración que por disposición expresa de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, mediante Acuerdo



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

**SENTENCIA 2da. INSTANCIA No. 0038.-
Radicado No. 113-836-40-89-001-2017-00085-01
Radicado 2da. Inst. 2020-00185**

PSAA-1510296/2015, la aplicación e implementación de esta ley se hizo a partir del 12 de enero del año 2016; se colige que los procesos en curso a esa fecha será decisión del juez aplicar la prórroga del plazo contenida en el artículo 121 citado.

Amén de lo anterior, se tiene que este proceso se encuentra pendiente de resolver el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en audiencia el 28 de febrero de 2020, mediante el cual el A-quo resolvió denegar la pretensión de prescripción extraordinaria de dominio formulada por la sociedad CEMENTOS ARGOS S.A., sobre el predio rural denominado Parcela No. 154, ubicado en este Municipio de Turbaco, Bolívar, con Referencia Catastral No. 01-01-001-134 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060 – 11222, con un área de Cinco Hectáreas más Cinco Mil Setecientos Ochenta Metros (5 Ha. + 5.780,00 Mts.).-

2

Una vez llegado el presente asunto, el cual llegó procedente del otrora Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Turbaco, Bolívar, quien de manera atinada adecuó el trámite a lo estatuido en el Decreto Ley 806 de 2020, en lo que tiene que ver con apelación de sentencias y luego nos lo remite por competencia en marzo de 2021, siendo necesario en esta ocasión detallar las circunstancias que hasta ahora obligan a ordenar la prórroga a que alude el Art. 121 del C.G.P.-

Para nadie es ajeno que muy a pesar que este Despacho pasó a ser Primero Civil del Circuito de Turbaco, Bolívar, sigue manejando una disimulada promiscuidad, por así decirlo, ya que también tenemos a cargo el área laboral, al igual que el área Constitucional, sumándole a ello que por su calidad de Circuito, es la segunda instancia de los Juzgados Promiscuos Municipales de Turbaco, Turbana, Arjona, María La baja, Mahates, Calamar y Arroyo Hondo, Bolívar, de donde no solo se reciben a diario procesos ordinarios, sino las Acciones Constitucionales de Tutela en segunda instancia que a menudo llegan procedentes de dichas Poblaciones y a las Calle El Progreso, No. 15-27, Turbaco - Bolívar
Correo institucional: j01cctototurbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

**SENTENCIA 2da. INSTANCIA No. 0038.-
Radicado No. 113-836-40-89-001-2017-00085-01
Radicado 2da. Inst. 2020-00185**

que como todos sabemos, hay que darles un trámite prioritario y que pese a toda esta carga que ostenta este recinto judicial, nos la ingeniamos para cumplir con las expectativas requeridas por los usuarios, como lo es una recta y pronta administración de justicia.-

Ahora bien, no podemos pasar desapercibido el hecho que con la creación de los dos nuevos despachos penales en esta región del País, abolieron el otrora Juzgado Primero Promiscuo del Circuito, surgiendo como consecuencia, que éste nos remitiera todos los asuntos Civiles y Laborales en su haber, generando que la carga laboral de este Despacho aumentara y no disminuyera, lo que también hay que tenerse en cuenta al momento de hablar de producción, pues es obvio, que más produce aquel que posee una carga más ligera, que aquel que tiene sobrepeso (*literal*).-

Aunado a lo anterior y que es de público conocimiento, la parálisis ocasionada con motivo de la emergencia Sanitaria declarada en el País, con ocasión de la llegada del Covid-19, generó también un caos en todos los Despachos judiciales, con la abrupta intromisión del nuevo sistema virtual de Justicia que puso en jaque la producción por el desconocimiento y la falta de utensilios propios de este sistema.-

No menos importante es traer a colación, la vez que este Despacho judicial estuvo con los términos suspendidos por inventarios con la creación de los dos nuevos despachos judiciales en este Municipio; el tiempo que durò este Despacho acéfalo por el desafortunado contagio del Covid-19 de su titular; la vacancia judicial; la ausencia del servidor judicial quien tiene a cargo el presente expediente para su trámite, durante casi dos meses, por padecer Neumonía Crónica; en fin, todos estos aspectos que también influyen en la producción.-

Por todas éstas potísimas razones se hace necesario la aplicabilidad de lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 121 del C.G.P., a fin de resolver y
Calle El Progreso, No. 15-27, Turbaco - Bolívar
Correo institucional: j01cctototurbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co



terminar con la alzada, como así se señalará en la parte resolutive de este proveído.-

Pues bien, definido lo concerniente a la necesidad de aplicar dentro de este asunto, la prórroga a que alude el C.G.P. en su Art. 121, como se dijo anteriormente, se procederá ahora sí, a decidir la alzada, lo cual se hará en los siguientes términos.-

ANTECEDENTES:

1.- La presente demanda fue promovida por la sociedad de comercio, CEMENTOS ARGOS S.A., por intermedio de Apoderado, Doctor JORGE ENRIQUE MARTINEZ BAUTISTA, contra HEREDEROS INDETERMINADOS de la señora DIANA PATRICIA SIERRA BARRIOS y contra GENARO DE JESUS DUQUE SALAZAR, la cual, previo reparto le correspondió al JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE TURBACO- BOLÍVAR, quien por medio de Auto de fecha Nueve (09) de Febrero de 2017, procedió admitir dicha demanda.

4

En su demanda, el demandante hizo el siguiente recuento fáctico:

- Que desde el 26 de julio de 2005, la sociedad Cementos Argos S.A. (Antes Colclinker S.A.) viene ejerciendo la posesión material del predio denominado PARCELA No.154, ubicado en la vereda Turbaco, en la jurisdicción del Municipio de Turbaco, departamento de Bolívar, con folio de matrícula No.060-11222, debidamente inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena- Bolívar, “merced al negocio jurídico de promesa de compraventa celebrado con los señores Franki Manuel, Nilson Manuel, Francisco José y Albeiro José Sierra Barrios, tal como se acredita con el contrato que se anexa al presente.”



- De igual manera manifiesta que la Compañía Colombiana de Clinker S.A. COLCLINKER S.A. se fusionó y fue absorbida mediante escritura Pública No.3264 de 28 de diciembre de 2005, otorgada en la Notaría 3ª de Barranquilla, por CEMENTOS ARGOS S.A.- ARGOS S.A.
- Que el 26 de julio de 2005 los señores antes mencionados celebraron el mentado contrato de promesa de compraventa con dicha sociedad de comercio, en el cual se obligaron a transferir el dominio y la posesión material que “en común y proindiviso ejercían ellos sobre el 80% del predio rural denominado PARCELA No.154, ubicado en la vereda Turbaco, en la jurisdicción del Municipio de Turbaco, departamento de Bolívar, con folio de matrícula No.060-11222, debidamente inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena- Bolívar.”, cuyos linderos y medidas vienen plenamente establecidos en el numeral 2) de los hechos de dicha demanda.-
- Que como consecuencia de dicho contrato de promesa de compraventa, los señores prometientes vendedores recibieron “una suma de dinero a título de precio del inmueble y en esa misma fecha, es decir, 26 de julio de 2005, procedieron a hacer la entrega real y material de la posesión que ejercían sobre el predio objeto de esta negociación en favor de COLCLINKER S.A. (Hoy Cementos Argos S.A., obligándose a transferir el derecho real de dominio y mejoras que en común y proindiviso ejercían sobre el 80% del citado inmueble”.
- Que los aludidos señores, antes citados, habían adquirido dichos derechos mediante la Escritura Pública de compraventa No.3634 de fecha 7 de junio de 1994, otorgada en la Notaría Tercera de



Cartagena, por compra que le hicieron al señor Oswaldo A. Díaz Pérez, en asocio con la señora Diana Patricia Sierra Barrio.

