

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL - FAMILIA – LABORAL**

MAGISTRADA PONENTE: SUSANA AYALA COLMENARES

CLASE DE PROCESO:	VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO
RADICACIÓN:	20001-31-03-001-2014-00072-01
DEMANDANTE:	EDUARDO SIERRA JEREZ
DEMANDADO:	PABLO ARDILA SIERRA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.
DECISIÓN:	CONFIRMA SENTENCIA APELADA

SENTENCIA

Se decide en esta oportunidad el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra la sentencia proferida el 19 de abril de 2016 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar, al interior del proceso verbal de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio adelantado por EDUARDO SIERRA JEREZ contra PABLO ARDILA SIERRA y demás PERSONAS INDETERMINADAS.

I. ANTECEDENTES

1.- ESCRITO DE DEMANDA:

EDUARDO SIERRA JEREZ, por conducto de apoderada judicial, presentó demanda contra PABLO ARDILA SIERRA y demás personas indeterminadas, con el fin de que se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el predio urbano ubicado en la carrera 9 No. 6A-26 del Barrio Los Ángeles de esta ciudad y, como consecuencia, se inscriba el fallo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-45.708.

CLASE DE PROCESO:

VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

RADICACIÓN:

20001-31-03-001-2014-00072-01

DEMANDANTE:

EDUARDO SIERRA JEREZ

DEMANDADO:

PABLO ARDILA SIERRA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISIÓN:

CONFIRMA SENTENCIA APELADA

Como fundamento de las anteriores pretensiones indica el actor, que con fecha 9 de febrero de 1992 JAIME ARDILA CASAJMIJANA (cuñado) y HELEN SIERRA JEREZ (hermana) lo nombraron administrador general de las fincas denominadas LAS GARZAS, EL TESORO, SINGAPUR, LOS LLANOS, propiedad de JAIME ARDILA CASAJMIJANA y HELEN SIERRA JEREZ, las que se encontraban dentro del terreno urbano del municipio de Valledupar, al igual que le encargaron la administración de las fincas LOS ÁNGELES Y HONG KONG, ubicadas en zona rural del municipio de Urumita – la Guajira.

Afirma que en tal virtud, le entregaron la vivienda ubicada en la carrera 9 No. 6A-26 del Barrio Los Ángeles de esta ciudad para habitarla junto con su familia, compuesta por su esposa BEATRIZ HELENA ANDRADE BERMÚDEZ y sus tres hijas ANNY MILEN, YULIKA GIZETH Y CINDY TATIANA SIERRA ANDRADE, la que le fue entregada como pago por los servicios profesionales prestados, señalando que JAIME ARDILA CASAJMIJANA y HELEN SIERRA JEREZ en ese entonces eran sus jefes y de quienes recibía órdenes directamente.

Expone que en el año 1996 su cuñado JAIME ARDILA CASAJMIJANA y su hijo PABLO ARDILA SIERRA decidieron vender las fincas mencionadas, comunicándole que PABLO ARDILA SIERRA se encargaría de adelantar las negociaciones de venta, momento en el que su sobrino le manifestó que no se preocupara dado que como pago de su trabajo le dejarían la vivienda y quedaría a su nombre. Que desde el mismo momento en que le fue entregado el inmueble, hasta la fecha, ha venido habitándolo con ánimo de señor y dueño, refiriendo que como liquidación por los servicios profesionales prestados y en agradecimiento al apoyo incondicional lo autorizaron para buscar una finca para que la trabajara y viviera en ella, la cual también quedaría a su nombre, pero luego su sobrino PABLO ARDILA SIERRA y su cuñado JAIME ARDILA CASAJMIJANA se negaron a cumplir lo prometido, desconociendo las razones para ello, promesa que creyó de buena fe ya que por ser miembros de la familia y tener excelentes relaciones personales y laborales nunca pensó que fueran a incumplir o lo fueran a engañar.

