

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA
SALA CIVIL – FAMILIA**

Magistrado Sustanciador:
OSWALDO HENRY ZÁRATE CORTÉS

Cartagena de Indias, dieciocho (18) de mayo de dos mil veintidós (2022)

RADICACIÓN	13001-31-03-007-2019-00171-02
PROCESO	PERTENENCIA
DEMANDANTE	ELECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ
DEMANDADOS	LUZ MARÍA HERAZO NAVARRO y OTROS
DECISIÓN	CONFIRMA

Discutido y aprobado en sesión de Sala de 10 y 17 de mayo de 2022.

Se decide el recurso de apelación formulado por los demandados contra la sentencia proferida el 28 de mayo de 2021 por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cartagena, dentro del proceso de pertenencia promovido por ELECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ contra LUZ MARÍA HERAZO DE NAVARRO, MIRIAN AMIRA NAVARRO HERAZO, SHIRLEY NAVARRO HERAZO, RAMIRO NAVARRO HERAZO y JAMES NAVARRO HERAZO y personas indeterminadas.

I.- ANTECEDENTES

1. La demanda se fundamentó en los siguientes hechos:

- Desde hace más de 10 años, de manera pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida, el demandante entró en posesión del local No. 2 del Edificio Pombo, ubicado en la carrera 5ª No. 36-29, barrio La Catedral de esta ciudad. El inmueble se halla inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-65293 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena.
- La posesión ha sido notoria, pues ha procurado la detentación física del mismo, *“gracias a su ocupación como verdadero dueño pudo a sus costas realizar la limpieza del patio interior que le subsigue al mismo local y todas sus anexidades, ya que este era*

el basurero de la copropiedad EDIFICIO POMBO, lo cual hacía imposible que persona distinta de él hubiera podido poseerlo”

- Sostiene que, entre sus actos posesorios, ELECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ realizó el “*pago por convenios y reactivación del servicio público de Agua de ese predio*” y con su compañera sentimental, NOHRA OSORIO OCHOA, “*instalar dos medidores de luz eléctrica para proveer de ese servicio al local No 2 hoy subdividido*”; y, es quien “*atiende y está al frente de las relaciones del bien en cita con la administración de la copropiedad, sufraga las expensas del caso*”

2.- Con fundamento en lo anterior, el demandante formuló las siguientes pretensiones:

1ª. Que se declare que ELECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ adquirió por prescripción extraordinaria de dominio el local No. 2 del Edificio Pombo, ubicado en la carrera 5ª No. 36-29, barrio La Catedral de esta ciudad.

2ª. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de la sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena.

II. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

1.- Por auto de 9 de mayo de 2019, el *a quo* admitió la demanda presentada el 8 de abril del mismo año. En su oportunidad, los demandados se opusieron a las pretensiones y, en reconvención, presentaron demanda reivindicatoria.

Además, formularon las siguientes excepciones de mérito:

- a. **MALA FE AFECTADA POR VICIOS DE VIOLENCIA** porque, ante la Fiscalía General de la Nación, el 5 de mayo de 2009, denunciaron a “*EDGARDO JAVIER OSORIO CÁLIZ (familiar de ELECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ), ELDER GÓMEZ y a personas indeterminadas que fueron los que invadieron el local en el año 2009*”; en el 2011 presentaron proceso reivindicatorio contra “*JORGE IVÁN GIRALDO HOYOS, el cual correspondió al Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cartagena radicado bajo el # 323/2.011, en el cual el señor juez en medio de la audiencia de conciliación de fecha 2 de octubre del 2.011, al trasladar al demandado JORGE IVÁN GIRALDO HOYOS,*

la propuesta realizada por mis clientes de entrega del inmueble a cambio de retiro de denuncia penal, éste contesta 'que el compró esta posesión al sobrino de ELECTO CÁLIZ, EDGARDO JAVIER OSORIO CÁLIZ'."

- b. **FALTA DE REQUISITO ESENCIAL PARA PRESCRIBIR**, dado que el demandante "*expresa tener más de 10 años de posesión material muy a pesar de que dentro de sus pretensiones no expresa en qué momento, desde que fecha, está desarrollando su posesión material, no se determinan los hechos de tiempo, modo y lugar de esta posesión*".
- c. **INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN**, pues, según el art. 2503 del Código Civil "*todo recurso judicial intentado por el que se pretende verdadero dueño de la cosa, contra el poseedor*" interrumpe la prescripción. Lo anterior, con base en la referida denuncia penal y el proceso reivindicatorio que interpusieron los demandantes.