- Que la mencionada posesión material la viene ejerciendo dicha sociedad de comercio, sobre el predio antes mencionado, desde la referida fecha de celebración de dicho contrato de promesa de compraventa, en forma “pacífica y consistente realizó cerramientos, obras de infraestructura y vigilancia en el predio, ya que ello es requerido para la protección de las actividades propias de su objeto social.”
- También manifiesta que “La promesa de compraventa suscrita entre COLCLINKER S.A. (Hoy CEMENTOS ARGOS S.A.) y los señores Sierra Barrios contiene una obligación condicional de hacer, que consiste en la terminación previa del proceso de sucesión de la señora Diana Patricia Sierra Barrios (q.e.p.d.) cuyo trámite Sucesoral se estaba realizando en el Juzgado Promiscuo de Corozal (Sucre), como requisito para que se pudiera suscribir formalmente la escritura pública de compraventa, con todos los titulares del dominio”.-
- Que en la fecha de la celebración del mentado contrato de promesa de compraventa, “los promitentes nunca dieron por enterado a la Sociedad Cementos Argos S.A., del resultado del proceso de sucesión de la señora Diana Patricia Sierra Barrios (q.e.p.d.) que era el requisito sine quanon para perfeccionar el negocio jurídico de compraventa contenido en el documento que se había elaborado para tal fin.”
- Sostiene que de lo que sí estuvo enterada la mencionada sociedad de comercio “fue del trámite de dos (2) procesos divisorios adelantados por los Hermanos Sierra Barrios tramitados así: El



**SENTENCIA 2da. INSTANCIA No. 0038.-
Radicado No. 113-836-40-89-001-2017-00085-01
Radicado 2da. Inst. 2020-00185**

primero ante el Juzgado Promiscuo del Circuito de Turbaco bajo el radicado No.0947-2005 y el segundo proceso se tramitó ante el Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Turbaco bajo la radicación No.2007- 0266, desconociéndose si dichos proceso finalizaron en legal forma.”

- Dicha parte actora manifiesta que como prueba que los promitentes vendedores le habían hecho la entrega material del predio antes mencionado, adjuntaron comunicación de fecha 9 de septiembre de 2011 que dichos señores le habían hecho llegar a dicha sociedad por medio del cual le habían solicitado un préstamo de dinero, “con cargo al negocio que habían realizado, advirtiéndole que en caso de no hacerle entrega de esa suma de dinero ingresarían al predio para alquilarlo o darlo en arrendamiento a fin de poder conseguir la cantidad de dinero que requerían, indicando además de manera temeraria que no se hacían responsable por ningún daño o perjuicio causado a los bienes de la empresa”.-
- Que en la cláusula sexta del aludido contrato de promesa de compraventa que celebraron los señores Sierra Barrios con la sociedad COLCLINKER S.A. “se comprueba que éstos se obligaban a no transferir los derechos que tenían sobre el referido predio a terceras personas, así como a mantenerlo libre de todo gravamen, embargo o cualquier otro tipo de limitación del dominio”.-
- Que dichos promitentes vendedores incumplieron con lo pactado en dicho contrato de promesa de compraventa teniendo en cuenta que procedieron a enajenar sus derechos de propiedad o dominio a favor del señor GENARO DE JESUS DUQUE SALAZAR, tal como consta en la escritura pública No.753 del 22 de marzo de 2016, otorgada en la Notaría Tercera de Cartagena, descomiendo las obligaciones que habían adquirido con el referido contrato de



**SENTENCIA 2da. INSTANCIA No. 0038.-
Radicado No. 113-836-40-89-001-2017-00085-01
Radicado 2da. Inst. 2020-00185**

promesa de compraventa, “generando graves perjuicios económicos y logísticos a la sociedad que represento, por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa que para tal fin se había celebrado.”.-

- Que el señor GENARO DE JESUS DUQUE SALAZAR, “sin haber ostentado ni recibido la posesión material del referido fundo, presentó querrela de amparo policivo por perturbación a la posesión contra la sociedad Cementos Argos S.A., que desde hace 11 años viene ejerciendo la posesión material sobre el referido inmueble, argumentando como fundamento de su pretensión que había adquirido el predio mediante escritura No.753 del 22 de marzo de 2016, otorgada en la Notaría Tercera de Cartagena y que Cementos Argos le estaba impidiendo el ejercicio de la posesión mediante actos ejecutados por los guardias de seguridad que le impedían la entrada al predio.”
- Sostiene que por medio de la anterior Escritura Pública el señor Duque Salazar había adquirido la propiedad del predio más no la posesión sobre el mismo, habida razón que dicha posesión material la viene ejerciendo dicha sociedad de comercio “desde hace aproximadamente 11 años, merced al negocio jurídico de compraventa de derechos que los entonces propietarios de parte del predio, señores Sierra Barrios, efectuaron con COLCLINKER S.A. (Hoy CEMENTOS ARGOS S.A.).- ”
- Sostiene la Actora que al suscribir los señores Sierra Barrios la mencionada escritura pública de compraventa a favor de Genaro de Jesús Duque Salazar, lo hicieron “al parecer de mala fe, ya que desconocieron el negocio contractual que habían celebrado sobre dicho inmueble el día 26 de julio de 2005, vulnerando los derechos que habían construido en favor de la sociedad que represento,



derivado del citado contrato de compraventa, desconociendo la posesión material que tiene y viendo ejerciendo la empresa Cementos Argos S.A. por más de 10 años sobre el predio objeto de este proceso.”

- Manifiesta que el trámite de la mencionada querrela policiva, la cual le fue despacha favorablemente al señor Genaro de Jesús Duque Salazar, por parte de la Inspección Primera de Policía de Turbaco, “no se acreditó que por parte de los señores Sierra Barrios, ni por parte del querellante a quien le enajenaron el predio denominado Parcela No.154 objeto de este proceso si estuvieran ejerciendo actos de posesión material sobre el aludido inmueble y no podían acreditarlo en forma distinta a testigos que declararan, como lo hicieron, hechos que no coinciden con la realidad, ya que ésta viene siendo ejercida por la sociedad ARGOS S.A. que represento, desde el 26 de Julio de 2005, cuando se suscribió el contrato de promesa de compraventa sobre el mismo inmueble con COLCLINKER S.A. (hoy Cementos Argos S.A.)”
- Que no existía en el expediente donde cursó el proceso policivo antes mencionado, prueba sumaria que acredite la realización de actos constitutivos de posesión material en el inmueble por parte del citado querellante o de los señores Sierra Barrios, “pero infortunadamente el funcionario de policía de conocimiento, en un proceso que tiene como finalidad restituir la posesión material que ejerce una persona sobre un determinado bien, confundió esta situación con la de ser titular del dominio del mismo, procediendo a dar curso a las pretensiones del querellante que, si en gracia de discusión fueran válidas, deberían haber sido objeto de un proceso civil.”