CLASE DE PROCESO:

VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

RADICACIÓN:

20001-31-03-001-2014-00072-01

DEMANDANTE:

EDUARDO SIERRA JEREZ

DEMANDADO:

PABLO ARDILA SIERRA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISIÓN:

CONFIRMA SENTENCIA APELADA

Manifiesta que después de hacerse efectiva la venta de las fincas, con todos los bienes que se encontraban en su interior, incluyendo los carros que utilizaba para transportarse, fue contratado para que administrara un lote de propiedad de su sobrino PABLO ARDILA SIERRA ubicado en el barrio Novalito de la ciudad de Valledupar y para que supervisara un apartamento que tenían en arriendo, localizado en el edificio que antes era conocido con el nombre de Don Lucas, en el mismo barrio, y en el cual se encontraba funcionando la oficina que manejaba todo lo relacionado con la administración de los bienes.

Agrega que igualmente se encontraba a cargo de la supervisión del punto de ventas en la ciudad de Valledupar del periodo EL ESPACIO, el cual en sus inicios era propiedad de HELEN SIERRA JEREZ, JAIME ARDILA CASAJMIJANA y PABLO ARDILA SIERRA, labor por la que recibía mensualmente \$1.300.000.

Asegura que para el mes de abril de 2012 por orden de su sobrino PABLO ARDILA SIERRA, quien para esa época ya había asumido el control total de todos los bienes de sus padres, le suspendieron sin previo aviso y razón alguna el pago del sueldo que recibía por los servicios profesionales prestados y que aún para esa fecha se seguían prestando, por lo que se comunicó telefónicamente con las oficinas del periódico EL ESPACIO en la ciudad de Bogotá, enterándose que su sobrino había dado la orden de suspender en forma definitiva la cancelación de los honorarios, razón por la cual intentó comunicarse con él, pero fue en vano.

Señala que luego de un año después de habersele suspendido el pago de los honorarios, sin que nadie le diera una explicación, su sobrino PABLO ARDILA SIERRA pretende vender la casa que hace 22 años viene habitando en compañía de su núcleo familiar, teniendo el uso, goce y disfrute de la misma, haciéndose cargo del pago de los servicios públicos domiciliarios, así como realizando mejoras y reparaciones locativas para mantenerlo habitable, dado que el predio le fue entregado como pago por su trabajo.

Afirma que no ha podido lograr ninguna comunicación con PABLO ARDILA SIERRA, ni con JAIME ARDILA CASAJMIJANA, dado que vendieron todas las

CLASE DE PROCESO:

VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

RADICACIÓN:

20001-31-03-001-2014-00072-01

DEMANDANTE:

EDUARDO SIERRA JEREZ

DEMANDADO:

PABLO ARDILA SIERRA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISIÓN:

CONFIRMA SENTENCIA APELADA

fincas y demás bienes que poseían, y se encuentran fuera del país. Que su hermana HELEN SIERRA JEREZ, tampoco sabe de su esposo e hijo, pues al irse del país, la dejaron sin nada, incluso sin la casa donde vive que fue adquirida con su dinero, pero puso a nombre de su hijo PABLO ARDILA SIERRA.

Alega el demandante que el inmueble objeto del litigio se encuentra habitándolo en calidad de poseedor desde el año 1992, y desde esa fecha ha ejercido actos de señor y dueño sobre el citado bien, tales como instalación de servicios públicos, realización de mejoras, tales como, pintura de paredes, pañetes, reparaciones de tuberías, goteras, etc., de lo cual pueden dar fe los señores DAVID HERRERA OTERO, GUILLERMO AHUMADA MUÑOZ y ELISA ESTHER VALERA MOJICA.

2.- RESPUESTA DEL DEMANDADO:

El demandado, a través de vocero judicial, contestó la demanda, señalando frente a los fundamentos de hecho que no están acordes con la realidad pues es el mismo demandante quien reconoce que hubo una relación de trabajo y por eso le entregaron la vivienda para cumplir su labor, no como poseedor con ánimo de señor y dueño, luego el demandante, como trabajador, si considera que algo se le debe puede demandar ante el juez ordinario laboral, pero no tomar vías de hecho para adueñarse del inmueble a la fuerza y contra la voluntad del propietario, dado que los une un lazo de consanguinidad, denotando que el actor reconoce que hasta abril de 2012 se le pagaron sus honorarios.