Por su parte, el curador *ad litem* de las personas indeterminadas manifestó que se atenía a lo probado en el proceso y no formuló excepciones de mérito.

III. DEMANDA DE RECONVENCIÓN

1.- La demanda de reconvencción se basó en los siguientes hechos:

- Mediante escritura pública No. 2221 de 14 de diciembre de 2006 de la Notaría 4ª de Cartagena, "*en proceso de sucesión*" les fue adjudicado a los señores LUZ MARÍA HERAZO DE NAVARRO, MIRIAN AMIRA, SHIRLEY, RAMIRO y JAMES NAVARRO HERAZO el predio con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-65293, cuya inscripción se encuentra vigente.
- Éstos se encuentran privados de la posesión material de ese inmueble, puesto que la misma la ostentan "*EDGARDO JAVIER OSORIO CÁLIZ (familiar de ELECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ), quienes sin fecha que se pueda probar y cediendo sus vicios invasores a ELECTO CÁLIZ hoy demandante en pertenencia*".
- "*Los invasores EDGARDO JAVIER OSORIO CALIZ (familiar de ELECTO CALIZ FERNÁNDEZ), ELDER GÓMEZ invadieron el local en el año 2.009, esto se prueba con la copia de la denuncia*

penal presentada oportunamente por mis clientes el 5 de mayo del 2.009 en la Fiscalía General de la Nación seccional Cartagena”

- El 22 de septiembre de 2011, presentaron demanda reivindicatoria en contra de JORGE IVÁN HOYOS, EDGARGO JAVIER OSORIO CÁLIZ, ELDER GÓMEZ y personas indeterminadas, correspondiéndole su conocimiento al Juzgado Sexto del Circuito de esta ciudad, la que fue admitida por ato de 8 de noviembre del mismo año y se encuentra en la etapa de alegatos de conclusión.

2.- Como fundamento de lo anterior, los demandantes en reconvención formularon las siguientes pretensiones:

1ª. Declarar que les pertenece “*en dominio pleno y absoluto*” el inmueble identificado con folio de matrícula No. 060-65293.

2ª. “*Que como consecuencia de la anterior declaración se condene al demandado a restituir, una vez ejecutoriada esta sentencia, a favor del demandante el inmueble mencionado*”.

3ª. “*Que el demandado deberá pagar al demandante, una vez ejecutoriada esta sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado...*”

IV. CONTESTACIÓN DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Por auto de 19 de noviembre de 2019, el *a quo* admitió la demanda de reconvención. El demandado se opuso las pretensiones y formuló las excepciones de mérito que denominó:

- a) “**EXCEPCION DE FALTA DE REQUISITOS PARA DEMANDAR LA REIVINDICACION**”, porque “*ELECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ, sin lugar a dudas ha venido poseyendo el inmueble en forma de ley como dice la demanda de PERTENENCIA por él presentada, de manera pública, tranquila o pacífica en forma ininterrumpida y desde hace más de diez (10) años, posesión que inicio en el año 2004 antes de que los aquí demandantes hubieren adquirido por el modo de la sucesión el bien objeto de la demanda, lo cual dentro de este estadio ritual le permite obtener el dominio por el fenómeno de la prescripción adquisitiva*”.

- b) **“PRESCRICIÓN DE LA ACCION REIVINDICATORIA”** dado que *“la parte demandante de la reivindicación ha incurrido en extemporaneidad para reclamar ese derecho al título, toda vez que existen signos muy visibles de que habiendo podido hacer uso de la acción judicial del caso contra ELECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ dentro de los diez años comprendidos entre el año 2009 cuando aducen haber presentado una denuncia por invasión contra personas determinadas y el año 2019, teniendo conocimiento de que quien ocupa el bien desde el año 2004 es el aquí prescribiente (...). Hay más, la parte que contrademanda en reivindicación, tiene en curso igual acción de reivindicación en contra de EDGARDO JAVIER OSORIO CÁLIZ y otros, aquel sobrino del accionante CÁLIZ FERNÁNDEZ según se estableció y que cursa en el JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA con radicación 323 de 2011 proceso en el cual fue declarada la nulidad de todo lo actuado desde la admisión de la demanda, en auto del 19 de noviembre de 2019, debido a una indebida notificación, tramite en el cual se advierte que en la fecha en que se llevó a cabo la inspección judicial del caso (mayo 16 de 2013) se encontró que el verdadero poseedor es el señor ELECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ según información que suministró un arrendatario que allí se encontró , lo cual convocó a que el mismo señor le solicitara al juez de esa causa su vinculación para los fines del art 67 del CGP.*

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

1.- Mediante sentencia de 28 de mayo de 2021, el *a quo* resolvió: **i)** declarar que ELECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio la titularidad del inmueble objeto de litigio; **ii)** ordenar la respectiva inscripción de la sentencia; **iii)** negar las pretensiones de la demanda reivindicatoria presentada en reconvención; **iv)** condenar en costas a la parte demandada principal; y; **v)** archivar la actuación.