- Afirma la parte demandante que los procesos relacionados con los interdictos posesorios están encaminados a proteger el derecho de posesión que tiene la persona que ha sido objeto de despojo y a mantener el statu quo. Que en razón a ello el mencionado Inspector, “procedió a amparar una posesión inexistente teniendo como fundamento una escritura pública de venta de propiedad, por cuanto los señores Sierra Barrios ni Duque Salazar, ostentan la calidad de poseedores materiales sobre dicho predio, porque según el accionante esa posesión la ejerce ella.-

- Finaliza manifestando el accionante que “solo hasta cuando el inspector de Policía practicó la diligencia de inspección al predio, el 2 de mayo 2016 el querellante pudo ingresar y conocer el predio PARCELA 154, por cuanto no había ingresado al mismo debido a que la posesión la estaba ejerciendo la sociedad Cementos Argos S.A., desde hace más de 11 años, quien le impidió el ingreso.-

10

Con fundamento en los anteriores hechos, la parte Actora solicitó que se dictara Sentencia que hiciera tránsito a cosa juzgada, dentro de la cual se declarara que a la sociedad CEMENTOS ARGOS S.A., pertenecía el predio arriba individualizado, por su ubicación, linderos y medidas, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria de dominio.-

2.- El Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Turbaco- Bolívar, ADMITIO la demanda por medio de Auto de fecha Nueve (09) de Febrero de dos mil diecisiete (2017), Ordenó el Emplazamiento de las personas que se creyeran con derecho sobre el inmueble, materia del presente proceso, en la forma establecida en el Art. 375 Num. 7° del CGP. Corrió traslado a la parte demandada, por el término de 20 días. Ordenó informar sobre la existencia de dicha demanda al Incoder, hoy Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas, al



Igac. El Emplazamiento de los Herederos Indeterminados de Diana Patricia Sierra Barrios.

Por Auto de fecha 19 de Diciembre de 2017 dicho Juzgado resolvió tener a los señores, GREGORIO SIERRA BARRIOS y NERELFI DEL CARMEN SIERRA BARRIOS, como Herederos de la señora DIANA PATRICIA SIERRA BARRIOS y al señor GENARO DE JESUS DUQUE SALAZAR, notificado por conducta concluyente, respecto del auto admisorio dictado dentro del presente proceso.-

3.- Al presente proceso compareció la parte demandada, señor GENARO DE JESUS DUQUE SALAR, por intermedio de apoderado, Dr. Johnny Romero Julio, quien contestó la presente demanda en los siguientes términos:

Frente al Hecho 1° de la Demanda, manifestó no ser cierto que la parte demandante, Cemento Argos S.A., ejerza la posesión material sobre el bien a usucapir, con fundamento del negocio jurídico de promesa de compraventa celebrado con los señores Franki Manuel, Nilson Manuel, Francisco José y Albeiro José Sierra Barrios, porque según dicho apoderado, los prometientes vendedores “Jamás entregaron materialmente la posesión del inmueble a la parte demandante”. Que dicha sociedad de comercio, como consecuencia del mencionado contrato, sólo había adquirido la calidad de promitente comprador y “No la calidad de poseedor del inmueble que hoy pretende usucapir por prescripción adquisitiva de dominio”, porque tener la calidad de promitente comprador porque “jamás adquirió la calidad de señor y dueño. Porque siempre reconoció la existencia del contrato de promesa de compraventa y por ende reconoció el dominio de la propiedad proindivisa en cabeza de los prometientes vendedores”.- Que las partes que intervinieron en el mencionado contrato, en su cláusula Novena, habían pactado “que la entrega material del inmueble, sólo se haría el día de la firma de la escritura de venta”, la cual estaba sujeta a la condición el pago del saldo precio pactado, y a la terminación de unos procesos de sucesiones y divisorios

Calle El Progreso, No. 15-27, Turbaco - Bolívar

Correo institucional: j01cctototurbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

**SENTENCIA 2da. INSTANCIA No. 0038.-
Radicado No. 113-836-40-89-001-2017-00085-01
Radicado 2da. Inst. 2020-00185**

“donde la parte promitente vendedora (propietaria proindivisa del 80%) no tenían legitimación en la causa por no ser heredero de la señora DIANA PATRICIA SIERRA BARRIOS, Q.E.P.D. dueña del otro 20%”.-

Que esos promitentes vendedores, de acuerdo a la mencionada cláusula “autorizaron el uso por parte del promitente comprador solamente podía construir una vía, la cual JAMÁS fue construida, es decir, ni siquiera alcanzó a tener la condición de tenedor.” Que su poderdante, señor Genaro Duque, en el año 2011 “suministró a título de préstamo un dinero a los hermanos Sierra Barrios, quienes estaban viviendo una calamidad familiar, quienes a su vez se comprometieron a pagar dicho préstamo con el valor de la venta del inmueble en virtud del contrato de promesa de compraventa que tenían con cementos argos.” Que tres (3) años después y ante la imposibilidad de finiquitar la venta por las exigencias de cementos argos S.A., de requisitos distintos a la materialización de la compraventa, GENARO DUQUE “comenzó hacer uso de la tierra en compañía con los propietarios, ordenando trabajos como cercados, limpieza y sembrado de frutales. En el año 2016 materializa la compra del 80% de los derechos proindiviso del inmueble que estaba en cabeza de los señores Frankil Manuel, Nilson Manuel, Francisco José y Albeiro José Sierra Barrios, mediante escritura pública número 0753 de fecha 22, de marzo del año 2016, notaría tercera de Cartagena”, con la cual “le fue transferido materialmente (título y modo) a mi poderdante de la propiedad y la posesión del 80% del inmueble proindiviso”. Que en fecha posterior, “Genaro Duque, compra a los herederos de Diana Sierra Barrios, los derechos de dominio y posesión, que tienen sobre el inmueble objeto de la litis, equivalente al 20% restante, para completar un 100%, mediante la escritura pública número 1722 del 01 de Nov de 2016, Notaría Primera de Cartagena, del Círculo Notarial de Cartagena, quedando el inmueble en su totalidad, en cabeza de mi poderdante.” Sobre éste punto finaliza reafirmando que “no es cierto que en virtud del contrato de promesa de compraventa la entidad demandante, hubiera adquirido la posesión del inmueble, más cuando la posesión del Calle El Progreso, No. 15-27, Turbaco - Bolívar

Correo institucional: j01cctototurbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co



inmueble se encuentra en cabeza de Genaro Duque y no de los demandantes.”

En cuanto al Hecho 2° de la presente demanda, manifiesta ser cierto lo relativo a la celebración del mencionado contrato de promesa de compraventa entre la parte demandante y los señores Frankil Manuel, Nilson Manuel, Francisco José y Albeiro José Sierra Barrios, de fecha 26 de julio del año 2005, quienes “se obligaron a transferir (hecho futuro) los derechos de dominio y posesión que le confiera el 80% de sus cuotas partes en su calidad de propietario proindiviso del inmueble objeto de la presente demanda”, pero “no era más que una promesa de la celebración del futuro contrato de compraventa”, que la sola obligación de transferir o la entrega material no le confería a la parte demandante el derecho de propiedad y mucho menos la posesión material del inmueble, como lo establece el artículo 1793 del Código Civil. Que “este evento podría sólo configurarse la tenencia de la cosa y la no la posesión material, hecho que tampoco se configuró toda vez que la autorización que le fue otorgada al promitente comprador fue sólo para un área de terreno de 12 mil metros cuadrados, donde se construiría una vía, la cual nunca fue ejecutada”. “Es decir la parte demandante nunca ejerció la calidad de tenedor o usuario del inmueble, pero quedó claro que la transferencia o entrega de la propiedad solo sería a la firma de la escritura de venta, hecho que nunca ocurrió.”