Aduce que es cierto que se vendieron todas las fincas, pero ello fue consecuencia del secuestro de JAIME ARDILA CASAJMIJANA, que los condujo a no querer regresar a Valledupar. Añade que no es cierto que se le hubiera entregado al demandante el inmueble como pago por el trabajo o servicios profesionales ejecutados, pues no obra material probatorio alguno del que se pueda desprender tal hecho, al tiempo que él mismo reconoce que hasta abril de 2012 recibió sus honorarios, lo cual lo aleja totalmente de la posibilidad de

CLASE DE PROCESO:

VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

RADICACIÓN:

20001-31-03-001-2014-00072-01

DEMANDANTE:

EDUARDO SIERRA JEREZ

DEMANDADO:

PABLO ARDILA SIERRA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISIÓN:

CONFIRMA SENTENCIA APELADA

ser poseedor regular, de buena fe, alejado de violencia. Que el inmueble fue vendido a la sociedad INVERGRAN S.A.S. desde mayo de 2014 y no se ha podido hacer entrega.

Formuló como excepciones de mérito las que denominó: **a)** "INEXISTENCIA DEL DERECHO PRETENDIDO EN LA DEMANDA PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA EL INMUEBLE (VIVIENDA) UBICADA EN CARRERA 9 N° 6A-26 DEL BARRIO LOS ÁNGELES DE LA CIUDAD DE VALLEDUPAR", fundada en que la compra del inmueble se realizó el 12 de febrero de 1993, por lo que es extraño que el actor alegue su calidad de poseedor desde febrero de 1992, aunado a las condiciones en las que ingresó al predio, esto es, como trabajador para cumplir la labor de administrador general de los bienes del demandado y de su padre, pero la mera tolerancia del demandado para que viviera en el inmueble no lo convierte en poseedor del mismo, **b)** "NO EXISTE DEFINICIÓN CONCRETA EN EL PODER PARA EL PROCESO ADELANTADO NI COINCIDE CON LA DEMANDA", alegando que el poder se otorgó para iniciar y llevar hasta su culminación un proceso adquisitivo de dominio de un bien inmueble, pero sin mencionar qué clase de proceso, además de invocar el artículo 413 del Código de Procedimiento Civil, que se refiere al decreto de pruebas y el término para practicarlas en el proceso abreviado, **c)** "ILEGALIDAD DEL PEDIDO DE LA DEMANDA", señalando que el hecho de habersele entregado el inmueble para que viviera y ejerciera su labor de administrador de los bienes del demandado y su padre, no convierte al actor en poseedor con ánimo de señor y dueño, pues por ello recibía una contribución que él mismo confiesa haber recibido hasta abril del año 2012, **d)** "CONFORMACIÓN DEL LITISCONSORCIO NECESARIO E INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO", fundada en que se hace necesario convocar al proceso a la actual propietaria del bien que lo es la sociedad INVERGRAN S.A.S., dado que mediante escritura pública No. 5796 del 26 de mayo de 2014 otorgada en la Notaria 29 del Círculo de Bogotá, PABLO ARDILA SIERRA lo vendió, desconociendo la existencia del proceso.

CLASE DE PROCESO:

VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

RADICACIÓN:

20001-31-03-001-2014-00072-01

DEMANDANTE:

EDUARDO SIERRA JEREZ

DEMANDADO:

PABLO ARDILA SIERRA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISIÓN:

CONFIRMA SENTENCIA APELADA

Para las personas indeterminadas, la notificación se llevó a cabo a través de curador ad-litem, quien acogiendo, sin mayor argumentación lo expuesto por el actor, aceptó los hechos de la demanda, suplicando que se acceda a las pretensiones y se denieguen las excepciones propuesta por el demandado.