Todo lo anterior, en síntesis, tuvo como fundamento que, para el caso en concreto se encuentran acreditados los requisitos axiológicos requeridos para acceder a las pretensiones de la demanda, pues se trata de un local debidamente identificado, cuya titularidad recae en cabeza de los demandados, pero que el demandante no reconoce como tales, pues se considera señor y dueño del bien que pretende prescribir, al punto que le ha realizado al bien mejoras y adecuaciones, el 27 de agosto de 2014 suscribió un convenio de pago con la empresa de servicios públicos de Aguas de Cartagena, así como que lo ha tenido arrendado en diferentes ocasiones, conforme se desprende de los respectivos contratos aportados

con la demanda que datan del año 2012, todo lo cual fue corroborado por los testigos que el demandante llamó a declarar en tal sentido, quienes, al unísono manifestaron que dicha posesión fue ininterrumpida, pública y pacífica e inició desde el año 2004.

2.- Inconforme con lo así decidido, el apoderado judicial de los demandados interpuso el recurso de apelación, el cual fue concedido en su oportunidad, por lo que las diligencias se enviaron al Tribunal.

IV. TRÁMITE EN SEGUNDA INSTANCIA

1.- Mediante auto de 30 de noviembre de 2021, se admitió el recurso de apelación conforme prevé el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 y, por consiguiente, se le otorgó al recurrente el término de 5 días para que sustentara la alzada.

2.- En su oportunidad, el apoderado judicial de los demandados sustentó la alzada con base en que las pruebas adosadas al expediente no fueron valoradas en debida forma por el *a quo*, pues considera que: a) no existe prueba que demuestre que la posesión del bien hubiera iniciado en el año 2004, al punto que sus poderdantes vendieron el inmueble en el año 2006, época para la que visitaron el bien en una ocasión; b) no se le dio credibilidad a las declaraciones de los demandados, pero sí a los testigos de la parte demandante que resultan sospechosos, así como que los registros fotográficos no tienen fecha, por lo que el acervo probatorio recaudado y analizado, no fue valorado por el *a quo* en debida forma; c) los actos posesorios iniciaron a partir del año 2012, pero fueron de manera clandestina.

V. CONSIDERACIONES.

1.- Esta Sala es competente para conocer de este recurso de apelación de conformidad con lo establecido en el en el numeral 1º del artículo 31 del Código General del Proceso. Así mismo, no se evidencian causales de nulidad que invaliden lo actuado, circunstancia que permite decidir con sentencia de mérito.

2. De entrada, cabe resaltar que de acuerdo con lo previsto por el artículo 328 del C. G. del P., la competencia del Tribunal se circunscribe únicamente a desatar los reparos indicados por los recurrentes, pues es sobre ellos que se abre la posibilidad de emitir un pronunciamiento de fondo.

3. De otro lado, debe anotarse que la prescripción adquisitiva o usucapión ha sido definida de tiempo atrás por la jurisprudencia como “*un modo de adquirir las cosas ajenas, por haberlas poseído durante cierto lapso con los requisitos legales*”.¹

También hay que precisar que a la luz de los artículos 2518, 2531 y 2532 del Código Civil y en virtud del principio de la carga de la prueba que consagra en artículo 167 del C. G. del P., corresponde al demandante acreditar los siguientes presupuestos, para que opere la declaración judicial de prescripción extraordinaria de dominio: **a)** la identificación del bien cuya usucapión se alega; **b)** que dicho bien sea susceptible de prescripción; **c)** que se haya ejercido una posesión pública, pacífica e ininterrumpida; y, **d)** que ese comportamiento se haya extendido por un lapso no inferior a 10 años -antes 20 años-.