13

Finaliza éste hecho Sosteniendo “que el inmueble es de propiedad de mi poderdante, señor Genaro Duque, quien nada tiene que ver con la relación contractual o el negocio jurídico de promesa de compraventa celebrada entre cementos Argos y lo señores Frankil Manuel, Nilson Manuel, Francisco José y Albeiro José Sierra Barrios. Mi poderdante es un Tercero, quien es el verdadero propietario y poseedor del Inmueble.” Que cementos argos S.A. “necesitaba el inmueble solo para tener un área de despeje de la cinta transportadora de materiales, y su único interés era no tener vecinos colindantes. Cementos argos jamás construyó una casa de habitación, Calle El Progreso, No. 15-27, Turbaco - Bolívar
Correo institucional: j01cctototurbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co



jamás pagó impuestos, jamás construyó una cerca, sencilla y llanamente su señoría porque nunca tuvo la posesión del predio por mandato contractual de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil Colombiano.”

Al contestar el Hecho 3° de la demanda, la parte demandada sostuvo que es parcialmente cierto, teniendo en cuenta que “la suma recibida por el promitente comprador es a título de arras y en favor del promitente comprador. En cuanto a la entrega material no es cierto lo afirmado por la parte demandante.....porque jamás existió entrega material a favor de los promitentes compradores.” Sostuvo que esa afirmación realizada por la parte demandante “constituye un fraude procesal”, que debe ser investigado por la justicia penal, por pretender hacer “caer en error al Despacho al tratar hacer creer que le fue entregada la posesión del inmueble y por ende la entrega del inmueble contrario a lo que expresamente acordaron por escrito las partes del contrato de promesa de compraventa.”

14

Frente al hecho 4° de la demanda, manifestó no ser cierto. Porque la posesión nunca le fue entregada a los promitentes compradores, de conformidad a la cláusula novena de dicho contrato de promesa de compraventa antes mencionada. Manifestó que es falso que la parte demandante hubiere hecho cerramientos en el inmueble, como tampoco actos posesorios, porque la posesión de dicho inmueble siempre ha estado en cabeza en manos de los hermanos Barrios Sierras y la señora Diana Barrio Sierra. En síntesis “los promitentes compradores pretenden beneficiarse hoy del contrato de promesa de compraventa que implícitamente desconocen al instaurar la acción de prescripción, toda vez que alegan que la posesión viene desde el mismo día de la celebración del negocio jurídico”. Que los demandantes al no tener la posesión material sobre el inmueble objeto del presente proceso, no pueden pretender u usucapir dicho inmueble, “máxime es de mero tenedor en virtud de la existencia del contrato de promesa de compraventa, tal como lo ha manifestado la Corte en numerosos pronunciamientos.”



Sobre el Hecho 5° de la presente demanda, manifiesta que es cierto, pero presenta una salvedad que tiene que ver con la condición de los promitentes vendedores. Que existió por tal condición un desequilibrio en dicha negociación. Presenta dos interrogantes, en los siguientes términos: “¿Si el objeto del contrato versaba en el 80% que le pertenecía a los promitentes vendedores, por qué instaurar una cláusula que obligaba a resolver la situación jurídica del 20% restante, que nada tiene que ver con la venta? ¿Por qué si la materialización del contrato de compraventa estaba sujeta a dicha condición, la parte actora alega la posesión desde el momento en que se celebró el contrato de promesa de compraventa?”

En relación con el Hecho 6° de la demanda, la parte demandada, dijo: “No es cierto. Cementos Argos siempre tuvo conocimiento de los trámites y las dificultades que tenían los promitentes compradores para materializar la condición exigida y lo pedido por cementos argos. Solicitó que para contestar este hecho se tuvieran en cuenta los argumentos que expuso en el punto anterior.

En cuanto al Hecho 7° de ésta demanda, Contestó que se tuviera como irrelevante dicho hecho, pero manifestó que “no se necesitaban las numerosas cargas establecidas por el promitente comprador, si el fin real, era adquirir por medio del contrato de compraventa el 80% de los derechos reales que estaban en cabeza de los promitentes vendedores.”.

Frente al Hecho 8° de esta demanda, la parte demandada, sostuvo que ese hecho es parcialmente cierto, porque si bien los señores Sierra Barrios solicitaron un préstamo al cargo del negocio jurídico, el “bien nunca estuvo en posesión de CEMENTOS ARGOS, tal como se desprende de la Cláusula Novena del Contrato de Promesa de Compraventa.”. Que la carta que los señores promitentes vendedores le habían enviado a la parte demandante “representa un acto de buena fe por parte de los señores Sierra Barrios,



quienes a diferencia de los promitentes compradores respetaron en todo momento el negocio jurídico celebrado entre las partes.”

En cuanto al Hecho 9° de ésta demanda, la parte demandada contestó ser cierto, pero hizo las siguientes precisiones: “Fue Cementos Argos quien nunca tuvo intención de celebrar el negocio jurídico de promesa de compraventa.....por haberse tardado 12 años en correr escritura y formalizar la venta. Del mismo modo, le impuso a los señores Sierra Barrios a través de esta cláusula, una serie de carga y gravámenes que los afectaban manifiestamente. Del mismo modo, no solo nunca tuvieron intención de celebrar el negocio jurídico, sino que con dicha cláusula pretendían coartar la posibilidad de disposición del inmueble por parte de los legítimos propietarios abusando en todo momento de la buena fe contractual.....”

16

Frente al Hecho 10° de esta demanda, solicitó que se tuvieran en cuenta al contestar éste hecho, los argumentos que expuso al referirse a los hechos 6°, 7°, 8°, y 9°.- Sostuvo que dentro del presente proceso la parte demandante no demostró los requisitos como tiempo de posesión y la forma cómo se materializó la misma, posesión pacífica, pública e ininterrumpida. Que “no existía una sola prueba que indique cuando se rompió el negocio jurídico de promesa de compraventa, cuando dejó de ser tenedor para convertirse en poseedor de mala fe, cuando y como efectuó actos de señor y dueño.”

En relación con el Hecho 11° de la demanda dicha parte demandada sostuvo no ser cierto. Que su poderdante “desde el año 2011, comenzó a asistir el inmueble contratando personas de campo para realizar labores de limpieza de cercas y guardas rayas con predio vecinos.....una vez se perfeccionó la venta del inmueble, el señor Genaro Duque procedió a limpiar el inmueble, construir vivienda, contratar celador y jornaleros que acreditan la posesión del inmueble.....el hecho de perturbación a la posesión y Calle El Progreso, No. 15-27, Turbaco - Bolívar
Correo institucional: j01cctototurbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co



propiedad del inmueble, procedió en fecha posterior a la compra cuando celadores armados, intimidaron a los trabajadores de mi poderdante, quienes fueron sacados por la fuerza, alegando que el inmueble era propiedad de cementos Argos.” Sostuvo que “La presencia de guardias armados en los predios colindantes contratados por cementos Argos, no constituye actos posesorios. Actos procesales lo constituyen la explotación económica del inmueble, la construcción de vivienda campestre, o la siembra de cultivos”.-

En cuanto al Hecho 12° de ésta demanda, manifestó dicha parte demandada que cementos argos S.A. “jamás quiso finiquitar la promesa de compraventa, si para su materialización solo era necesario ir a la notaría y correr la escritura de compraventa”.- Que cementos argos S.A exigía “como requisitos sine quanon la culminación del proceso de sucesión de la finada Diana Sierra Barrios, para correr escritura, no siendo este trámite necesario para correr las escrituras del 80% de las cuotas parte objeto del contrato los cuales eran de los hermanos Sierra Barrios. Este acto de mala fe, permitió dilatar la venta. “no existe una sola manifestación que demuestre que el promitente comprador hubiere desconocido el contrato de promesa de compraventa”.-

Frente al Hecho 13° de esta demanda, al contestar éste hecho manifestó la parte demandada, que a pesar de existir la imposibilidad de cumplir con la cláusula impuesta por Cementos Argos para la materialización del contrato de compraventa, “los señores Sierra Barrios nunca abandonaron el inmueble, al punto que pasaban por el inmueble, entraban en él, hacían trabajos, y en el año 2011, pasaron comunicación por escrito donde piden un anticipo del saldo a modo de préstamo al promitente comprador. Es decir, siempre ejercieron el ánimo de señor y dueño y tal motivo no proceden las pretensiones de la parte demandante....nunca existió mala fe de por parte de los hermanos Sierra Barrios, toda vez que la escritura de venta no se materializó por culpa exclusiva de cementos Argos S.A.....Los hermanos



Sierra Barrios se vieron en la necesidad de proceder a vender el inmueble y evitar de paso los perjuicios que se venían causando de manera injustificada por la demandante.”