3.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Cumplidas las subsiguientes etapas procesales, la funcionaria de primer grado profirió sentencia el 19 de abril de 2016, en la que declaró probada la excepción denominada "INEXISTENCIA DEL DERECHO PRETENDIDO EN LA DEMANDA PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA EL INMUEBLE (VIVIENDA) UBICADA EN CARRERA 9 No. 6A-26 DEL BARRIO LOS ÁNGELES DE LA CIUDAD VALLEDUPAR", desestimando las pretensiones de la demanda y condenando en costas a la parte demandante.

Consideró la Juez *a-quo*, que se acreditó en el plenario que el demandante entró al inmueble en el año 1992 cuando le fue entregado por los padres del demandado, con la finalidad de administrar varias fincas, lo cual implica que su calidad era de tenedor y no poseedor. Mencionó que la posesión que dice ejercer no la hizo pública frente al propietario y solo hasta el mes de abril del año 2012 que terminó el contrato laboral es que demuestra rebeldía, mutando esa calidad de tenedor a la de poseedor. Puso de presente que al encuadernamiento se adjuntó prueba de los pagos del impuesto predial por parte del propietario inscrito, desde 1999 hasta el año 2011, lo que concuerda con lo expresado en el interrogatorio por el mismo demandante sobre la suma de dinero que recibía para el mantenimiento del inmueble y el de su familia, por lo que a juicio de la juzgadora de primer grado, la mera tolerancia para que el demandante viviera en el inmueble por ser administrador de los bienes de la familia del demandado no es suficiente para otorgarle la calidad de poseedor.

4.- RECURSO DE APELACIÓN:

CLASE DE PROCESO:	VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO
RADICACIÓN:	20001-31-03-001-2014-00072-01
DEMANDANTE:	EDUARDO SIERRA JEREZ
DEMANDADO:	PABLO ARDILA SIERRA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.
DECISIÓN:	CONFIRMA SENTENCIA APELADA

En desacuerdo con la sentencia de primer grado, la parte demandante impugnó el fallo alegando que el demandante nunca reconoció a PABLO ARDILA SIERRA como su administrador, dado que para la fecha de entrega del inmueble aquel no vivía en Valledupar, y fue Jaime Ardila y Helen Sierra quienes le hicieron entrega, no como tenedor, sino como poseedor del mismo, puntos que sustentará ante el Superior.

En efecto, durante la audiencia de que trata el artículo 327 del Código General del Proceso, el recurrente desarrolló los reparos expuesto en primera instancia, mencionando que el inmueble que pretende usucapir lo posee desde cuando su hermana Helen Sierra lo adquirió y se lo entregó para que viviera por ser el administrador de sus bienes en esta región, agregando que el demandado no conoce el predio, mientras que el actor siempre se ha comportado como señor y dueño.

II. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

Sea lo primero advertir que la sentencia que ha de dictarse será de mérito, en la medida en que se hallan reunidos, para el caso, los presupuestos procesales indispensables para que la decisión se emita con ese alcance, dado que los contendientes tienen capacidad para ser parte, estuvieron debidamente representados en el proceso, la demanda no ofrece un obstáculo formal que impida dictar sentencia y los funcionarios cognoscentes del caso, tanto en primera como segunda instancia, son los competentes para dirimir el litigio. De otro lado, no se observa irregularidad alguna en lo actuado, que conlleve a una declaratoria de nulidad.

Atendiendo los parámetros esbozados al formular el recurso de apelación y desarrollados en esta instancia, se colige que el problema jurídico que a esta Sala compete resolver, se contrae a determinar si erró la juez de primer grado al desestimar las pretensiones de la demanda, por no haber demostrado el demandante su calidad de poseedor y encontrar que la relación con el inmueble que pretende usucapir, inicialmente, fue la de mero tenedor y solo demostró desconocer tal condición a partir del mes de abril del

CLASE DE PROCESO:

VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

RADICACIÓN:

20001-31-03-001-2014-00072-01

DEMANDANTE:

EDUARDO SIERRA JEREZ

DEMANDADO:

PABLO ARDILA SIERRA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISIÓN:

CONFIRMA SENTENCIA APELADA

año 2012; o por el contrario, la decisión se ajusta al material probatorio recaudado y por ende debe ser confirmada.