4. Ahora, en torno a resolver la alzada, en lo relevante, obran en el plenario los siguientes elementos probatorios:

Prueba documental

- Certificado de tradición del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria y certificado especial de pertenencia, pleno dominio de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, que dan cuenta que el local No. 2 del edificio Pombo, ubicado en la calle del Cuartel y calle de la Estrella, identificado con folio de matrícula No. 060-65293, según anotación No. 7 del 18 de diciembre de 2006, mediante escritura pública No. 2221 del 14 de diciembre de 2996 de la Notaría 4^a de Cartagena, fue adjudicado a los demandados en sucesión de Ramiro Navarro Tarazona.
- Registro fotográfico del mencionado inmueble que muestran el estado de ruina, deterioro y abandono en que se encontraba el mismo.
- Contratos de arrendamiento del referido local, suscritos por el arrendador ELECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ con CONCEPCIÓN DEL CARMEN BARBOSA PEREIRA, HUMBERTO DE JESÚS MARTÍNEZ, DARÍA TERESA VILLALOBOS PÉREZ, en calidad de arrendatarios, el 1º de octubre de 2012, el 18 de febrero de 2013, el 11 de diciembre de 2014 y 1º de marzo de 2017, respectivamente.

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 26 de julio de 1950, GJ LXVII, pág. 462.

- Convenio de pago de fecha 27 de agosto de 2014, suscrito entre EFECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ y Aguas de Cartagena, por el que el primero se obligó a pagar la suma de \$7'564.270, que, por concepto de los servicios públicos de agua y aseo, adeudaba el bien.
- Demanda reivindicatoria del inmueble objeto de este proceso, interpuesta por los demandados en contra de JORGE IVÁN GIRALDO HOYOS, EDGARDO JAVIER OSORIO y ELDER GÓMEZ, la cual, por reparto de 25 de septiembre de 2011, fue asignada al Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cartagena.
- Contrato de compraventa del 50% de posesión del referido local, suscrito el 15 de diciembre de 2008 por EDGARDO JAVIER OSORIO CÁLIZ y JORGE IVÁN GIRALDO HOYOS.

En el interrogatorio de parte que absolvió el demandante **ELECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ**, indicó que ostenta la posesión del local objeto de este proceso desde julio de 2004, época para la que el bien se encontraba abandonado, al punto que los indigentes y gamines lo utilizaban para hacer sus necesidades, razón por lo que él procedió a limpiarlo y adecuarlo, para ubicar el material reciclado que le quedaba de una imprenta que tenía en otro local ubicado en el mismo predio. Relató que con el transcurrir de los años, también arrienda el predio a diferentes personas para uso comercial, conforme consta en los contratos de arrendamiento aportados con la demanda. Aseguró que en el año 2008, luego de que hubiera autorizado a un sobrino para vender el 50% de la posesión del local al señor JORGE IVÁN GIRALDO, éste último desistió de ese negocio, por lo que el 100% de la posesión del local siempre ha estado en cabeza del deponente; y afirmó que nunca fue citado ante la fiscalía ni a un juzgado por parte de los demandados, a efectos de dirimir conflicto alguno respecto del bien objeto de la litis.

Por su parte, la demandada **LUZ MARÍA HERAZO DE NAVARRO**, frente a los hechos de la demanda, sin rendir una versión circunstanciada, se limitó a decir que por sucesión de su esposo le fue adjudicado junto con sus 4 hijos el local del primer piso del Edificio Pombo, siendo estos últimos quienes le dijeron que ELECTO CÁLIZ tomó posesión violenta de ese bien.

A su vez, la demandada **MIRIAM AMIRA NAVARRO HERAZO** relató que, en el año 2009 tuvo conocimiento de que se habían rotó unos candados y metido al local, por lo que junto con sus hermanos reclamaron tal situación a IVÁN GIRALDO, quien estaba en el lugar, lo que conllevó a que ante unos "*inspectores de policía*" los intervinientes acordaran poner unos candados y

dos vigilantes por ambas partes, para impedir el ingreso de extraños al inmueble, mientras acudían ante la autoridad judicial, para reivindicar el predio; sin embargo, de manera clandestina, el señor ELECTO CALÍZ rompió los nuevos candados e invadió el lugar, razón por la que lo denunció penalmente; no obstante, ante el ente "*Fisca*" el acá demandante no quiso devolver el inmueble, pese a que ella le dijo que le retiraba dicha denuncia; y, aseguró que, luego de fallecer su progenitor, en el local continuó funcionando una taberna hasta el año 2002, 2003 o 2006, después el inmueble quedó desocupado y asegurado con unos candados, los cuales fueron violentados e invadieron el local en el 2009, conforme lo dijo con precedencia. Posteriormente, en el año 2012, el señor ELECTO CÁLIZ puso una imprenta en dicho local, luego dijo que la invasión de éste fue en el año 2009.

