El siguiente es el documento presentado por el Magistrado Ponente que sirvió de base para proferir la providencia dentro del presente proceso. El contenido total y fiel de la decisión debe ser verificado en la respectiva Secretaría.

**TEMAS: PERTENENCIA / POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO / REQUISITOS / CORPUS Y ANIMUS / PÉRDIDA DE LA POSESIÓN / NO AFECTA EL DERECHO A PRESCRIBIR SI FUE POSTERIOR A LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA / LA SENTENCIA ES EMINENTEMENTE DECLARATIVA, NO CONSTITUTIVA.**

El derecho real de dominio, a términos del artículo 673 del Código Civil, se puede adquirir por los modos de la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. Esta última modalidad es extintiva o adquisitiva; y la adquisitiva, a su vez, ordinaria o extraordinaria (art. 2527 ib.).

En el caso de ahora, se ejercita la acción de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, lo que indica que, en las condiciones señaladas en los artículos 762 y 2532 del mismo estatuto, debe demostrarse posesión por espacio de 10 años, siguiendo lo prescrito por el artículo 6° de la Ley 791 de 2002. La usucapión impone, para su prosperidad, la satisfacción de unos presupuestos: (i) la posesión que detente quien desea ganar una cosa corporal, mueble o inmueble, ajena, susceptible de adquirir por ese modo; (ii) el transcurso del tiempo en la forma indicada; (iii) que la aludida posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida. (art. 2518 C. Civil).

Cuando de posesión se habla, el artículo 762 mencionado prescribe que ella es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, y entraña una presunción de dominio. Es decir, que son dos elementos, uno material y otro volitivo; el primero referido a la detentación de la cosa por sí o por interpuesta persona; y el segundo a la manifiesta intención de comportarse respecto de ella como el verdadero dueño.

Ahora bien, un aspecto de trascendencia para definir esta litis, estriba en la pérdida de la posesión por parte del demandante y la incidencia que ello pueda tener frente a un proceso de esta índole.

Para establecerlo, quizá convenga memorar que en providencia del 17 de enero de 2014, en el radicado 2010-00360-01, esta Sala sostuvo que:

“… la posesión debe acreditarse para el momento de promoverse la demanda y eso fue lo que ocurrió en la presente causa. La situación posterior no puede causar el efecto que el demandado quiere que se le atribuya, por la evidente razón de que si la propiedad se adquiere, entre otras formas, por la prescripción adquisitiva, esa es una cuestión de pleno derecho que al juez únicamente le corresponde declarar para que pueda surtir los efectos pertinentes…”. (…)

Cambiando lo que hay que cambiar, pues en el caso propuesto se trataba de un proceso de pertenencia iniciado, en el que, durante su trámite, se produjo la entrega del inmueble a la entidad pública por causa de una expropiación, en tanto que ahora se ventila el ejercicio de la usucapión, en la que, luego de radicada la demanda, se produjo coercitivamente la entrega del inmueble dentro de un proceso divisorio, lo que debe quedar claro es que propuesta la demanda de pertenencia, corresponde al juez verificar si para el momento de su promoción, e incluso desde antes, se había consolidado en el demandante el derecho, que, se reitera, simplemente se declara por el juez, pues es el mismo deriva de la ley, por el simple paso del tiempo.

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL**

**SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA**

Magistrado: Jaime Alberto Saraza Naranjo

Expediente: 66682-31-13-001-2017-000033-02

Proceso: PERTENENCIA

Juzgado: Civil del Circuito Santa Rosa de Cabal

Demandante: ALFREDO ALVÁREZ VILLEGAS

Demandados: HERNAN ZULUAGA VILLEGAS

 INEDIS ZULUAGA DE CASTAÑO

 AMANDA ZULUAGA DE GÓMEZ

 ISABEL ZULUAGA VILLEGAS

 CONSUELO ZULUAGA VILLEGAS

 CARMEN LUISA ZULUAGA VILLEGAS

Recurrente: DEMANDANTE

Sentencia: 04 de Julio 2018

Audiencia: 22 de julio de 2019

**HECHOS:**

1. El accionante reclama declaración judicial de pertenencia sobre el inmueble ubicado en la calle 15 Nº 13-28 y 13-32 de Santa Rosa de Cabal, identificado con matrícula inmobiliaria Nº 296-59104 de la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Cabal, que fue de propiedad del señor Roberto Molina, tío del accionante, a quien coadyuvaba en la administración de sus bienes y ambos ocupaban dicho bien.
2. Roberto Molina, mediante escritura pública Nº 2577 del 10 de noviembre de 1995, otorgó testamento en el cual legaba el predio objeto de la litis a Inés de Jesús Villegas Molina; sin embargo, fallecido el señor Molina, el día 02 de mayo de 2003, Inés no pudo tomar posesión efectiva de los bienes, pues antes de iniciarse el proceso de sucesión murió.
3. Desde la fecha del deceso del señor Roberto, el demandante ocupa de manera pública, pacifica e ininterrumpida dicho bien, es decir, desde el 02 de mayo de 2003, fecha desde la cual ejerce actos con ánimo de señor y dueño encargándose del cuidado de dicho bien y de su explotación económica, además de realizar las mejoras necesarias y que se encuentran al alcance de sus condiciones económicas.
4. El 18 de agosto de 2016 se realizó diligencia de secuestro por el Inspector Tercero Municipal de Policía de Santa Rosa de Cabal, ordenada por el Juzgado Civil del Circuito de Santa Rosa de Cabal en el marco de proceso divisorio con radicado 66682-31-03-001-2014-00150-00; pero para dicha fecha la posesión excedía los 10 años continuos e ininterrumpidos.

**PRETENSIONES:**

PRIMERA: Que se declare a favor del accionante la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre el bien inmueble identificado con matricula inmobiliaria Nº 296-59104 de la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Cabal.

SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior se declare al señor Alfredo Álvarez Villegas como titular del pleno derecho del dominio sobre el bien inmueble atrás mencionado.

TERCERA: Se ordene la inscripción de la sentencia en folio de matrícula inmobiliaria Nº 296-59104 de la Oficina de Registros e Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Cabal, para los fines legales pertinentes.

**TRASLADO Y EXCEPCIONES:**

La parte demandada se opone a todas las pretensiones y propone las siguientes excepciones:

Carencia de los presupuestos para alegar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio: Ello, con fundamento en la decisión del 31 de mayo de 2016 proferida por el mismo juzgado dentro del proceso divisorio con radicado 2014-150, cuando el señor Alfredo Álvarez al momento de realizarse la diligencia de secuestro que se llevó a cabo el 03 de marzo de 2016, se opuso esgrimiendo haber realizado actos con ánimo de señor y dueño durante 12 años sobre el bien objeto de este proceso, desde el momento de la muerte del señor Roberto Molina, recalcando el estar viviendo allí cerca de 50 años y haber realizado mejoras, situaciones que no pudo demostrar; el juzgado concluyó, después de haber valorado las pruebas, que el estar habitando el señor Alfredo el predio no era elemento probatorio para fundamentar una posesión (F. 111 – 112 cuaderno principal)

Cosa juzgada: Teniendo en cuenta que ya fue decidida en providencia de 31 de mayo de 2016 por el mismo juzgado que ahora conoce del proceso de pertenencia lo atinente a la posesión del demandante donde tuvo la oportunidad de presentar las pruebas correspondientes para ello, proceso en el cual actuaron las mismas partes.