Delanteramente debe indicarse que la prescripción adquisitiva es uno de los modos de adquirir el dominio de las cosas cuando se han poseído por un determinado lapso de manera pública, pacífica e ininterrumpida. La usucapión es sello de la posesión, es lo que afirma y da existencia perdurable a todo derecho, desempeña un rol social considerable, pues sin ella todo patrimonio estaría amenazado de las imprevistas reivindicaciones.

La posesión que tiene fuerza de conducir a la prescripción adquisitiva implica la tenencia de la cosa por sí o por interpuesta persona, con la intención de manejarse como dueño, es decir, tener la cosa para sí, con la facultad de disponer de ella según sus propios intereses; pero además esta posesión ha de estar exenta de vicios. Los vicios que inutilizan la posesión como base de la usucapión son: la discontinuidad, la violencia y la clandestinidad.

De los artículos 2518, 2522, 2523, 2527 y 2531 del Código Civil se desprende que son elementos axiológicos para la prosperidad de la prescripción adquisitiva de dominio, los siguientes:

- a. La posesión material en el prescribiente (y en sus antecesores, cuando se pretendan sumar) –artículos 762, 2512, 2518 y 2521 del Código Civil-.
- b. Que la posesión se haya prolongado en el tiempo exigido por la ley, el cual para la prescripción ordinaria es de 5 años, y para la extraordinaria de 10 años, pues al caso le es aplicable la Ley 791 de 2002.
- c. Que esa posesión haya ocurrido ininterrumpidamente -arts. 2522 del Código Civil-, que haya sido pacífica y pública.
- d. Que el bien cuya prescripción se persigue sea de aquellos susceptibles de adquirirse por ese modo, pues la Constitución Política señala algunos bienes imprescriptibles, v.gr. art. 72 y la ley hace otro tanto respecto de los que están por fuera del comercio

CLASE DE PROCESO:

VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

RADICACIÓN:

20001-31-03-001-2014-00072-01

DEMANDANTE:

EDUARDO SIERRA JEREZ

DEMANDADO:

PABLO ARDILA SIERRA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISIÓN:

CONFIRMA SENTENCIA APELADA

humano (art. 2518 C.C.), de los de uso público (art. 2519 ib.) y de los de propiedad de las entidades de derecho público (art. 407-4 del Código de Procedimiento Civil).

- e. A los anteriores usuales requisitos de prescripción extraordinaria, se aúna que cuando el prescribiente invoca la usucapión ordinaria debe demostrar, además, buena fe y la existencia de un justo título en la adquisición del bien (arts. 2528 y 764 del C.C.).

Estos presupuestos son concurrentes, es decir, la falta de uno de ellos al momento de la presentación de la demanda es suficiente argumento para el fracaso de la pretensión, y releva al funcionario judicial de adentrarse en el estudio de los otros presupuestos; requisitos que además deben ser demostrados por el demandante, ya que en esta clase de procesos se aplica la llamada carga clásica de la prueba que preveía el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil y ahora lo hace el artículo 167 del Código General del Proceso.

Señálese que la posesión pacífica es aquella que no ha sido perturbada. La perturbación puede ser de derecho o, de hecho; la primera supone el ejercicio de una acción que es la que interrumpe la prescripción; y la segunda, de actos encaminados a la expulsión del poseedor. Es pública la posesión cuando los terceros a quienes interesa han podido conocerla y no han hecho reclamo alguno y el poseedor goza de ella a la vista de todos, como que no tiene nada que temer. Lo contrario es la posesión clandestina, esto es, que se oculta con dolo o fraude.

La posesión continua no implica que permanentemente el poseedor por sí o por interpuesta persona, tenga que estar ejerciendo actos posesorios respecto de la cosa. Exigirlo así sería absurdo e imposible. Basta que sobre la cosa se ejerzan actos, que valorados en concreto, demuestren que regularmente la cosa ha estado poseída.