Por su parte, el demandado **RAMIRO NAVARRO HERAZO** manifestó que, frente al bien objeto de la litis, en el año 2006, como actos de señorío, los acá demandados celebraron una promesa de compraventa con EDUARDO DEL RÍO PUELLO, la cual fue incumplida por este último, razón por la que el predio continuó en el dominio de éstos; luego, en el año 2007 hizo contacto con otro señor de una inmobiliaria para vender el inmueble, se reunieron en la oficina de ELECTO CÁLIZ, pero tampoco prosperó el negocio; y, para el 2009 fue que se presentó el incidente con IVÁN GIRALDO, quien les dijo que el señor EDGARDO OSORIO le estaba vendiendo el bien, por lo que presentaron demandas y querellas, donde con los demandados acordaron dejar unos candados y poner un vigilante para evitar que se entraran nuevamente al predio; no obstante, días después, volvieron a invadir el local al punto que ellos no pudieron volver a ingresar al bien. Aseguró que no formularon demanda o denuncia en contra de ELECTO CÁLIZ, quien desde hace muchos años tenía una imprenta en el mismo predio donde queda el local objeto de este proceso; sin embargo, en el año 2009 lo denunciaron penalmente, porque de manera agresiva no les permitía ingresar al inmueble, por lo que a partir de esa época reconoce a ELECTO CÁLIZ, EDGARDO OSORIO CÁLIZ e IVÁN GIRALDO como invasores del predio.

La demandada **SHIRLEY NAVARRO HERAZO** indicó que el inmueble les fue adjudicado a los demandados por sucesión de su progenitor y, desde el año de 1998 reside por fuera del país, por lo que, respecto de ese local, sus hermanos son los encargados de administrar y ejercer las acciones judiciales a que haya lugar; y, aseguró que ELECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ ha demostrado que ejerce la posesión sobre el local objeto de litigio desde el año 2012.

Y, el demandado **JAMES NAVARRO HERAZO** relató que en el año 2009, a raíz de la “*invasión*” del local por parte del señor IVÁN GIRALDO y EDGARDO OSORIO, sobrino de ELECTO CÁLIZ, junto con sus hermanos le hicieron un reclamo a este último por dichos actos, toda vez que el demandante salió en defensa de su familiar, razón por la que, en presencia de la policía llegaron a un acuerdo para poner unos candados y un vigilante cada una de las partes para que personas extrañas no se metieran al local; no obstante, en una ocasión que no fue el vigilante que ellos habían contratado, los referidos “*invasores*” volvieron a tomar el inmueble. Agregó que en esa ocasión, estaba dentro del local IVÁN GIRALDO, quien manifestó que el señor EDGARDO OSORIO CALIZ le había vendido la posesión del inmueble. Y, que a partir del año 2013, el señor ELECTO CÁLIZ es quien se reputa como dueño del local, al punto que lo arrienda a terceras personas para uso comercial.

En la audiencia llevada a cabo el 24 de marzo de 2021, el testigo **REYNALDO GUILLEÓN CÁRDENAS**, sin parentesco con las partes, informó que el local ubicado en el primer piso del Edificio Pombo de esta ciudad, objeto de este proceso, estaba abandonado y las puertas estaban caídas, por lo que al lugar se entraban los gamines y todo el mundo lo utilizaba como basurero; por ende, desde el año 2004 el señor ELECTO empezó a ocupar ese predio, pues empezó a limpiarlo y arreglarlo para utilizarlo como depósito de los desechos de una imprenta grande que éste tenía en otro local del primer piso, todo lo cual le consta al deponente, porque tuvo una imprenta pequeña situada en un local del segundo piso del mismo predio desde el año 2002 al 2014; además, porque le ayudaba al demandante ubicando esos materiales, con el objeto de reciclarlos y venderlos posteriormente. Y, narró que el demandante después de hacerle mejoras al bien, lo arrienda a terceros para uso comercial.

En la misma audiencia, el señor **RICARDO ENRIQUE CAMACHO BERMÚDEZ**, sin parentesco con las partes, declaró que desde hace muchos años posee una oficina de abogados en el Edificio Pombo de esta ciudad, razón por la que desde el 2004 se ha dado cuenta que, de manera pacífica e ininterrumpida, ELECTO CÁLIZ ejerce posesión del local objeto de la litis. Aseveró que, para esa época el predio se encontraba abandonado, las puertas estaban abiertas y caídas, por lo que ingresaban al mismo los indigentes y drogadictos, además de que todo el mundo lo utilizaba como vertedero de escombros, desperdicios y basuras, todo lo cual fue limpiado por el demandante, quien, además de pintarlo, hacerle arreglos locativos al techos y pisos, hizo un baño y puso puertas al predio sobre la calle del Cuartel. Afirmó que ELECTO, en diferentes ocasiones ha arrendado el local, en el que han funcionado diferentes negocios, como restaurantes, venta de bicicletas y peluquerías.