En cuanto al Hecho 14° de ésta demanda, en relación a este hecho la parte demandada, manifestó No ser cierto dicho hecho. “ En el proceso policivo se acreditó la posesión del inmueble y la propiedad del mismo en cabeza de mi poderdante”. Insistió que la parte demandante, Cementos Argos S.A. nunca ha ejercido la posesión material sobre el inmueble, objeto del presente proceso.

Frente al Hecho 15° de esta demanda, dicha parte demandada sostuvo No ser cierto. Nuevamente insiste que cementos argos S.A. nunca ha tenido la calidad de poseedor material del referido inmueble, que jamás pagó los impuestos de dicho Inmueble.-

En relación con el Hecho 16° de la demanda, la parte demandada frente a dicho hecho solicitó se tuvieran en cuenta los argumentos que expuso al contestar los hechos anteriores, es decir, del No.1 al 15, inclusive.-

En cuanto al Hecho 17° de ésta demanda, con los mismos argumentos de la contestación de los anteriores hechos, persiste la parte demandada en afirmar que la parte demandante nunca ha tenido la posesión material del inmueble. Que es importante “precisar al colega de la parte demandante que por el solo hecho de firmar la promesa no se adquiere la posesión del inmueble.....Su calidad por ley es la de Tenedor del inmueble, conforme a lo establecido en el Art. 775 del Código civil colombiano.....por no demostrar los elementos exigido por la ley para la adquisición del inmueble por usucapión, debe el despacho resolver desfavorablemente las pretensiones de la parte demandante, conceder las excepciones propuestas por la parte demandada y condenar en costas y perjuicios a Cementos Argos S.A.”.-



En relación con el Hecho 18° de la demanda, la parte demandada sostuvo “que el apoderado de la parte demandante presentó los recursos de ley, al tiempo que presentó acción de tutela sobre los hechos alegados en este hecho, recursos que todos fueron despachados de manera negativa a sus intereses”.-

Frente al Hecho 19° de esta demanda, dicha parte demandada sostuvo que son especulaciones de parte de la sociedad demandante. Que el señor Genaro Duque desde finales del año 2011 en compañía de los señores Sierra Barrios venían haciendo trabajos en el inmueble, “los cuales se materializaban mediante contratación de personal para los trabajos de limpieza.” Sostuvo que “Los señores Cementos Argos, lo único que pretendían era que ningún vecino les reclamara por cerrar una vía pública que comunica el municipio de Turbaco, con membrillar; camino que se encuentra obstruido por la colocación de la banda transportadora de materiales”, que después que “mi poderdante ha adquirido el inmueble legalmente y le fue entregada la posesión del inmueble por escritura pública y ratificada por amparo policivo, hoy pretende CEMENTOS ARGOS S.A., alegar prescripción adquisitiva de dominio de un bien, cuando su calidad fue siempre de mero tenedor del bien conforme a lo establecido en el contrato de promesa de compraventa y el artículo 775 del código civil colombiano.”. Que cementos argos S.A. sabía de la existencia de la muerte de la señora Diana Sierra Barrios, como también que de los herederos de la occisa eran propietarios del 20% restante, al punto “que exigió la terminación de la sucesión de Diana como requisito sine quanon para la materialización de la venta del 80%. Es decir tenía la intención de comprar la parte restante.....”.-

Como consecuencia de la anterior Contestación de los Hechos de la presente demanda, dicha parte demandada se OPUSO a las pretensiones de la parte demandante, e invocó las siguientes Excepciones de Mérito contra las mencionadas pretensiones: “Falta de legitimación en la causa por activa”,
Calle El Progreso, No. 15-27, Turbaco - Bolívar
Correo institucional: j01cctototurbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co



“Falta de los requisitos sustanciales de la posesión como medio para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio”.-

De igual forma comparecieron los señores, José Gregorio Sierra Barrios y Norelfi del Carmen Sierra Barrios, por intermedio del mismo Apoderado de la anterior parte demandada, quienes en los mismos términos de la parte demandada, presentaron la contestación de la demanda, reiterando que la parte demandante, Cementos Argos S.A., nunca ha tenido la posesión material del inmueble, materia del presente proceso, sino que ha sido un mero tenedor de parte del mismo, por las razones expuestas al contestar la presente demanda.-

También compareció el **Curador Ad-litem** de las personas indeterminadas, quien manifestó ser cierto los Hechos de la demanda números, Segundo, Quinto, Octavo, Noveno, Décimo, Décimo Primero y de los demás hechos de la demanda manifestó que no le constaban. Se opuso a las pretensiones de la demanda, manifestando que se atenia a lo que el Despacho hallare probado. Propuso la excepción de Mérito: “**Carencia de pruebas dentro de la demanda**”.-

20

4.- Con fecha Abril 08 de 2019, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Turbaco- Bolívar, llevó a cabo la Audiencia Inicial de que trata el Art. 372 del CGP, dentro de la cual las partes manifestaron no tener ánimo conciliatorio. El Juzgado procedió a Interrogar a la señora Sandra Carolina Abradelo Pardo. El mencionado Juzgado procedió a la Fijación del litigio. Hizo Control de Legalidad, no observando vicios dentro del trámite del presente proceso. Procedió a tener y decretar las pruebas. Fijando fecha para el día 17 de mayo de 2019 para la práctica de la diligencia de Inspección Judicial. (Fls. 403, 404, 405, 406 y 407).-

5.- Con fecha Mayo 31 de 2019, se llevó a cabo la diligencia de Inspección Judicial sobre el Inmueble, objeto del presente proceso, dentro de la cual,
Calle El Progreso, No. 15-27, Turbaco - Bolívar
Correo institucional: j01cctototurbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co



después de inspeccionar el inmueble el Juzgado solicitó al Perito Ingeniero nombrado dentro de este proceso procediera a realizar su respectivo experticio en la forma ordenada en dicha diligencia. (Fls. 414 y 415).-

6.- Con fecha Octubre 08 de 2019, el nuevo perito nombrado presentó su respectivo experticio el cual milita a Fls. 430 al 463, inclusive.-

7°.- El entonces Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de Turbaco-Bolívar, con competencia para la fecha para conocer del trámite del recurso de Apelación que interpusieran simultáneamente tanto la parte demandante, como la parte demandada, por intermedio de sus respectivo apoderado, contra la Sentencia de fecha 28 de Febrero de 2020 proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Turbaco- Bolívar dentro del presente proceso, dictó Auto de fecha 06 de octubre de 2020, por medio del cual ADMITIO el mencionado recurso, adecuando su trámite a las exigencias establecidas en el Decreto 806 de 2020, Art. 14.-

21

DE LA SENTENCIA IMPUGNADA:

8.- La primera Instancia, una vez agotadas las etapas consagradas en el Art. 372 del CGP, y la práctica de pruebas, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Turbaco- Bolívar, señaló el día 28 de febrero de 2020, como fecha para la Audiencia de Trámite y Juzgamiento, dentro de la cual se produjo la contradicción del dictamen pericial, y la presentación de los respectivos alegatos, y el mencionado Juzgado profirió oralmente la correspondiente Sentencia, acorde como lo preceptúa el Art. 373 del CGP, por medio de la cual Resolvió: “Denegar la pretensión de prescripción extraordinaria de dominio formulada por la sociedad CEMENTOS ARGOS S.A., sobre el predio rural denominado parcela No.154, ubicado en éste Municipio de Turbaco- Bolívar, CON REFERENCIA CATASTRAL No.01-01-



001-134 y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIRIARIA 060-11222 CON UN AREA DE 5 HECTAREA 5.780 METROS”.