Mala fe: El actor inicia un proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio con el ánimo de que le sea reconocida la posesión de más de diez años que ostenta sobre el predio objeto de este proceso, cuando ya alegó dicha calidad y se debatió dentro del proceso divisorio, obteniendo una decisión negativa.

Excepción genérica

**SENTENCIA:**

En primer lugar la legitimación en la causa se encuentra plenamente configurada; por el lado activo la demanda la instauró quien alega tener la calidad de poseedor sobre el bien y por el lado pasivo la demanda se dirigió contra quien aparece como titular del derecho de dominio sobre el bien y contra personas indeterminadas tal como lo establece el artículo 375 del Código General del Proceso.

Decantado lo anterior el problema jurídico que debe resolver el juzgado es determinar si se encuentran configurados los presupuestos para declarar la pertenencia del predio descrito en la demanda a favor del señor Alfredo Álvarez Villegas para resolver el problema jurídico es imprescindible hacer alusión al marco normativo de la prescripción específicamente los artículos 2518, 2532, 762 del Código Civil, que indican lo siguiente…

La jurisprudencia ha establecido la interpretación y el alcance del artículo 762 de la siguiente manera “al referirse a la posesión ha manifestado la Corte Suprema de Justicia lo siguiente es decir que se requiere para su existencia, hablando de la posesión, de 2 elementos, el áimus y el corpus. Esto es el elemento interno, la intención de ser dueño, que por escapar de la percepción directa de los sentidos, es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales, externos y ejecutados continuamente y por el tiempo que dure la posesión y que constituye la manifestación visible del señorío de lo que puede resumirse la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, y el elemento externo que consiste en la detentación física de la cosa, estos elementos deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción junto con los otros requisitos señalados lleve al juzgador a declarar al juzgador la pertenencia deprecada a favor del actor” Sentencia SC 6821 de junio 4 de 2002 Magistrado Ponente Jorge Santos Ballesteros.

De las pruebas practicadas se destacan las siguientes: El interrogatorio de parte, en el cual todos los interrogados de la parte pasiva indicaron de manera coincidente que ninguno de ellos ha vivido en el inmueble ni ha recibido dinero de los arrendamientos que este produce, afirmaron igualmente que el señor Alfredo, no les rinde cuentas ni les participa de esos dineros y afirma que ninguno de ellos delego en el señor Alfredo la administración del bien. De la prueba testimonial se destaca la siguiente. El testimonio de Juan David Álvarez hijo del demandante, quien manifiesta que su padre era quien se encargaba de la vivienda después de que murió el señor Roberto anterior propietario del inmueble, indica que su padre fue el que le permitió vivir ahí aproximadamente entre los años 2008 y 2010 le instruía para que trajera materiales a fin de hacer reparaciones en el bien, adujo que nadie se opuso a que el llegara a vivir ahí autorizado por su padre, afirmo que su padre estuvo al lado de Roberto cuando este vivía, que su papá era el que tenía que ver con la casa, cuadraba arreglos como goteras, pinturas, manifestó que desconoce si era con autorización del propietario pero supone que sí, afirmo que su padre ha hecho arreglos en el inmuebles después del años 2003 tales como construcción de una cocina en la parte de atrás arreglo de techo y alcantarillado, afirmo que el señor Alfredo es quien cobra los arriendos, que no rinde cuentas a nadie y que empezó a ejercer esos actos a partir de la muerte de Roberto Molina sin rendir cuenta a ninguno de los herederos y sin que ninguno de ellos disputara el inmueble, por ultimo afirmo que su papá tuvo la posesión del inmueble hasta el día que lo sacaron hace poco aproximadamente un mes o mes y medio, sin embargo estima que la posesión la tiene por que ahí sigue la valla, por su parte el testigo Diego Fernando Henao quien tiene un establecimiento en la casa en disputa hace 7 años indico que su tío le permitió establecer allí su negocio en el inmueble que no le cobra arrendamiento, pero que después de que su mujer empezó a vender mercancía en el local llego a un arreglo con Alfredo para pagar un canon de 350.000, afirmo el testigo que estuvo presente en la diligencia de entrega del inmueble donde fue advertido que tenía que entenderse con una tercera persona manifestó que Alfredo siempre ha estado pendiente del inmueble incluso en vida de Roberto Molina, indico que se valía de Alfredo porque estaba muy anciano, no recuerda si Alfredo le rendía cuentas a Roberto en esa época, afirmo el testigo que desde que murió Roberto Alfredo fue quien se encargó de la casa pero no como lo venía haciendo si no que entro a poseerla, que Alfredo era el que usufructuaba los arrendamientos, que desconoce si compartía dichos frutos con otros miembros de la familia y desconoce si fue designado como administrador por los herederos, adujo que Alfredo le ha hecho mejoras al inmueble después de la muerte de Roberto Molina, que hace como 5 años se dañó el acueducto y toco romper el piso de todo el local y su tío lo reparo, indico que cuando se pasó para el local su tío lo pinto y lo tenía bien arreglado para el efecto, El testigo Hernando Duque Valencia, arrendatario de uno de los locales desde el año 1979, indico que inicio la relación contractual con el señor Roberto Molina después de que falleció este siguieron con el mismo contrato y le siguieron pagando el arrendamiento a Alfredo, manifestó que antes de morir Roberto se entendía con el pero que, el mismo Roberto le hizo saber que se podía entender con Alfredo para todo indico el testigo que después de morir Roberto nadie diferente a Alfredo le ha increpado para el pago de los arrendamientos, afirmo que le adelanto 6 meses en el mes de febrero de este año para efectos de cancelar un impuesto predial a lo cual el señor Alfredo le dio un recibo que se incorporó al expediente, afirmo el deponente que estuvo presente en la diligencia de entrega del inmueble donde la inspectora de policía se acercó y le indico que a partir de la fecha debía pagar los cánones al señor Cadavid afirmo que en 2014 se realizaron reparaciones de piso y paredes por cuenta de Alfredo, que unos 10 años atrás se hizo cambio de contador de energía, que hace unos 5 años se presentó un problema con el acueducto y alcantarillado el cual fue reparado por Alfredo sin que este haya pedido ningún tipo de autorización a los demás herederos de Roberto, el testigo Jhon Alexander Ramírez Serna, manifestó que tiene un negocio al frente de la casa en disputa y que alquilo el segundo piso de la casa para usarlo como bodega de la compraventa a fin de guardar allí bicicletas y neveras, hace unos 8 o 9 años y duro 3 años usando esa bodega pagando un canon de $200.000 indico que la contratación fue verbal y que siempre se entendió con Alfredo tanto para arrendar el inmueble como para pagar los cánones, aduce que se entendió con Alfredo porque siempre pensó que él era el dueño, Luz Gleidys Palomino manifestó que hacia arepas en el corredor que da entrada a la casa en disputa por autorización del señor Alfredo que cuadro un pago mensual de 100 o $150.000 pesos que también vivió ahí en el inmueble sin que hubiera podido precisar las fechas sin embargo indico que vivió ahí hace 9 o 10 años y que habito un apartamento de atrás del segundo piso pagando 120.000 pesos que le pagaba arrendamiento a Alfredo y que siempre ha sabido que él es el propietario de esa vivienda, por último se tomó declaración al señor Humberto Cadavid en la diligencia de inspección judicial quien es promitente comprador del inmueble manifestó que compró el inmueble hace 2 años con promesa de compraventa, que la entrega se hizo hace aproximadamente 3 meses, afirmó que el señor Iván por órdenes de él le da vuelta al inmueble para evitar el ingreso de indigentes, manifestó que el inmueble está desocupado porque amenaza ruina y no se puede arrendar en esas condiciones indicó que sobre los locales que están al frente no tiene posesión por que no se los han entregado, que su interés es demoler el bien y afirmó que no ha recibido arrendamientos de los locales, que ha tratado de gestionar los permisos pertinentes en la oficina de planeación para poder demoler el inmueble, que no ha hecho mejoras porque su interés es demoler la vivienda.