Ahora bien, es necesario iniciar el estudio de los requisitos respecto de la posesión que dice el demandante le fue entregada, una vez se adquirió el

CLASE DE PROCESO:

VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

RADICACIÓN:

20001-31-03-001-2014-00072-01

DEMANDANTE:

EDUARDO SIERRA JEREZ

DEMANDADO:

PABLO ARDILA SIERRA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISIÓN:

CONFIRMA SENTENCIA APELADA

inmueble y se le entregó para vivir con su familia, dado que fue contratado por la familia ARDILA SIERRA para administrar seis fincas de su propiedad, por lo que asegura que entró en calidad de poseedor y no de tenedor, como se indicó en la sentencia. Para ello imprescindiblemente debe auscultarse el material probatorio recopilado en esta causa.

Veamos, tal como lo refirió la funcionaria de primer grado, no solo la prueba documental, en especial los recibos de pago de impuesto predial, sino los testimonios de los señores FABIO LUGO JUNCO GARCÍA Y HENRY BERMONT GALVIS, demuestran que el demandante era un simple tenedor cuando ingresó al predio ubicado en la carrera 9 No. 6A-26 del barrio Los Ángeles de esta ciudad, dado que se le permitió su acceso con el único fin de brindarle estadía en esta ciudad, junto a su familia, ello a efecto de que administrara las fincas de propiedad de su cuñado JAIME ARDILA CASAMITJANA y su hermana HELEN SIERRA SUAREZ.

Precisamente el señor FABIO LUGO JUNCO GARCÍA, quien fue el contador de la familia ARDILA SIERRA hasta diciembre de 2013, testigo sin interés en las resultas del proceso, narró que PABLO ARDILA SIERRA fue quien siempre se encargó de pagar los impuestos del inmueble, y en los últimos años le giraba \$1.300.000,00 a EDUARDO SIERRA JEREZ para cubrir servicios y el mantenimiento del mismo, lo que realizaba por órdenes de aquel; observando la Sala que la pasiva adjuntó los recibos que revelan efectuó el pago del impuesto predial desde el año 1999 hasta 2011 (folio 69 a 80 cuaderno de 1º instancia). También el deponente HENRY BERMONT GALVIS, en su calidad de revisor fiscal de la sociedad INVERGRAN SAS., da cuenta de ser PABLO ARDILA SIERRA el propietario del inmueble ubicado en la carrera 9 No. 6A-26 del barrio Los Ángeles de esta ciudad, y quien lo vendió a esta sociedad para cubrir obligaciones dinerarias que tenían las empresas del grupo ARDILA SIERRA, corroborando que el demandado era el que se encargaba del pago del impuesto predial, sin que hubiere abandonado su condición de propietario.

CLASE DE PROCESO:

VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

RADICACIÓN:

20001-31-03-001-2014-00072-01

DEMANDANTE:

EDUARDO SIERRA JEREZ

DEMANDADO:

PABLO ARDILA SIERRA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISIÓN:

CONFIRMA SENTENCIA APELADA

Revisado el expediente puede decirse que se encuentra huérfano de prueba que acredite la calidad de poseedor de EDUARDO SIERRA JEREZ, calidad que no le basta afirmar a la parte actora, sino que debe verse reflejada en actos de señor y dueño, apreciables por el juzgador bien sea porque surgen de testimonios o de documentos que dan cuenta del comportamiento frente al predio, como lo sería a través de la demostración de mejoras realizadas, de obras de mantenimiento, incluso del pago de cargas impositivas, máxime que no sería suficiente acreditar que se cancelan servicios públicos o se hacen arreglos locativos, pues aún esas actuaciones las realiza un arrendatario o un comodatario, sin que ello los convierta en poseedores, por sobre todo cuando es claro que el simple transcurso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión, tal como lo prevé el artículo 777 del Código Civil.