El- A- quo para dictar la mencionada Sentencia, sostuvo básicamente, que la parte demandante, Cementos Argos S.A., fue despojado de la posesión material sobre el inmueble, materia de éste asunto, y por lo tanto existió interrupción de la misma, sin que hubiera adelantado las acciones posesorias tendientes a la recuperación de dicha posesión material, y en razón a ello no demostró el Accionante unos de los elementos estructurales para adquirir el dominio mediante la prescripción extraordinaria de dominio, es decir la Posesión sobre el predio que pretendía Usucapir, y por lo tanto despachó desfavorablemente las pretensiones de dicha parte Accionante.-

22

DE LOS RECURRENTES:

9.- Contra la anterior Sentencia el Apoderado de la parte demandante, Cementos Argos S.A., interpuso recurso de Apelación, y la sustentación de dicho recurso se circunscribió en afirmar que la parte demandante si es la poseedora del Inmueble, materia de ésta demanda; se sostuvo en dicha sustentación que la parte demandada nunca tuvo la posesión del mencionado predio, que sólo vino a conocerlo en el año 2016 merced a un fallo cuestionable expedido por el Inspector de Policía de Turbaco; también sostuvo que dicha sentencia tuvo su fundamento en un fallo expedido por una autoridad de policía, como lo fue el Inspector de Policía de Turbaco que a pesar de haber sido impugnado, infortunadamente no se accedió a sus pretensiones, y además se hizo énfasis que dicha parte demandante sí hizo o realizó las correspondientes acciones judiciales correspondiente para el tema de la recuperación de la posesión pero que por motivo de una errónea interpretación normativa del funcionario que conoció de la acción policiva y acción constitucional fue adverso a las pretensiones dicha parte demandante.



10.- El Apoderado de la parte demandada, también interpuso recurso de Apelación contra la mencionada Sentencia, el cual lo sustentó manifestando que teniendo en cuenta que la misma se sustenta en la interrupción de posesión, y nosotros somos del concepto y está debidamente probado que nunca hubo posesión; que existió un contrato de promesa de compraventa y la parte demandante siempre aceptó tener la condición de promitente comprador y que aceptó el dominio con ánimo de señor y dueño en cabeza de los hermanos Sierra hasta el años 2016 y desde ese año 2016 en adelante el inmueble se encuentra en cabeza del propietario, señor Genaro Duque, razón por la cual nunca dicha parte demandante tuvieron la calidad de poseedor del inmueble.-

CONSIDERACIONES:

11.- En el presente asunto se hallan reunidos los Presupuestos Procesales, y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar las actuaciones surtidas, como tampoco impedimentos para proferir la correspondiente decisión de fondo que en derecho corresponda.-

En el presente asunto la Juez de primera instancia concluyó que la parte demandante no demostró el primero requisito, es decir, la Posesión Material sobre el Inmueble, materia de la presente demanda, y en razón a ello, negó las pretensiones de la demanda.-

12.- DE LA INTERRUPCION DE LA POSESIÓN.- Sus efectos.-

Frente al fenómeno de la Interrupción de la Posesión y sus efectos el Art. 2523 del Código Civil, preceptúa:

“La **interrupción** es natural:



1. Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada.

2. **Quando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona.** La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; **pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título De las acciones posesorias, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído.**” (Negrillas y Cursivas del Despacho).-

En el presente asunto la parte demandante en el hecho 1º de su demanda manifestó:

24

Que desde el **26 de julio de 2005**, la sociedad Cementos Argos S.A. (Antes Colclinker S.A.) **viene ejerciendo la posesión material del predio denominado PARCELA No.154**, ubicado en la vereda Turbaco, en la jurisdicción del Municipio de Turbaco, departamento de Bolívar, con folio de **matrícula No.060-11222**, debidamente inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena- Bolívar, “merced al negocio jurídico de promesa de compraventa celebrado con los señores Frankil Manuel, Nilson Manuel, Francisco José y Albeiro José Sierra Barrios, tal como se acredita con el contrato que se anexa al presente.

La parte demandante, Cementos Argos S.A., manifestó en su Libelo de demanda, aportar como prueba documental, entre otras: **“Copia del expediente donde cursó el proceso policivo del señor Genaro de Jesús Duque Salazar contra Cementos Argos S.A.”**



Y dentro del mencionado expediente de dicho proceso policivo se encuentra a Fls. 225 al 227, inclusive, Fallo de fecha 21 de Junio de 2016, proferido por la Inspección Primera de Policía de Turbaco- Bolívar, por medio del cual dicha Inspección, tomó la siguiente Decisión:

“PRIMERO.- Conceder AMPARO POLICIVO a la parte demandante, señor GENARO DE JESÚS DUQUE SALAZAR, representado legalmente por la DRA. MARCIA PAUTT PAUTT, para que continúe ejerciendo sus actos de señor y dueño en el predio situado en Membrillal..... y se encuentra registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados con el número de **Matrícula Inmobiliaria 060-11222**.....(Que es el mismo inmueble, materia de ésta demanda).- **SEGUNDO.-** La anterior medida se hará cumplir así sea con la ayuda de la Fuerza Pública, para lo cual se le hará entrega de copia de la presente, para su cumplimiento. **TERCERO.-** Cesar toda perturbación que recaiga sobre los actos de señorío y dueño que ejerce el señor **GENARO DE JESUS DUQUE SALAZAR** sobre el inmueble antes identificado, sea que se ejerza directamente o por interpuesta. Se le ordena igualmente a la Empresa **CEMENTOS ARGOS S.A.** no impedir la entrada de ningún particular por el camino **TURBACO-TURBANA**, que es la entrada del predio antes mencionado junto con los demás predios colindantes.....”

25

No obstante lo antes expuesto el presente fenómeno de la Interrupción de la Posesión no se aplica en el presente asunto, habida razón que la parte demandante, Cementos Argos S.A., dentro del presente proceso no acreditó la posesión material sobre el inmueble, materia de la presente demanda, y si esa posesión material no existió, procesalmente es inapropiado predicar su Interrupción, como equivocadamente lo consideró el A-quo, de conformidad a las razones que este Despacho, en sede de segunda instancia, expondrá en los ítems siguientes.-



13.- DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.-

Entre los Modos de adquirir el Dominio de las Cosas, el Art. 673 del Código Civil contempla el de la Prescripción, al cual se refiere el Art. 2512 del mismo código para decir que: “La prescripción (ordinaria o extraordinaria) 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 o derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales (.....)”.-

En atención a lo antes transcrito se llega a la conclusión que una declaración de ésta clase exige la demostración concurrente de los siguientes presupuestos o requisitos:

>.- Posesión Material sobre la Cosa que se pretende Usucapir.