Como prueba documental se resalta la aportada por la parte demandante en la demanda como es el certificado de defunción del señor Roberto Molina acaecido en mayo del año 2003 escritura pública 2577 del 10 de noviembre de noviembre del 95 donde obra un testamento por escritura pública dejado por el señor Roberto Molina, la diligencia de secuestro llevada a cabo en el juicio divisorio adelantado entre los copropietarios del inmueble, en este juzgado radicado 2014-150 copia de fotografía del inmueble facturas de venta y recibo por concepto de pintura, productos de ferretería, enchape y lamina 4 contratos de obra en formato minerva de los años 2013, 2014,2015, 2016, obra también como prueba trasladada auto que resuelve incidente de secuestro en el proceso divisorio 2014-150 adelantado entre los copropietarios del bien en este mismo juzgado, obra también copia de la diligencia de entrega del inmueble llevada a cabo el 27 de abril de 2018 llevada a cabo por parte de la inspección de policía al señor Humberto Cadavid que recibió a través de apoderado el inmueble, por ultimo obra también inspección judicial donde el despacho se trasladó hasta el inmueble en disputa y pudo observar que el señor Alfredo no está en posesión del inmueble y la diligencia fue atendida por el señor Humberto Cadavid quien permitió el ingreso.

Del análisis en conjunto de estas pruebas, especialmente de los testimonios, la inspección judicial y la documental, se puede constatar que el señor Alfredo no ostenta en la actualidad la calidad de poseedor del bien, no detenta la tenencia física del inmueble ni puede explotarlo jurídicamente faltando con ello el elemento objetivo de la posesión conocido como la doctrina y la jurisprudencia citada al inicio de estas consideraciones como el “corpus” en efecto si bien los testigos casi todos inquilinos actuales o pasados del inmueble dan cuenta de que el señor Alfredo ha usufructuado el bien a través de los arrendamientos y los señores Hernando Duque y Diego Henao como ocupantes de los locales fueron testigos de los arreglos hechos a esos locales, por parte del demandante, actos propios de quien se cree dueño, lo cierto es que el señor Alfredo fue despojado de la tenencia física del bien, por orden judicial que se hizo efectiva a través de la diligencia de entrega llevada a cabo el pasado 27 de abril cuya copia fue allegada al proceso por el señor Humberto Cadavid quien atendió la diligencia de inspección judicial, y fue interrogado para constatar que es él y no Alfredo quien detenta la tenencia del bien del estudio de las versiones del señor Hernando Duque y Diego Henao ocupantes actuales de los locales se puede concluir que también existió entrega por lo menos simbólica de esos locales pues la inspectora les advirtió que los cánones debían ser pagados en adelante al señor Cadavid tal como consta en el acta de la diligencia de entrega así las cosas no cabe duda que en la actualidad no se dan los presupuestos de la posesión deprecada, pues no se encuentran presentes el corpus o detentación física del bien; Resáltese para que prospere la pertenencia, la posesión debe ser actual es decir, subsistir hasta el momento de la inspección judicial ello se desprende en el artículo 375 del Código General del Proceso numeral 9 que impone al juez practicar esta prueba de manera obligatoria con el objeto de verificar los hechos constitutivos de la posesión en la diligencia, también lo impone el artículo 780 del Código Civil que reza “ Si alguien prueba haber poseído anteriormente y posee actualmente se presume la posesión en el periodo intermedio” y el artículo 792 que indica “ el que recupera legalmente la posesión perdida se entenderá haberla tenido durante todo el tiempo intermedio” de lo que se deduce que si un poseedor es despojado de la posesión del bien la declaración de pertenencia está sujeta a que la recupere y solo si se constata que la posesión es actual, puede salir avante sus pretensiones, no considera esta judicial que la decisión que definió el incidente de levantamiento de la medida cautelar en el proceso divisorio haga tránsito a cosa juzgada como lo estiman los demandados, pues según lo dispone el artículo 303 del Código General del Proceso solo hace tránsito a cosa juzgada la sentencia emitida en procesos contenciosos en el presente la decisión fue un auto y el objetivo era resolver el levantamiento de las medidas cautelares, la Corte Suprema Justicia en un caso similar concluyó que lo decidido en un incidente de levantamiento de medidas no hace tránsito a cosa juzgada, para el efecto explico “en efecto se trata de un proveído interlocutorio fundado en principio con prueba sumaria dictado en un trámite expedito de naturaleza accesoria y sin la virtud sustancia de declarar con efectos de cosa juzgada material si el opositor aquí prescribiente goza de facto con un poder exclusivo público e ininterrumpido sobre el predio cuestionado, no obstante el incidente aun cuando se relaciona con la posesión tiene una finalidad distinta, resolver sobre la materialización de una medida cautelar” Sentencia de Noviembre del año 2017 del magistrado Luis Armando Tolosa Villabona SC 19903 de 2017, no obstante lo anterior la negativa de las pretensiones en este caso no se dará por que el bien haya estado secuestrado pues bien ha decantado la jurisprudencia que esta medida cautelar no interrumpe la posesión, tampoco tiene incidencia que se hubiere negado la calidad de poseedor en el incidente de levantamiento de secuestro lo que realmente da al traste con las pretensiones de la demanda es que el señor Alfredo no tenga Actualmente la calidad de poseedor sobre el bien pues fue despojado de ella por orden judicial en diligencia llevada a cabo el 17 de abril situación que impide emitir una sentencia favorable a sus intereses, en efecto la ausencia del corpus física del bien y la imposibilidad de explotarlo para su uso o usufructo impide la configuración de la posesión y por ende no se cumple en este caso los requisitos para adquirir por prescripción del bien, ya que falta el elemento cardinal como lo es la tenencia de señor y dueño, en vista que se negaran las pretensiones de la prescripción adquisitiva el despacho se abstendrá de estudiar las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada,

**FALLO:**

1. Niega las pretensiones.

2. Condena en costas al demandante.

**REPAROS:** A Folio 282 del cuaderno principal. Se sintetizan:

1. La pérdida de la posesión fue una “patraña” en el proceso divisorio, pues las partes se valieron del mismo para sacar al poseedor del inmueble sin haber sido vencido en juicio.

2. Está probado en el proceso que el demandante ha actuado como señor y dueño del inmueble desde el fallecimiento del señor Roberto Molina.