Adujo el apoderado judicial del actor que su inconformidad recae en haberse aseverado en la decisión fustigada que EDUARDO SIERRA JEREZ reconoció a PABLO ARDILA SIERRA como el administrador del inmueble cuando ello no fue así, pues para la fecha en que se le entregó el inmueble éste no vivía en la ciudad de Valledupar, y fueron sus padres (JAIME ARDILA y HELEN SIERRA), quienes lo hicieron, pero no como tenedor, sino como poseedor. No obstante lo anterior, conforme al interrogatorio de parte que rindió el demandante advierte la Sala que es él quien confiesa haber recibido de manos de su cuñado y hermana el inmueble con el fin de posibilitarle la administración de las fincas de propiedad de la familia, con la promesa de traspasarle el inmueble posteriormente, lo que evidentemente demuestra que está reconociendo dominio ajeno y por ende no se le puede considerar poseedor, sino simplemente tenedor.

Recuérdese que el extremo activo no acercó elementos probatorios que acreditaran actos que denoten asumió la actitud propia de quien se considera dueño, como tampoco se demostró la interversión del título. Si bien el demandante reiteró que no fue el administrador de los negocios de PABLO ARDILA SIERRA, no encuentra explicación la Sala de por qué para el 23 de febrero de 2010, (folio 82 y 83) elevó un derecho de petición ante el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI solicitando la corrección del

CLASE DE PROCESO:

VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

RADICACIÓN:

20001-31-03-001-2014-00072-01

DEMANDANTE:

EDUARDO SIERRA JEREZ

DEMANDADO:

PABLO ARDILA SIERRA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISIÓN:

CONFIRMA SENTENCIA APELADA

avalúo catastral, respecto del inmueble ubicado en la carrera 7 No. 9b-72 de esta ciudad, en donde claramente afirmó actuar en su condición de administrador general de los bienes del señor PABLO ARDILA SIERRA.

Independientemente de ello, fuera o no el administrador de los bienes de PABLO ARDILA SIERRA, lo cierto es que no demostró su calidad de poseedor de la vivienda ubicada en la carrera 9 N° 6ª-26 de Valledupar, a partir de la fecha en que recibió ese inmueble, o al menos la interversión del título, una vez suspendido el pago de los honorarios que le cancelaron hasta abril de 2012 por los servicios de administrador.

El testimonio del señor DAVID HERRERA OTERO no es útil para demostrar la calidad de poseedor del demandante, pues de su dicho solo se desprende que conoce a EDUARDO SIERRA JEREZ desde hace aproximadamente 20 años y sabe donde habita, pero nada informa respecto a hechos de los cuales sea factible colegir el ánimo de señor y dueño del actor. El que afirmara que EDUARDO SIERRA JEREZ ha realizado arreglos al predio y vive allí con su familia, sin cancelar arriendo alguno, no es suficiente para reconocerle la condición de poseedor, máxime que esa declaración no encuentra soporte en prueba diferente que permita un análisis conjunto para derivar tal condición, lo que en este asunto resulta necesario a efecto de desvirtuar la sólida posición del extremo pasivo y del acervo probatorio suministrado que, sin duda, demuestra que no hubo un desprendimiento de la calidad de dueño y poseedor por el demandado como para privarlo de continuar ejerciendo los atributos propios de quien ostenta el derecho de dominio de un bien.

Pero además de lo anterior, tampoco el demandante demostró la interversión del título, pues si se considerara que a partir del primer acto de rebeldía, que al parecer tuvo lugar en el mes de abril de 2012, mutó de tenedor a poseedor, no hay prueba en el plenario que demuestre cómo lo hizo, ni tampoco se acreditó el espacio temporal exigido por la ley, esto es, de 10 años, a partir de la vigencia de la Ley 791 de 2002, pues en efecto la mera tolerancia por parte del propietario para que ocupara el inmueble no le otorga la calidad de poseedor.