- >.- Que dicha posesión se ejerza durante el lapso establecido por el legislador sin reconocer dominio ajeno- tratándose de prescripción extraordinaria, de 10 años según la Ley 791 de 2002.
- >.- Que la posesión ocurra ininterrumpidamente durante ese mismo lapso de tiempo, en forma quita, pública y pacífica.
- >.- Que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción, es decir, que no sea de los que la Ley prohíbe adquirir mediante este modo.-

No sobra decir que por ser concurrentes los anteriores cuatro (4) requisitos sobre los cuales se estructura la prescripción adquisitiva de dominio, la labor de verificación de los mismos *requiere el concurso de todos ellos para que prospere la pretensión, es decir, que dichos requisitos deben darse de consuno, porque la ausencia de cualquiera de ellos, hace nugatoria las presentaciones del prescribiente.-*



14.- DE LA POSESION.-

El Art. 762 del Código Civil define la Posesión en los siguientes términos:

“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”

De lo antes transcrito se colige que la Posesión es una figura Jurídica por medio de la cual una persona detenta la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño como si en realidad fuera dueño de ella, aunque en realidad no lo sea.-

De vieja data la Corte Suprema de Justicia. Sala Civil- Familia, ha venido sosteniendo que la Posesión se estructura cuando aparecen cabalmente evidenciados los dos elementos que la configuran, es decir, el **ANIMUS** y el **CORPUS**, entendido el primero, como el elemento subjetivo, es decir, la convicción ó ánimo de señor y dueño de ser propietario de bien, desconociendo dominio ajeno, y el segundo- material o externo, ocupar la cosa, lo que se traduce en la explotación económica de la misma, con actos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio, entre otros hechos de parecida significación.

Sobre lo anterior ha dicho la Corte: **(Sent. De fecha 03 de septiembre de 2010. Expediente No.00429:**

“.....Los requisitos que así se dejan explicados, cuya base legal sustancial es, en lo fundamental, el artículo 762 del Código Civil, permiten distinguir la institución en referencia de la tenencia, de que trata el artículo 775 ibídem, pues, en lo atinente al ánimo o conducta en una y otra situación, mientras

Calle El Progreso, No. 15-27, Turbaco - Bolívar
Correo institucional: j01cctototurbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co



en la primera a la materialidad se junta la voluntad de comportarse ante propios y extraños como dueño, en la segunda apenas externamente se está en relación con los bienes. Conforme a lo señalado por la Corporación, es evidente que el Código Civil ‘destaca y relleva en la posesión no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o psicológico.

Respecto al animus, como elemento necesario de la posesión, con injerencia en el asunto debatido, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido: “[e]n esta dirección resulta menester observar, como lo tiene sentado la Corporación, que la “posesión no se configura jurídicamente con los simples actos materiales o mera tenencia que percibieron los declarantes como hecho externo o corpus aprensible por los sentidos sino que requiere esencialmente la intención de ser dueño, animus domini -o de hacerse dueño, animus rem sibi habendi-, elemento intrínseco que escapa a la percepción de los sentidos. Claro está que ese elemento interno o acto volitivo, intencional, se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario.....”.

28

Finalmente es necesario resaltar que los anteriores elementos que estructuran la Posesión, es decir, el Animus y el Corpus deben ser acreditados dentro del proceso de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio para el buen suceso de la pretensión, lo que no ha ocurrido en el presente asunto, ya que la parte demandante, Cementos Argos S.A. en el curso del debate probatorio sólo enarbó el mencionado contrato de promesa de compraventa, con lo cual sólo emerge su condición de mero tenedor, por las razones antes expuestas, amén que con las pruebas practicadas dentro del presente proceso, como las declaraciones de los testigos, y la prueba Pericial no demostraron que dicha parte demandante, hubiere realizados sobre el predio, materia del presente proceso, actos posesorio permanentes, que solo los da el Dominio, entre ellos, la Calle El Progreso, No. 15-27, Turbaco - Bolívar
Correo institucional: j01cctototurbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co



explotación económica del predio a usucapir, su encerramiento, sembrado, limpieza, arrendamiento, pago de impuestos, etc., que hicieren surgir el animus y corpus, como los elementos estructurales de la posesión alegada por la mencionada sociedad de comercio demandante.-

Para complementar lo antes expuesto el Despacho transcribe lo dicho sobre el particular por la Corte Suprema de Justicia, con Ponencia del Magistrado, Dr. Fernando Giraldo Gutiérrez:

“.....Al tenor del artículo 2518 del Código Civil, por el modo de la «prescripción adquisitiva» o «usucapión», se pueden obtener derechos reales, entre ellos el dominio de los bienes corporales, ya sea muebles o inmuebles, si son detentados en la forma y por el tiempo previsto por el legislador. Tal prescripción se basa, esencialmente, en la tenencia con ánimo de señor y dueño, sin que en principio sea necesario un título, evento en el cual se presume la buena fe del poseedor. De allí que le baste con acreditar que su aprehensión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, por el lapso exigido en el ordenamiento, el que actualmente es de diez (10) años, conforme al canon 1º de la Ley 791 de 2002, y antes era de veinte (20). El artículo 762 de la obra citada inicialmente define la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, lo que exige, para su configuración, del animus y el corpus, esto es, la intención del dóninus, que por escapar a la percepción directa de las demás personas debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente y durante el periodo de tiempo consagrado legalmente. Es que los citados elementos denotan la intención de hacerse dueño, sino aparecen circunstancias que la desvirtúen, por lo que quien los invoca debe acreditarlos para el buen suceso de su pretensión. Además, cuando la persona que acude a dicha acción acepta haber ejercido actos de tenencia sobre el bien objeto de la misma y aduce que modificó esa situación porque ahora se considera



detentador con ánimo de señor y dueño, también es menester que acredite el momento de tal cambio.....”

15.- DE LA EXCEPCION DE MERITO. “FALTA DE LOS REQUISITOS SUSTANCIALES DE LA POSESIÓN COMO MEDIO PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCION DE DOMINIO.”

Sea oportuno señalar que el Despacho procederá a resolver el presente recurso de Apelación, ***sin limitación alguna***, por haber sido interpuesto simultáneamente, tanto por la parte demandante, como por la parte demandada por intermedio de sus respectivos Apoderados, acorde como lo establece el **Art. 328 Inc. 2º del Código General del Proceso.-**

30

Los Arts. 2531 y 2532 del Código Civil determinan, entre los requisitos que han de concurrir para que opere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre un inmueble, la acreditación de un señorío continuo, público, pacífico, exclusivo y excluyente no inferior a 10 años que deben haber transcurrido en su totalidad a la fecha de presentación de la demanda, en este caso, el 09 de Noviembre de 2016.

Dentro del presente proceso la parte demandante, Cementos Argos S.A., de acuerdo a las pruebas arrimadas al plenario, no demostró dicho señorío sobre el Inmueble, objeto del presente proceso, como era su deber procesal, sólo se limitó a presentar como prueba documental el Contrato de Promesa de Compraventa que celebró el día 26 de julio de 2005, con los señores, NILSON MANUEL SIERRA BARRIOS, FRANCISCO JOSÉ SIERRA BARRIOS, FRANKIL MANUEL SIERRA BARRIOS y ALBEIRO JOSÉ SIERRA BARRIOS, sobre el 80% del predio señalado, por su ubicación, linderos y medidas, en la Cláusula “PRIMERA”, de dicho acuerdo de voluntades, derivándose de dicho acuerdo una **MERA TENENCIA**, habida razón que en el mencionado Calle El Progreso, No. 15-27, Turbaco - Bolívar
Correo institucional: j01cctototurbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co



Contrato de Promesa de Compraventa se está reconociendo la propiedad en cabeza del promitente vendedor, en el entendido que las partes contratantes se obligan en el futuro a transferir el dominio, por lo tanto la parte demandante, CEMENTOS ARGOS S.A., como promitente comprador está reconociendo tácitamente que el dominio pertenece a los anteriores señores, en su calidad de promitentes vendedores.