3. A pesar de las solicitudes que se elevaron, el juzgado desatendió la suspensión del proceso divisorio y la que buscaba impedir que se realizara la entrega del bien. La funcionaria ha debido atender lo preceptuado por el artículo 237 del CGP, y garantizar la práctica de pruebas en la forma en que fueron decretadas, pues era la única que podía suspender la entrega. Debió garantizar la *“carga dinámica de la prueba y los hechos que pretendían probar las partes, pero se demuestra en el fallo el rompimiento del equilibrio entre las partes, lo que hizo fue un rol pálido, desconociendo la ley procesal y la jurisprudencia que lo vincula, pues a pesar de que fue decretada la prueba y puesto en conocimiento el cumplimiento de la misma garantizando los hechos al momento en que fue solicitada y fue decretada la misma, no se recibió ninguna garantía para la eficacia de la misma”.*

Se realizaron todos los esfuerzos jurídicos para garantizar el cumplimiento de la prueba, y aunque se practicó, no lo fue con *“los hechos al momento de que fue solicitada y decretada, pues el juez debió garantizar el estatus quo al momento en que decretó la misma”.* Por ello es increíble que se diga que el demandante no probó el corpus, pues el mismo juez tuvo la oportunidad de garantizarlo y de impedir que lo desalojaran antes de que se practicara la prueba.

4. Está probado que en la actualidad recibe los cánones de arrendamiento, pues el nuevo propietario nunca los ha requerido.

5. Está acreditada, con la prueba testimonial y documental, la posesión que ejerce el señor Alfredo Álvarez Villegas sobre el inmueble, y cumple los requisitos para ganar por prescripción; el desalojo que se hizo el 27 de abril de 2018 fue contra su voluntad, y sigue habitando el inmueble.

**CONSIDERACIONES**

1. Ningún reparo merecen los presupuestos procesales y ninguna causal de nulidad se advierte que pueda dar al traste con lo actuado.

2. Trata este asunto de la declaración de pertenencia que reclama Alfredo Álvarez Villegas, sedicente poseedor, lo que lo legitima por activa, contra Hernán, Hélida, Isabel, Consuelo y Carmen Luisa Zuluaga Villegas, Inédis Zuluaga de Castaño y Amanda Zuluaga de Gómez, propietarios del inmueble matriculado bajo el número 296-59104, según el certificado que reposa a folios 29 a 37 del cuaderno principal, con lo que tienen legitimación por pasiva.

3. Como se sabe, la demanda viene estructurada sobre la posesión que el demandante aduce sobre el inmueble desde el 2 de mayo de 2003, fecha en que falleció Roberto Molina, anterior propietario.

El Juzgado negó sus pretensiones, por cuanto el señor Alfredo Álvarez Villegas “*no ostenta en la actualidad la calidad de poseedor del bien, no detenta la tenencia física del inmueble ni puede explotarlo jurídicamente faltando con ello el elemento objetivo de la posesión conocido como la doctrina y la jurisprudencia citada al inicio de estas consideraciones como el “corpus”* “. Y agregó que aunque los actos desplegados sobre el bien son los propios de quien se considera dueño, “*lo cierto es que el señor Alfredo fue despojado de la tenencia física del bien, por orden judicial que se hizo efectiva a través de la diligencia de entrega llevada a cabo el pasado 27 de abril”.* Dijo, además, que “*no cabe duda que en la actualidad no se dan los presupuestos de la posesión deprecada, pues no se encuentran presentes el corpus o detentación física del bien*” y resaltó que “*para que prospere la pertenencia, la posesión debe ser actual es decir, subsistir hasta el momento de la inspección judicial ello se desprende en el artículo 375 del Código General del Proceso numeral 9 que impone al juez practicar esta prueba de manera obligatoria con el objeto de verificar los hechos constitutivos de la posesión en la diligencia, también lo impone el artículo 780 del Código Civil que reza “ Si alguien prueba haber poseído anteriormente y posee actualmente se presume la posesión en el periodo intermedio” y el artículo 792 que indica “ el que recupera legalmente la posesión perdida se entenderá haberla tenido durante todo el tiempo intermedio” de lo que se deduce que si un poseedor es despojado de la posesión del bien la declaración de pertenencia está sujeta a que la recupere y solo si se constata que la posesión es actual, puede salir avante sus pretensiones”.*

Aunque descartó que se diera en este caso el fenómeno de la cosa juzgada, o que la diligencia de secuestro practicada sobre el inmueble incidiera en la posesión alegada, reiteró que “*lo que realmente da al traste con las pretensiones de la demanda es que el señor Alfredo no tenga Actualmente la calidad de poseedor sobre el bien pues fue despojado de ella por orden judicial en diligencia llevada a cabo el 17 de abril situación que impide emitir una sentencia favorable a sus intereses, en efecto la ausencia del corpus física del bien y la imposibilidad de explotarlo para su uso o usufructo impide la configuración de la posesión y por ende no se cumple en este caso los requisitos para adquirir por prescripción del bien, ya que falta el elemento cardinal como lo es la tenencia de señor y dueño”*.

4. Los reparos se sintetizan en dos cosas: la primera, que la posesión del demandante durante el tiempo exigido por la ley fue probada; y la segunda, que la pérdida de la posesión fue una patraña en el proceso divisorio, en el que se logró la entrega del inmueble, a pesar de que se intentó evitar que así ocurriera, con resultados negativos, por cuanto el juzgado desatendió las solicitudes de suspensión de dicho trámite y de abstención de la entrega.

5. Incumbe a la Sala, entonces, resolver si confirma el fallo atendiendo la posición de la funcionaria de primer grado, o lo revoca, siguiendo los planteamientos que hace el recurrente.

Con tal fin, se hará alusión a la usucapión, a la posesión y su interrupción, a la situación concreta del demandante; y si fuera pertinente, también a las excepciones que fueron propuestas.

5. El derecho real de dominio, a términos del artículo 673 del Código Civil, se puede adquirir por los modos de la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. Esta última modalidad es extintiva o adquisitiva; y la adquisitiva, a su vez, ordinaria o extraordinaria (art. 2527 ib.).

En el caso de ahora, se ejercita la acción de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, lo que indica que, en las condiciones señaladas en los artículos 762 y 2532 del mismo estatuto, debe demostrarse posesión por espacio de 10 años, siguiendo lo prescrito por el artículo 6° de la Ley 791 de 2002. La usucapión impone, para su prosperidad, la satisfacción de unos presupuestos: (i) la posesión que detente quien desea ganar una cosa corporal, mueble o inmueble, ajena, susceptible de adquirir por ese modo; (ii) el transcurso del tiempo en la forma indicada; (iii) que la aludida posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida. (art. 2518 C. Civil).

Cuando de posesión se habla, el artículo 762 mencionado prescribe que ella es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, y entraña una presunción de dominio. Es decir, que son dos elementos, uno material y otro volitivo; el primero referido a la detentación de la cosa por sí o por interpuesta persona; y el segundo a la manifiesta intención de comportarse respecto de ella como el verdadero dueño.

Ahora bien, un aspecto de trascendencia para definir esta litis, estriba en la pérdida de la posesión por parte del demandante y la incidencia que ello pueda tener frente a un proceso de esta índole.