CLASE DE PROCESO:

VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

RADICACIÓN:

20001-31-03-001-2014-00072-01

DEMANDANTE:

EDUARDO SIERRA JEREZ

DEMANDADO:

PABLO ARDILA SIERRA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISIÓN:

CONFIRMA SENTENCIA APELADA

Agréguese que, si el demandante pretendía obtener el dominio del bien que ocupa, habiendo reconocido la propiedad de un tercero, cuando inicialmente ingresó al inmueble, debía acreditar el momento exacto en el que intervirtió su tenencia en posesión, es decir, el instante preciso en el cual comenzó, en franco desconocimiento de ese señorío, con la convicción inequívoca de ser verdadero dueño del bien. La jurisprudencia nacional ha enseñado que: *"cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para que se declare judicialmente la pertenencia, el demandante debe acreditar, no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de adquirir, sino la posesión pública y pacífica por un tiempo mínimo de veinte años ininterrumpidos [ahora sólo diez]. Pero además, si originalmente se detentó la cosa a título de mero tenedor, debe aportarse la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el tiempo a partir del cual se rebeló contra el verdadero propietario y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo su dominio, lo que debió ocurrir en un término superior a los veinte años, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido en la ley de posesión autónoma e ininterrumpida del prescribiente"*¹

De las pruebas recaudadas, no resulta demostrada la mutación de la calidad inicialmente exhibida por el demandante, pues nada de ello indicó DAVID HERRERA OTERO, testigo citado a petición de la parte demandante.

En este orden de ideas, fácil es observar que, anduvo bien el análisis de la Juez a quo, cuando examinó como requisito para la usucapión la posesión ejercida por el tiempo exigido por la ley, para el caso de 10 años, lo cual no se logró acreditar y contrario a ello, se probó que el ingreso al inmueble que pretendía usucapir el demandante obedeció a la autorización dada por su cuñado y hermana, dado que debió trasladarse a esta ciudad con el fin de asumir la administración de seis (6) fincas de propiedad de la familia ARDILA SIERRA, siendo este aspecto relevante para desestimar las pretensiones de la demanda como acertadamente lo decidió la Juez de primera sede.

1 CSJ. Sala de Casación Civil, sentencia de 24 de marzo de 2004

CLASE DE PROCESO:

VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

RADICACIÓN:

20001-31-03-001-2014-00072-01

DEMANDANTE:

EDUARDO SIERRA JEREZ

DEMANDADO:

PABLO ARDILA SIERRA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISIÓN:

CONFIRMA SENTENCIA APELADA

Así las cosas, no habiéndose acreditado la calidad de poseedor en cabeza del demandante, no queda opción diferente que la de confirmar el proveído atacado a través del recurso vertical.

Ante la improsperidad del recurso, se condenará en costas a la parte demandante vencida. En consecuencia, se fija como agencias en derecho la suma de \$2.000.000,00, concepto que el juzgado de primera instancia y conforme lo dispone el art. 366 del C.G.P., incluirá en la liquidación de costas.

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, Sala Civil – Familia – Laboral, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar el diecinueve (19) de abril de dos mil dieciséis (2016), al interior del proceso verbal de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, adelantado por EDUARDO SIERRA JEREZ contra PABLO ARDILA SIERRA y demás PERSONAS INDETERMINADAS.

SEGUNDO. CONDENAR en costas a la parte demandante vencida. En consecuencia, se fija como agencias en derecho la suma de \$2.000.000,00, concepto que incluirá el juzgado de primera instancia en la liquidación de costas que se causan, de conformidad con el artículo 366 del Código General del Proceso.

TERCERO. En firme esta decisión regrese la actuación al Juzgado de origen.

Esta decisión se notifica en estrados.



SUSANA AYALA COLMENARES

Magistrada Sustanciadora

CLASE DE PROCESO:

VERBAL DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE
DOMINIO

RADICACIÓN:

20001-31-03-001-2014-00072-01

DEMANDANTE:

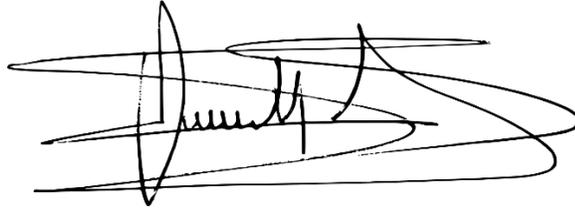
EDUARDO SIERRA JEREZ

DEMANDADO:

PABLO ARDILA SIERRA y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISIÓN:

CONFIRMA SENTENCIA APELADA



OSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ

Magistrado



ÁLVARO LÓPEZ VALERA

Magistrado