Y, el testigo **EDGARDO OSORIO CÁLIZ** indicó que es sobrino de ELECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ y nunca ha ejercido la posesión del local objeto de este proceso, toda vez que la misma siempre la ha ostentado su tío, lo cual pudo ver desde el año 2006 que llegó a la ciudad, por lo que pudo observar que el demandante era quien limpiaba el local, sacaba los gamines de ese predio que estaba totalmente abandonado, le hizo arreglos locativos y puso puertas. Relató que en el año 2009, el demandante tuvo la oportunidad de vender a IVÁN GIRALDO el 50% de la posesión del predio, por lo que aquél le “remitió un poder” para realizar el negocio, el cual nunca se logró concretar, pues, pese a que por unos días el comprador puso una panadería, éste no cumplió con el pago pactado; y que, en el año 2009 o 2010, los demandados lo citaron a una conciliación de carácter policivo para la entrega del referido inmueble, la cual nunca se materializó, porque quien siempre ha sido poseedor de ese local ha sido el demandante.

5. Sea lo primero advertir que, conforme al argumento del recurso de apelación interpuesto por el apoderado de los demandados, es palpable que la inconformidad gira en torno a la fecha en que el demandante inicio la posesión del inmueble a usucapir, argumento este que delimita el estudio de la Sala, pues, en tal sentido, aseveró que dichos actos posesorios se originaron en el año 2012, aunque de manera clandestina.

6. Establecido lo anterior, según se desprende del certificado de tradición del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 060-65293 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, los señores LUZ MARÍA HERAZO DE NAVARRO, MIRIAN AMIRA NAVARRO HERAZO, SHIRLEY NAVARRO HERAZO, RAMIRO NAVARRO HERAZO y JAMES NAVARRO HERAZO figuran como titulares de derecho de dominio del local No. 2 del Edificio Pombo, ubicado en la carrera 5ª No. 36-29, barrio La Catedral de esta ciudad. Así mismo, el auxiliar de la justicia designado por el *a quo* para realizar la respectiva experticia, corroboró la ubicación e identificación circunstanciada del inmueble a usucapir.

7. Pues bien, desde ya anuncia la Sala que del balance de las pruebas del proceso, analizadas individualmente y en conjunto, se estableció que la parte demandante demostró la concurrencia de los presupuestos normativos y jurisprudenciales transcritos para la prosperidad de sus pretensiones.

En efecto, en principio se llega a tal conclusión con las declaraciones que REYNALDO GUILLEÓN CÁRDENAS RICARDO y ENRIQUE CAMACHO BERMÚDEZ rindieron en la audiencia llevada a cabo el 21 de marzo de 2021, pues al unísono declararon que desde el año 2004 a la fecha, de

manera ininterrumpida y pacífica, el demandante ejerce actos de señor y dueño del local objeto de usucapión, en la medida que, dado el estado de abandono y deterioro en que se encontraba para esa época el bien, éste procedió a limpiarlo, remover escombros, adecuarlo y ponerle puertas, a efectos de utilizarlo como un lugar donde reciclar el material que le quedaba de una imprenta que tenía en un local del mismo Edificio Pombo. Además, todo lo anterior puede corroborarse con el registro fotográfico aportado con la demanda, que da cuenta del precario estado en que se encontraba ese inmueble y, si bien, no se puede establecer la fecha en que se tomaron las fotos, conforme lo alude el apoderado judicial recurrente, lo cierto es que, según se observa de la inspección judicial practicada por el *a quo*, es evidente que se trata del mismo bien objeto del litigio.

Al mismo tiempo, lo anterior cobra relevancia, por un lado, con la declaración rendida por la demandada MIRIAM AMIRA NAVARRO HERAZO, ya que indicó que para el año 2012, ELECTO CÁLIZ puso una imprenta en el local, lo cual, a su vez, resulta concordante con el dicho de la hermana de la primera, señora SHIRLEY NAVARRO HERAZO, pues, en tal sentido, confesó que el demandante desde ese año es el poseedor de ese predio; y, por otro lado, con los diferentes contratos de arrendamiento que aquél, en calidad de arrendador, suscribió con diferentes arrendatarios entre los años 2012 a 2017, sin que se observe que dichos actos posesorios se hubieran realizado de manera clandestina, conforme lo pretenden hacer ver los recurrentes o, por lo menos no allegaron una sola prueba que demuestren su dicho.