Para establecerlo, quizá convenga memorar que en providencia del 17 de enero de 2014, en el radicado 2010-00360-01, esta Sala sostuvo que:

…la posesión debe acreditarse para el momento de promoverse la demanda y eso fue lo que ocurrió en la presente causa. La situación posterior no puede causar el efecto que el demandado quiere que se le atribuya, por la evidente razón de que si la propiedad se adquiere, entre otras formas, por la prescripción adquisitiva, esa es una cuestión de pleno derecho que al juez únicamente le corresponde declarar para que pueda surtir los efectos pertinentes. Es decir, el dominio se adquiere cuando concurren los requisitos ya analizados, sin necesidad de que para ese fin medie una orden judicial, porque la sentencia que emite el funcionario no es constitutiva de esa calidad, como sí lo es la Ley, sino meramente declarativa, con el fin de que pueda operar la tradición que se requiere, mediante la inscripción en el competente registro.

Es, ni más ni menos, una forma de protección que se prodiga al poseedor que ha logrado superar la barrera del tiempo y que, por ciertas vicisitudes, para nuestro caso la expropiación por razones de utilidad pública, debe desprenderse de la tenencia del inmueble que, hasta ese momento, ya tenía ganado por el modo de la prescripción. En consecuencia, lo que corresponde definir al juez, en eventos como este, en los que, se reitera, para cuando se promovió la acción aún se conservaba la tenencia con ánimo de señor y dueño, es en quién recae la calidad de dueño para ese momento, con total independencia de que lo único que quede por hacer sea efectuar el registro ante las dependencias pertinentes.

Esto, claro está, tiene un efecto particular; porque si se aceptara que desprenderse de la posesión por parte del demandante después de iniciado el trámite conlleva un efecto contrario a sus pretensiones, se patrocinaría una especie de enriquecimiento sin causa en el demandado que, por muchos años, se desprendió de la posesión sobre la franja de terreno que se le disputa, pues en tal circunstancia podría reclamar sobre la misma lo que aún no ha pagado el municipio, si se entiende de los actos administrativos que lo único que le fue reconocido al demandante, todo indica que de manera anticipada, fue el valor de las mejoras que se reconocieron como plantadas por él, mas nada se ha dicho sobre el valor del terreno mismo donde fueron levantadas. Y ese reconocimiento, de darse, es obvio que debe favorecer a quien ostentaba ese poder de hecho sobre la cosa para el momento de la expropiación. Por eso es necesario definir si para cuando se radicó la demanda, el señor Martínez Sanabria había ganado por este modo la propiedad.

Allí mismo, se hizo alusión a la sentencia de tutela del 19 de diciembre de 2007, radicado 2007-01511-01, con ponencia del Magistrado Edgardo Villamil Portilla, en la que se reclamaba por la entrega al propietario del bien de unos dineros, producto de una indemnización dentro de una expropiación, y se dijo, entre otras cosas, que:

En lo que aquí respecta, ha de decirse que no podría calificarse como desmedida o irrazonable la decisión del juzgado accionado, como quiera que aparece justificado que se abstenga de entregar los dineros que son producto de la expropiación de un inmueble, hasta tanto no se determine, a ciencia cierta, quien era su propietario al momento de que se produjo esa mutación forzada del dominio.

Y aunque es lo cierto que el predio ya no tiene la misma vocación que lo caracterizaba para cuando se formuló la demanda de pertenencia, ello no impide que el juzgado eche mano de todos los medios de convicción que estime pertinentes para esclarecer el asunto en procura de decidir a quién corresponde la mencionada indemnización.

A la postre, por las circunstancias del caso, la sentencia que allí se dicte sólo podrá precisar, hacia el pasado, quien era el dueño del bien para cuando se produjo la expropiación, para derivar de esa circunstancia otros efectos como el que aquí persigue la accionante.

Cambiando lo que hay que cambiar, pues en el caso propuesto se trataba de un proceso de pertenencia iniciado, en el que, durante su trámite, se produjo la entrega del inmueble a la entidad pública por causa de una expropiación, en tanto que ahora se ventila el ejercicio de la usucapión, en la que, luego de radicada la demanda, se produjo coercitivamente la entrega del inmueble dentro de un proceso divisorio, lo que debe quedar claro es que propuesta la demanda de pertenencia, corresponde al juez verificar si para el momento de su promoción, e incluso desde antes, se había consolidado en el demandante el derecho, que, se reitera, simplemente se declara por el juez, pues es el mismo deriva de la ley, por el simple paso del tiempo.

Dicho de otra manera, el modo de adquirir no es la sentencia, que es eminentemente declarativa, no constitutiva, sino que surge de la concurrencia de aquellos elementos axiológicos: la tenencia con ánimo de señor y dueño, la cosa susceptible de prescripción, y la permanencia, para el caso, por diez años o más. No sobra acotar que si de una prescripción ordinaria se tratara, además, habría que acreditar el justo título y la buena fe.

6. Así que, para ir decantando lo que es motivo de disenso, lo dicho es importante en la medida en que el Juzgado señaló que en los términos del artículo 375 del CGP, para que pueda salir avante la pretensión, es menester que el demandante esté poseyendo el inmueble, como mínimo, hasta la fecha de la inspección judicial, para que sea actual; y que tienen significación los artículos 780 y 792 del C. Civil, que aluden a la presunción de la posesión en ha poseído anteriormente y lo hace ahora, y a la recuperación legal de la posesión que se ha perdido.

A juicio de la Sala, ninguna de estas normas sirve al propósito de verificar si en este caso estaban dadas las condiciones para declarar la prescripción pedida. Y esto, porque, como viene de verse, lo que se alega en la demanda es que la posesión del señor Alfredo Álvarez Villegas comenzó en el mes de mayo de 2003 y se mantuvo en el tiempo, de manera ininterrumpida, hasta cuando se alegó con la presentación de la demanda, esto es, el 17 de febrero de 2017.

Si así fuera, significaría que el tiempo durante el cual se pregona la posesión superaría los diez años requeridos por la ley, pues ya habrían corrido más de catorce años. En consecuencia, antes que establecer si para la fecha de la inspección judicial el demandante detentaba materialmente la cosa, lo que correspondía era establecer aquella específica circunstancia del tiempo de la posesión entre 2003 y 2017, porque los artículos 780 y 792 citados, lo mismo que los artículo 2522 y 2523 del estatuto civil, que aluden a la interrupción de la prescripción, parten, indudablemente, de un supuesto claro: que el poseedor no ha consolidado, por el paso del tiempo, su derecho para usucapir, pues si ya lo hizo, la pérdida y la interrupción aludidas, ningún efecto alcanzarían, si bien lo que las normas buscan es que el que fue poseedor y ha dejado de serlo, si recupera esa condición, pueda seguir sumando el tiempo hasta completar el que requiere para adquirir.

He ahí una de las diferencias entre interrupción de la prescripción y renuncia de la misma. En la primera, se parte de la base de que el poseedor apenas está en vía de completar el tiempo necesario para adquirir por ese modo el dominio; en la segunda, según se desprende del artículo 2514, se impone, para poder renunciar a ella, que la prescripción ya esté cumplida. Y esa renuncia, dice la norma, puede ser expresa o tácita, ninguna de las cuales pudo ocurrir en el caso de ahora, porque fue por disposición de un juez, en un proceso diferente al de ahora, que se logró la entrega del inmueble a un promitente comprador, con lo cual se despojó al demandante de la posesión en el mes de abril de 2018, esto es, después de radicada la demanda, que, se insiste, lo fue en el mes de febrero de 2017.