Sobre lo antes expuesto en forma reiterada ha venido diciendo la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia:

“Contrario sensu, **la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno**, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, **que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión.**

31

El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.” (Negrillas y Cursivas fuera del texto).- **(Sent.11001 de fecha Julio 30 de 2010. M.P. Dr. William Namén Vargas).**-

Con lo antes expuesto, se concluye que la entrega se realiza a título de tenencia, a no ser que **EXPRESAMENTE** se entregue a título de posesión, como lo señala la Corte en la misma Sentencia, lo que no ha ocurrido en el presente asunto habida razón que en la Cláusula Novena del mencionado Contrato de Promesa de Compraventa, las partes Contratantes pactaron que



“La entrega material del Inmueble objeto de esta promesa de compraventa deberá efectuarse al momento de la firma de la escritura de compraventa.....”, y en la Cláusula Décima Primera del mismo Contrato de promesa de compraventa las mismas partes contratantes determinaron: **“Los Promitentes vendedores permitirán que el promitente comprador utilice en el predio una franja de 12.000 mts², aproximadamente para la construcción de una vía de tránsito automotor cuando éste lo estime conveniente.”**

Del contenido intrínseco de las anteriores cláusulas está plenamente demostrado que sólo a la firma de la correspondiente Escritura de Compraventa la parte demandante, Cementos Argos S.A., adquiría la posesión material del Inmueble y como quiera que esa firma nunca se materializó, dicha parte demandante sólo tenía frente al Inmueble que pretendía Usucapir, la mera tenencia, por la ausencia clara, explícita e inequívoca de una cláusula que dijera que se le había entregado por anticipado dicha posesión, razón por la cual solo existió la mera tenencia de dicho inmueble, la que excluye dicha posesión material.-

Solo una parte de dicho inmueble la podía “usar”, para la construcción de la mencionada vía de tránsito automotor, lo que con ello tampoco se podía predicar la Posesión en Cabeza de dicha parte demandante.-

Sobre lo antes expuesto, también dijo la Corte en la mencionada Sentencia:

“Por consiguiente, cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, **en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega antelada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia,** porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y



adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión.” (Cursivas y Negrillas del Despacho).-

En conclusión, con lo antes expuesto, ha quedado evidenciado que la parte demandante, **CEMENTOS ARGOS S.A.**, frente al predio que pretender usucapir sólo ostenta la calidad de mero tenedor del 80% del área del mismo, que surge de su condición de Promitente Comprador de acuerdo al Contrato de Promesa de Compraventa que celebró con los anteriores señores, y en razón a ello sus pretensiones dentro del presente proceso están llamadas a no tener éxito, habida razón de la ausencia absoluta de unos de los requisitos que tanto la ley como la Jurisprudencia exigen para poder adquirir un bien mediante el modo de la Prescripción Extraordinaria de Dominio, como lo es la **“Posesión Material sobre la Cosa que se pretende Usucapir”**.

33

Frente a la inexistencia del anterior requisito indefectiblemente prosperará la Excepción de Mérito invocada por la parte demandada, como lo es la **“Falta de los requisitos sustanciales de la posesión como medio para adquirir por Prescripción de Dominio.”**, la cual guarda estrecha relación con la otra excepción de mérito propuesta por el Apoderado de la parte demandada, a la que denominó **“FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA”**, por estar la misma sustentada con las razones con que sustentó la anterior excepción de mérito, y por lo tanto subsumida en aquélla.-

DE LA EXCEPCION DE MERITO PROPUESTA POR EL CURADOR AD. LITEM.-

El Curador Ad - litem al contestar la presente demanda, en representación de las personas Indeterminadas propuso como Excepción de Mérito: “CARENCIA DE PRUEBAS DENTRO DE LA DEMANDA PARA DEMOSTRAR LOS ACTOS POSESORIOS.”



En relación a ésta excepción no existe discusión alguna que la parte demandante, **CEMENTOS ARGOS S.A.**, no demostró dentro del debate probatorio haber ejercido actos posesorios, como por ejemplo, cerramiento, sembrados, limpieza, pago de impuestos, explotación económica del inmueble que pretende adquirir por el Modo de Prescripción Extraordinaria de Dominio. Esta Excepción guarda estrecha relación con la Excepción de Mérito de **“Falta de los requisitos sustanciales de la posesión como medio para adquirir por Prescripción de Dominio”** propuesta por el Apoderado de la parte demandada, razón por la cual el Despacho le aplicará las mismas razones expuestas al referirse anteriormente a dicha excepción por lo cual dicha excepción está también llamada a prosperar, como así se hará en la parte resolutive de la presente Sentencia.-

Como consecuencia de lo antes expuesto ha quedado absolutamente demostrado la ausencia del mencionado requisito, razón por la cual la presente acción resulta sin prosperidad, y por ende las pretensiones de ésta demanda.-

Corolario de lo enunciado, se MODIFICARÁ la sentencia adiada 28 de febrero de 2020, proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Turbaco, Bolívar y en virtud de ello, se DENEGARÁN las pretensiones de la parte demandante, de conformidad a lo señalado en la parte motiva de esta sentencia.-

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco, Bolívar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

SENTENCIA 2da. INSTANCIA No. 0038.-
Radicado No. 113-836-40-89-001-2017-00085-01
Radicado 2da. Inst. 2020-00185

PRIMERO: PRORROGAR el término a que alude el inciso 5 del Art. 121 del C.G.P., por un término de seis meses más, para continuar con la competencia del presente Proceso de Pertenencia, promovido por CEMENTOS ARGOS S.A., a través de apoderado judicial, contra el señor GENARO DE JESUS DUQUE SALAZAR.-

SEGUNDO: MODIFICAR la Sentencia de fecha 28 de Febrero de 2020, dictada por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Turbaco- Bolívar; ello, de conformidad a las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.-

TERCERO: Declarar Probadas las Excepciones de “**Falta de los requisitos sustanciales de la posesión como medio para adquirir por Prescripción de Dominio**”, propuesta por el Apoderado Judicial de la parte demandada, como la de “**Carencia de pruebas dentro de la demanda para demostrar los actos posesorios.**”, propuesta por el Curador Ad-litem, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.-

CUARTO: DENEGAR todas las pretensiones de la parte demandante, de conformidad a las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.-

QUINTO: LEVANTAR las medidas cautelares decretadas dentro del presente proceso.- Líbrese el correspondiente Oficio.-

SEXTO: Condenar a la parte demandante al pago de las Costas en ambas instancias. Las costas en esta instancia serán liquidadas por la Secretaría. Señálese como Agencias en Derecho la suma equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.-

SÉPTIMO: En firme la presente providencia, devuélvase la actuación adelantada a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.-



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

**SENTENCIA 2da. INSTANCIA No. 0038.-
Radicado No. 113-836-40-89-001-2017-00085-01
Radicado 2da. Inst. 2020-00185**

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

36

Firmado Por:

**Alfonso Meza De La Ossa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Turbaco - Bolivar**

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: **a24be8e41ae3e781b01fdde47262a52f486e62f1be4a1154f48182f6946a5886**

Calle El Progreso, No. 15-27, Turbaco - Bolívar
Correo institucional: j01cctototurbaco@cendoj.ramajudicial.gov.co

Documento generado en 05/04/2022 11:42:23 AM

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