De manera que las declaraciones rendidas por los testigos convocados por la parte demandante, los cuales, valga resaltar, no fueron tachados de sospechosos dentro de la oportunidad procesal pertinente, no podían ser ignoradas por el *a quo* al proferir la sentencia estimatoria de las pretensiones, por tratarse de testigos a quienes les constan personalmente los hechos relatados y sus versiones están acompañadas de elementos circunstanciales de tiempo, modo y lugar que respaldan la razón de ser de la ciencia de sus dichos, por lo que es dable asignarles suficiente verisimilitud, a efectos de acceder a las pretensiones de la demanda.

Sumado a lo anterior, obsérvese que en el proceso reivindicatorio que cursa ante el Juzgado Sexto del Circuito de esta ciudad, promovido por los acá demandados en contra de JORGE IVÁN GIRALDO HOYOS, EDGARDO JAVIER OSORIO y ELDER GÓMEZ, el 16 de mayo de 2013 se llevó a cabo inspección judicial en el referido bien, la cual fue atendida por el señor HUMBERTO MARTÍNEZ OYOLA, quien manifestó que se encontraba en el local a "*título de arrendamiento del señor ELECTO CÁLIZ*".

Por ende, con las circunstancias anotadas, se acredita que el demandante explota económicamente el local, sin perder de vista que mediante convenio de fecha 27 de agosto de 2014 se comprometió a pagar a la empresa de servicios públicos Aguas de Cartagena la suma de \$7'564.270 que, por concepto de servicios públicos de agua y aseo, adeuda el predio.

Ahora, en lo que atañe al contrato de compraventa del 50% de posesión del referido local, suscrito el 15 de diciembre de 2008 por EDGARDO JAVIER OSORIO CÁLIZ y JORGE IVÁN GIRALDO HOYOS, por el que el primero se comprometió a vender el 50% de la posesión del local objeto de este litigio, el mismo no se cumplió, toda vez que el adquiriente no pagó lo allí pactado, por lo que optó por devolver el local a ELECTO CÁLIZ FERNÁNDEZ, dado que, según enfatizó el referido EDGARDO OSORIO CÁLIZ en la declaración que rindió ante el *a quo*, su tío es el único poseedor del local, al punto que fue él quien autorizó, mediante poder para el efecto, al deponente para suscribir ese contrato en su nombre. Sobre este particular no se puede perder de vista que, incluso, en el evento de haberse desprendido de la posesión, al recuperarla, a la luz del art. 792 del Código Civil², la misma se entenderá haberla tenido durante todo el tiempo intermedio; y, en gracia de discusión, en el caso de existir una interrupción de la posesión, obsérvese que desde la suscripción del contrato de compraventa atrás aludido -15 de diciembre de 2008- a la fecha de presentación de la demanda de pertenencia el 8 de abril de 2019, es evidente que la posesión del inmueble por parte del demandante superó los 10 años exigidos en la Ley 791.

Además, dicha posesión también fue pasiva y excluyente, pues, aunque el 22 de septiembre de 2011 los acá demandados interpusieron una demanda reivindicatoria de inmueble en contra de JORGE IVÁN GIRALDO HOYOS, EDGARDO JAVIER OSORIO y ELDER GÓMEZ, la misma en nada impide la procedencia de la usucapión del bien, pues, revisada la página de consulta de procesos de la Rama Judicial, conforme lo alegó el apoderado del demandado en reconvencción al contestar la demanda, mediante auto de 18 de noviembre de 2019 el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cartagena declaró la nulidad de toda la actuación procesal allí surtida con posterioridad al auto admisorio, a efectos de que los demandantes traben la litis en legal forma, sin que a la fecha tal situación haya cambiado, pues los interesados no han realizado gestión alguna en orden a notificar a los demandados³, por lo que esa inercia no puede generar efectos el presente asunto.

² *"El que recupera legalmente la posesión perdida se entenderá haberla tenido durante todo el tiempo intermedio"*

³ Radicado No. 13001310300620110032300. Link:

https://nam02.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fetbcsj-my.sharepoint.com%2F%3A%2F%3A%2F%2Fpersonal%2Fj06cctocgena_cendoj_ramajudicial_gov_co%2FEIZBMPvGDQxEnA9wQd2_-JIBCytiJ5hs-xTEQqO-gwDkAQ%3Fe%3DcKchmd&data=05%7C01%7Cdes04scftsbolivar%40cendoj.ramajudicial.gov.co

Por lo demás, esa actuación no tendría la virtud de interrumpir la prescripción aquí alegada por ELECTO CÁLIZ, en tanto que se trata de una demanda que no fue formulada en su contra.