Señala la doctrina que *“una cosa es la operancia efectiva de la prescripción, bien en el aspecto adquisitivo o en el extintivo, y otra muy distinta su declaratoria. La decisión jurisdiccional que declara la prescripción no es título constitutivo de ella. Solo confirma que el modo se ha realizado, y la sentencia que tal cosa dice tiene un mero carácter declarativo y probatorio. Por ello, si el término de la prescripción ya ha corrido, significa que se ha realizado un supuesto jurídico y que por virtud de esa realización han debido surgir las consecuencias previstas en el orden jurídico, es decir, los derechos reales, como en el caso de la adquisitiva, o la extinción de acciones, en el caso de la liberatoria. Por consiguiente, la pretendida renuncia a la prescripción después de cumplida en el lenguaje del artículo 2514 ibídem, no es en estricto sentido una renuncia a la prescripción misma sino una renuncia a los derechos que el renunciante ha adquirido por ella”*. (Posesión y prescripción adquisitiva, Jaramillo Jaramillo, Fernando y Rico Puerta, Luis Alonso, Leyer, 2005, p.386).

Por cierto que el resultado final del proceso divisorio ninguna incidencia tendría en este asunto, dado que en él no fue parte principal el señor Alfredo Álvarez, que solo intervino en una oposición a la diligencia de secuestro. Allí lo que se ventilaba era el derecho real de dominio y en cabeza de quién o quiénes quedaría el inmueble al terminar el trámite. Todo indica que los copropietarios acordaron terminarlo anticipadamente y prometer en venta el inmueble a un tercero, sin que ello tenga implicación directa en la posesión que aquí se discute, salvo por el análisis que adelante se hará de la pregonada cosa juzgada, si se tiene en cuenta que en la oposición al secuestro se le negó la calidad de poseedor.

7. Resumiendo hasta ahora, lo que advierte la Sala es que el segundo reparo formulado sale avante, porque lo que en estricto sentido debe estudiarse es si, al margen de la entrega del bien, por haberse producido después de presentada la demanda de pertenencia, en el demandante concurrían los presupuestos de la acción para ganar por el modo de la prescripción adquisitiva la propiedad del inmueble trabado en la litis. A su análisis se procede.

8. De tales elementos ningún reparo cabe acerca de que la demanda se centra en una cosa corporal, que es el inmueble ubicado en la calle 15, números 13-32 y 13-28 de Santa Rosa de Cabal; de propiedad privadas, susceptible, por tanto, de ser adquirido por tal modo; además, es ajeno, si bien sus propietarios son los demandados hermanos Zuluaga Villegas; así se desprende del certificado de tradición incorporado.

Lo que resta, entonces, es definir los otros dos, esto es, si Alfredo Álvarez Villegas probó ser poseedor público, pacífico y de manera ininterrumpida, y si tal condición superó los diez años que exige la Ley 791 mencionada.

Lo que dice la demanda es que en vida de Roberto Molina, quien era propietario, Alfredo vivía en el inmueble y le ayudaba a su administración; y fallecido aquel, desde ese mismo momento se apersonó del bien, desconociendo a cualquier propietario, con ánimo de señor y dueño, lo que se reflejó en que los contratos de arrendamiento siguieron con él, autorizó a algunos familiares para instalarse allí, le hizo mejoras necesarias en la medida de su capacidad económica, y se ha encargado del cuidado del predio, aun cuando reconoce que el impuesto predial no se ha pagado por falta de presupuesto.

Sobre este tópico, el Juzgado hizo una síntesis clara de la prueba recaudada: interrogatorios, testimonios y documental, que por ser reflejo de lo que muestran los audios escuchados en esta sede y el expediente en general, se recuerda.

Dijo el despacho, y ello es cierto, que todos los demandados coincidieron en sus interrogatorios en que ninguno de ellos ha vivido en el inmueble, ni ha recibido dinero de los arrendamientos que este produce; que Alfredo no les rinde cuentas ni les participa de esos dineros y que ninguno de ellos delegó en él la administración del bien.

Y sobre los testimonios, recordó lo dicho por cada deponente, así:

Juan David Álvarez hijo del demandante, quien manifiesta que su padre era quien se encargaba de la vivienda después de que murió el señor Roberto, anterior propietario del inmueble; indica que su padre fue el que le permitió vivir ahí; aproximadamente entre los años 2008 y 2010 le instruía para que trajera materiales a fin de hacer reparaciones en el bien; adujo que nadie se opuso a que él llegara a vivir ahí autorizado por su padre, afirmo que su padre estuvo al lado de Roberto cuando este vivía, que su papá era el que tenía que ver con la casa, cuadraba arreglos como goteras, pinturas; manifestó que desconoce si era con autorización del propietario pero supone que sí; afirmó que su padre ha hecho arreglos en el inmueble después del años 2003, tales como construcción de una cocina en la parte de atrás, arreglo de techo y alcantarillado; afirmó que el señor Alfredo es quien cobra los arriendos, que no rinde cuentas a nadie y que empezó a ejercer esos actos a partir de la muerte de Roberto Molina, sin rendir cuenta a ninguno de los herederos y sin que ninguno de ellos disputara el inmueble; por ultimo afirmo que su papá tuvo la posesión del inmueble hasta el día que lo sacaron hace poco aproximadamente un mes o mes y medio, sin embargo estima que la posesión la tiene, porque ahí sigue la valla.

…Diego Fernando Henao, quien tiene un establecimiento en la casa en disputa hace 7 años, indicó que su tío le permitió establecer allí su negocio en el inmueble; que no le cobra arrendamiento, pero que después de que su mujer empezó a vender mercancía en el local llegó a un arreglo con Alfredo para pagar un canon de 350.000; afirmó el testigo que estuvo presente en la diligencia de entrega del inmueble donde fue advertido que tenía que entenderse con una tercera persona; manifestó que Alfredo siempre ha estado pendiente del inmueble incluso en vida de Roberto Molina; indico que se valía de Alfredo, porque estaba muy anciano: no recuerda si Alfredo le rendía cuentas a Roberto en esa época; afirmo … que desde que murió Roberto Alfredo fue quien se encargó de la casa, pero no como lo venía haciendo, sino que entró a poseerla; que Alfredo era el que usufructuaba los arrendamientos; que desconoce si compartía dichos frutos con otros miembros de la familia y desconoce si fue designado como administrador por los herederos; adujo que Alfredo le ha hecho mejoras al inmueble después de la muerte de Roberto Molina; que hace como 5 años se dañó el acueducto y tocó romper el piso de todo el local y su tío lo reparó; indicó que cuando se pasó para el local, su tío lo pintó y lo tenía bien arreglado para el efecto.

…Hernando Duque Valencia, arrendatario de uno de los locales desde el año 1979, indico que inicio la relación contractual con el señor Roberto Molina; después de que falleció este, siguieron con el mismo contrato y le siguieron pagando el arrendamiento a Alfredo; manifestó que antes de morir Roberto se entendía con él, pero que el mismo Roberto le hizo saber que se podía entender con Alfredo para todo; indicó el testigo que después de morir Roberto nadie diferente a Alfredo le ha increpado para el pago de los arrendamientos; afirmó que le adelantó 6 meses en el mes de febrero de este año para efectos de cancelar un impuesto predial, a lo cual el señor Alfredo le dio un recibo que se incorporó al expediente; afirmó el deponente que estuvo presente en la diligencia de entrega del inmueble donde la inspectora de policía se acercó y le indicó que a partir de la fecha debía pagar los cánones al señor Cadavid; afirmó que en 2014 se realizaron reparaciones de piso y paredes por cuenta de Alfredo; que unos 10 años atrás se hizo cambio de contador de energía; que hace unos 5 años se presentó un problema con el acueducto y alcantarillado el cual fue reparado por Alfredo, sin que este haya pedido ningún tipo de autorización a los demás herederos de Roberto.

…Jhon Alexánder Ramírez Serna, manifestó que tiene un negocio al frente de la casa en disputa y que alquiló el segundo piso de la casa para usarlo como bodega de la compraventa a fin de guardar allí bicicletas y neveras, hace unos 8 o 9 años, y duró 3 años usando esa bodega, pagando un canon de $200.000; indicó que la contratación fue verbal y que siempre se entendió con Alfredo, tanto para arrendar el inmueble, como para pagar los cánones; aduce que se entendió con Alfredo, porque siempre pensó que él era el dueño.

Luz Gleidys Palomino, manifestó que hacía arepas en el corredor que da entrada a la casa en disputa por autorización del señor Alfredo; que cuadró un pago mensual de 100 mil o 150 mil pesos; que también vivió ahí en el inmueble sin que hubiera podido precisar las fechas sin embargo indico que vivió ahí hace 9 o 10 años y que habitó un apartamento de atrás del segundo piso pagando 120.000 pesos; que le pagaba arrendamiento a Alfredo y que siempre ha sabido que él es el propietario de esa vivienda.

Humberto Cadavid, en la diligencia de inspección judicial, quien es promitente comprador del inmueble; manifestó que compró el inmueble hace 2 años con promesa de compraventa, que la entrega se hizo hace aproximadamente 3 meses, afirmó que el señor Iván por órdenes de él le da vuelta al inmueble para evitar el ingreso de indigentes, manifestó que el inmueble está desocupado porque amenaza ruina y no se puede arrendar en esas condiciones; indicó que sobre los locales que están al frente no tiene posesión, porque no se los han entregado, que su interés es demoler el bien y afirmó que no ha recibido arrendamientos de los locales, que ha tratado de gestionar los permisos pertinentes en la oficina de planeación para poder demoler el inmueble, que no ha hecho mejoras porque su interés es demoler la vivienda.

Ahora, de la prueba documental se resalta, como lo hizo también la funcionaria, el certificado de defunción del señor Roberto Molina acaecido en mayo del año 2003; la escritura pública 2577 del 10 de noviembre de noviembre del 95 donde obra un testamento por escritura pública dejado por el señor Roberto Molina; la diligencia de secuestro llevada a cabo en el juicio divisorio adelantado entre los copropietarios del inmueble, en el mismo juzgado, en el proceso radicado 2014-150, una copia de la fotografía del inmueble; facturas de venta y recibo por concepto de pintura, productos de ferretería, enchape y lamina; cuatro contratos de obra en formato minerva de los años 2013, 2014, 2015, 2016; el auto que resolvió el incidente de secuestro en el proceso divisorio 2014-150, adelantado entre los copropietarios del bien en este mismo juzgado; copia de la diligencia de entrega del inmueble llevada a cabo el 27 de abril de 2018, por parte de la inspección de policía al señor Humberto Cadavid, quien que recibió por medio de apoderado el inmueble.

También destacó la inspección judicial que realizó durante este trámite, en la que dijo observar que el señor Alfredo no está en posesión del inmueble y la diligencia fue atendida por el señor Humberto Cadavid quien permitió el ingreso.

De todo este recaudo se infiere, sin duda, que desde la muerte del señor Roberto Molina, ocurrida en el año 2003 (f. 3, c. 1), el demandante Alfredo Álvarez Villegas, quien ya habitaba con su tío el inmueble, se instaló en él como si fuese su verdadero dueño, pues desde entonces se entendió con todo aquel que tuvo relación con el mismo, bien se tratara de los inquilinos, ora de sus hijos, a quienes les permitió ocupar partes de la casa sin retribución alguna, con el solo propósito de ayudarles, según ellos declararon. En ese tiempo, corrido hasta cuando se le despojó del bien con la diligencia de entrega, fue quien realizó las reparaciones que fueron necesarias, incluso las que implicaron levantar pisos por causa de una falla en el alcantarillado; siguió disfrutando del producto del arriendo de los locales para su propio beneficio, e incluso, cuando la consorte de uno de sus hijos quiso instalar la venta de algunos productos, fue él quien acordó con ella una renta mensual. De la misma manera, arrendó parte de la segunda planta para que sirviera como una bodega, o cobró por la utilización de un pasillo para que se instalara allí un puesto de arepas. Tales personas se relacionaron con el demandante, por la convicción que tenían de que era el dueño del predio.

Es importante resaltar que durante ese tiempo ninguno de los herederos de Roberto Molina le disputó esa condición; ni siquiera puede considerarse, que la diligencia de secuestro realizada en el proceso divisorio que se adelantaba entre los adjudicatarios del inmueble en la sucesión de aquel causante, tuviera la virtud de alterar su condición de poseedor. Y esto, porque las claras precisiones que hizo la funcionaria en su fallo acerca de que actuaciones de esa naturaleza no interrumpen la relación material con la cosa, han sido reiteradas por la jurisprudencia de la Corte Suprema de tiempo atrás. Así lo dijo, por ejemplo, en la sentencia del 13 de julio de 2009, en el radicado 1999-01248-01, con ponencia del Magistrado Arturo Solarte Rodríguez, en la que, adicionalmente, señaló una cuestión importante, que permite ratificar la posición que esta Sala planteó al comienzo de estas consideraciones. Señaló allí la alta Corporación que en ese caso la diligencia de secuestro era insuficiente para negar la condición de poseedor y agregó, se repite, en ese específico caso, que:

…para la fecha en que tuvo lugar la diligencia de secuestro -7 de septiembre de 1999-, ya había transcurrido el término de la prescripción extraordinaria reclamada por el demandante, de lo que se concluye que para entonces estaba consolidado el derecho de dominio en su cabeza, tanto así que la demanda introductoria de este proceso de pertenencia, cuyo fin es la declaración judicial de ese hecho, ya había sido radicada, circunstancia ésta que, además, hace innecesario en este asunto un pronunciamiento de la Corte sobre el efecto que hubiera podido tener la ausencia de oposición del poseedor a la diligencia de secuestro o la presentación tardía de la solicitud de levantamiento de la correspondiente cautela.

Significativo surge para esta Colegiatura que desde el año 2003 el señor Alfredo Álvarez Villegas se ha venido considerando dueño y señor del inmueble, desconociendo esa calidad en cualquier otra persona y, adicionalmente, ejecutando actos que son propios de un propietario, particularmente el mantener arrendado el bien sin tenerle que rendir cuentas a nadie y sin que tampoco nadie se las exigiera; el disponer en beneficio propio y de sus hijos de parte del inmueble; el disponer del producido de esas rentas para sí; el utilizar esos rendimientos y su propio peculio, producto del trabajo, para las reparaciones que fueron necesarias durante tanto tiempo.