Adicionalmente, pese a los requerimientos del *a quo* al apoderado de los recurrentes, este no aportó la supuesta conciliación llevada a cabo en el año 2009 ante una Inspección de Policía, según la cual, sus poderdantes y unos supuestos “*invasores*” acordaron poner unos candados y vigilantes para impedir que se entraran terceros al local objeto de este proceso.

Con relación a los requisitos concurrentes para el éxito de la usucapión, la Sala de Casación Civil expuso:

4.3. En síntesis, como se elucidó en CSJ SC16250-2017, 9 oct., «(...) [s]iendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material alegada por vía prescriptiva, aparece comprobar certera y límpidamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

A propósito de los señalados elementos, dijo esta Corte que “(...) para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente. 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley. 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida. 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción sea [identificable y] susceptible de ser adquirido por usucapión (...)” (CSJ SC sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCI, pág. 278. Reiterada en sentencias 007 de 1 de febrero de 2000, rad. C-5135 y SC 8751 de 20 de junio de 2017, rad. 2002-01092-01).”⁴

De otro lado, en lo atinente al reparo formulado por el apoderado judicial recurrente contra la sentencia de primer grado, en el sentido de que como en el año 2006 los demandados vendieron el predio objeto de la litis, razón

%7Cef7f3a4c516b48b6c2fb08da32a753ae%7C622cba9880f841f38df58eb99901598b%7C0%7C0
%7C637877991490865541%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2
luMzliLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7C3000%7C%7C%7C&sdata=s%2F096ouMSDys1tq
leAbsJrRsOffAZWxUpJ9SoRjVEWI%3D&reserved=0

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC3925-2020

por la que no era procedente acceder a las pretensiones de la demanda, el mismo está llamado al fracaso, pues, en primer lugar, su dicho se contradice con la versión del propio demandado RAMIRO NAVARRO HERAZO, quien aseguró que en ese año celebró con EDUARDO DEL RÍO PUELLO un contrato de promesa de venta del predio, no obstante, éste último declinó del negocio; y, el recurrente tampoco aportó evidencia que acredite que ese contrato se perfeccionó en legal forma.

Por lo demás, aún si en gracia de discusión se aceptara la existencia de esas negociaciones realizadas por los propietarios, tendría que concluirse que las mismas no afectarían los actos de señorío del demandado, puesto que se trata de actos reservados a la esfera personal de los demandantes que en nada variarían la tenencia material del bien, ni el ánimo de usucapir que se reconoce al poseedor.

Finalmente, contrario al argumento del apoderado judicial recurrente, las solas declaraciones rendidas por sus poderdantes, sin un sustento probatorio que las corrobore, no pueden ser tenidas en cuenta para desvirtuar los hechos que le fueron endilgados en su contra, puesto que no les resulta lícito fabricar su propia prueba.

8. Así las cosas, teniendo en cuenta que los argumentos del recurso de apelación formulado por el apoderado judicial de los demandados no lograron desvirtuar los fundamentos del fallo impugnado, toda vez que, conforme viene de verse, están dados los presupuestos axiológicos para la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio del bien objeto del litigio, la sentencia apelada será confirmada y no habrá condena en costas, por no aparecer causadas.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cartagena, Sala Civil Familia, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR sentencia proferida el 28 de mayo de 2021, por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cartagena, en el asunto de la referencia, por las razones plasmadas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO. No hay lugar a condenación en costas por no aparecer causadas.

TERCERO. Devuélvase el expediente al Juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE⁵

Firmado Por:

**Oswaldo Henry Zárate Cortés
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Bolivar**

**Marcos Roman Guio Fonseca
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Cartagena - Bolivar**

**Giovanni Diaz Villarreal
Magistrado
Sala 002 Civil Familia
Tribunal Superior De Cartagena - 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:

**329c2b81711afb518a3dcd99187eb21d3b208eb456e0ffacb1b70001d52b0fe
a**

Documento generado en 18/05/2022 05:03:04 PM

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

⁵ El contenido de esta providencia y el estado en el cual aparece notificada, pueden ser consultados en el link <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunalsuperior-de-cartagena-sala-civil>.