Si se repasan las conclusiones de la funcionaria de primera instancia, señaló que Alfredo se comportó, desde la muerte de Roberto Molina, como propietario del inmueble, mas le negó las súplicas porque con la diligencia de entrega se le despojó de la posesión. Pero despejado este último aspecto como lo fue, coincide la Sala con su apreciación acerca de que, efectivamente el demandante ha sido el poseedor del inmueble desde el año 2003, con lo que se cumple uno más de los presupuestos axiológicos de la usucapión.

Y el que resta, esto es, el tiempo, dadas las apreciaciones anteriores, tampoco se remite a duda, porque si su condición de poseedor se hizo manifiesta desde mayo de 2003, para cuando se presentó la demanda, que lo fue en febrero de 2017, ya se había completado, con creces, el requerido por la Ley 791, que es de diez años, con lo cual, se insiste en ello, desde el año 2013 se había consolidado en él el modo de ganar la propiedad, por lo que ni la diligencia de secuestro, y menos la de entrega, podían cercenar ese derecho que lo único que requiere para su inscripción es la declaración judicial.

9. En síntesis, convergen todos aquellos presupuestos, porque se acreditó que se trata de un bien corporal, inmueble, ajeno, que estuvo en posesión pública, quieta, pacífica e ininterrumpida del demandante, y por un lapso superior al que demanda la ley.

De ahí que estaban dadas las condiciones para que las pretensiones salieran avante.

10. Como ello es así, debe la Sala ocuparse de las excepciones propuestas que se apoyan las tres en una misma razón: que el bien fue secuestrado; que él se opuso a esa medida y fracasó en su intento, con lo que hubo cosa juzgada; y, por tanto, que está actuando de mala fe.

Baste decir, para responder negativamente a ellas, que, como lo adujo la funcionaria de primer grado y quedó esbozado antes, la diligencia de secuestro es insuficiente, por sí misma, para desvirtuar la posesión que una persona viene ejerciendo de tiempo atrás sobre el bien; mucho menos entidad tiene, si para cuando ella se realiza, ya se han consolidado en el poseedor los requisitos para ganar por el modo de la prescripción, como ocurre en este caso, si se tiene presente que el secuestro comenzó en el mes de marzo de 2016, y para entonces, los diez años que el demandante requería, se habían superado.

A esclarecer este aspecto lleva la última sentencia de la Corte citada que, por el mismo sendero, señala que resulta intrascendente si en esa diligencia hubo o no oposición y, por contera, si ella fue resuelta desfavorablemente, pues en adición, como lo señaló el fallo de primer grado, por tratarse de cuestiones diversas, en estadios procesales diferentes, con una finalidad también distinta, es inviable predicar de la resolución una cosa juzgada frente al proceso de pertenencia. Conviene, para suficiente claridad, repasar lo que al efecto dijo la alta Corporación en la sentencia SC19903 de 2017, que el fallo mencionó:

…sin reparar en cualquier otra crítica formal, la recurrente no expuso los motivos que justificaban recabar oficiosamente la señalada providencia, pues no advierte si su finalidad era demostrar que el demandante se hallaba desprovisto de la posesión, o ejerciéndola, le fue interrumpida, siendo ambos casos irrelevantes, pues el secuestro no tiene el poder de alterar los actos de señor y dueño del usucapiente frente a la heredad, ni detener la continuidad jurídica de tales acciones en el tiempo.

La Corte reiteradamente ha sostenido que “el secuestro de bienes no tiene de suyo virtualidad para actuar indefectiblemente como causa determinante de la interrupción natural o civil de una prescripción en curso, ello por cuanto (…) la respectiva situación posesoria se reputa subsistente durante todo el tiempo en que la medida tuvo efectiva vigencia, habida cuenta que en esas condiciones, en ausencia de prueba positiva en contrario y por mandato de los artículos 792 y 2523 del Código Civil, la posesión debe juzgarse legalmente recobrada y por lo tanto continuada sin interrupción (G.J. Tomos XXII, pág. 372, Xl, pág. 180, y CIII pág. 105-106)...

Con todo, interpretando con amplitud el ataque, el mismo surge intrascendente, porque saber las razones esgrimidas por el juez de la acción resolutoria para negar el mentado “incidente”…, en nada derrumbaría el fallo combatido, por no ser aquélla decisión conclusiva para desvirtuar la “buena fe” y el “justo título” que sustenta la posesión regular ejercida por Luis Albeiro Rodríguez Gil.

En efecto, se trata de un proveído interlocutorio, fundado, en principio, con pruebas sumarias…, dictado en un trámite expedito de naturaleza accesoria, y sin la virtud sustancial de declarar, con efectos de cosa juzgada material, si el opositor, acá prescribiente, goza de un poder de facto exclusivo, público e ininterrumpido sobre el predio cuestionado. No obstante, el incidente, aun cuando se relaciona con la posesión, tiene una finalidad distinta: resolver sobre la materialización de una medida cautelar.

Al margen de todo otro razonamiento, el demandante desde la entrega material del inmueble nunca fue desposeído del corpus, ni del ánimus perturbado.

Dicho lo anterior, las excepciones están llamadas al fracaso.

11. Como consecuencia de lo discurrido, se revocará el fallo de primer grado para, en su lugar, acceder a las súplicas de la demanda.

Las costas en ambas instancias estarán a cargo de los demandados y a favor del demandante. Ellas se liquidarán de manera concentrada ante el juzgado de conocimiento. Para ese efecto, en auto separado se fijarán las agencias en derecho que a esta sede correspondan.

**DECISIÓN:**

En armonía con lo discurrido, esta Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Pereira, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley:

**RESUELVE:**

Se **REVOCA** la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Sajta Rosa de Cabal, el 4 de julio de 2018, en este proceso verbal que Alfredo Álvarez Villegas instauró contra Hernán, Hélida, Isabel, Consuelo y Carmen Luisa Zuluaga Villegas, Inédis Zuluaga de Castaño y Amanda Zuluaga de Gómez. En su lugar:

1°. Se declaran no probadas las excepciones propuestas.

2°. Se declara que Alfredo Álvarez Villegas, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.579.134, ha ganado por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio del bien de matrícula 296-59104, ficha catastral 0101000000940017000000000, ubicado en la calle 15 Nos. 13-32 y 13-28 de Santa Rosa de Cabal, descrito así:

“Un solar con casa de habitación de dos plantas, constante de casa y solar de doce y media (12 y ½) varas de frente más o menos, por treinta y ocho (38) varas de centro, determinado por los siguientes linderos::### Por el sur. que es su frente, con la calle 15; por el occidente, con predio de la señora Cruzana Duque de Echeverri; por el Norte, con predio que es o fue del señor Ricardo Mejía; por el oriente, con predio que es o fue del señor Rafael Hurtado###.”

3°. Se ordena la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 296-59104. Líbrese oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Rosa de Cabal.

4°. Se ordena la cancelación de la medida ordenada en con el oficio 0794 del 10 de marzo de 2017.

5°. Se condena en costas en ambas instancias a los demandados a favor del demandante.

Notificación surtida en estrados.

Los Magistrados,

**JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO**

**CLAUDIA MARÍA ARCILA RÍOS**

**DUBERNEY GRISALES HERRERA**