



RADICADO:	08001-31-03-013-2004-00191-00
PROCESO:	ORDINARIO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO
DEMANDANTE:	EDITH LARA AGUANCHA Y ESTHER LARA AGUANCHA
DEMANDADOS:	SUCESORES DE JAIME LARA AGUANCHA Y PERSONA INDETERMINADAS

Barranquilla, dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO.

Procede este despacho a dictar sentencia de fondo dentro del proceso ORDINARIO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, instaurado por las señoras quienes en vida respondían al nombre de EDITH LARA AGUANCHA Y ESTHER LARA AGUANCHA, contra los SUCESORES DE JAIME LARA AGUANCHA Y PERSONA INDETERMINADAS

PRETENSIONES:

1. Que se declare por vía de prescripción extraordinaria que las señoras Edith Lara Aguancha y Esther Lara Aguancha, son propietarias del inmueble ubicado en la carrera 58 No. 84 - 16 de la ciudad de Barranquilla, con ocasión de la prescripción adquisitiva de dominio ejercida por más de 30 años por parte de las demandantes.
2. Como consecuencia de lo anterior, se ordene la cancelación del registro de propiedad del señor Jaime Lara Aguancha, anterior propietario del inmueble objeto del litigio, y se ordene la inscripción de la propiedad de las demandantes, señoras Edith Lara Aguancha y Esther Lara Aguancha, en el certificado de tradición y libertad del correspondiente inmueble.
3. Que se condene en costas a la parte demandada.
4. Emplazar a los herederos del señor Jaime Lara Aguancha, ya que se desconoce su o sus direcciones y a personas indeterminadas.

LAS ANTERIORES PRETENSIONES TIENEN COMO SOPORTE LOS SIGUIENTES HECHOS RELATADOS EN LA DEMANDA:

1. El bien inmueble objeto de litigio, se encuentra ubicado en la ciudad de Barranquilla, en la carrera 58 No. 84 – 85 alinderado de manera general así; un lote de terreno marcado con el número 16 de la manzana 5, de la urbanización Riomar, situada en esta ciudad en la acera sur de la carrera 58, entre las calles 84 y 85 que mide: Por el norte y sur 20.00 metros. El bien inmueble antes alinderado se encuentra registrado en la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Barranquilla, con el número de matrícula inmobiliaria No. 040 - 165635.
2. El señor Jaime Lara Aguancha, cedió el inmueble descrito en esta demanda a las señoras Edith Lara Aguancha y Esther Lara Aguancha, desde el 04/12/1964.
3. Que las señoras Edith Lara Aguancha y Esther Lara Aguancha, recibieron el inmueble descrito por compra a su hermano Jaime Lara Aguancha, sin que a la fecha no se hubiera corrido las correspondientes escrituras publica, el cual se encuentran habitando en calidad de poseedor desde 04/12/1964, y desde esa fecha han ejercido actos de señor y dueño, sobre el bien inmueble antes mencionado, sin haber sufrido ninguna perturbación en su uso y goce, han venido pagando los impuestos y demás gastos.
4. Que las demandantes son consideradas como dueños por conocidos y vecinos, en vista de la posesión ininterrumpida desde el 04/12/1964 hasta la fecha, es decir por un término mayor a 39 años.
5. Las señoras Edith Lara Aguancha y Esther Lara Aguancha, desde la fecha anterior han venido pagando recibos de agua, luz, gas y teléfono de manera ininterrumpida, lo que es prueba de la ocupación que han realizado en el inmueble objeto de este proceso.
6. El señor Jaime Lara Aguancha, falleció en la ciudad de Fundación – Magdalena el día 18/01/2004.

ACTUACION PROCESAL RELEVANTE

La demanda es admitida en fecha veinticinco (25) de agosto de dos mil cuatro (2004), por el Juzgado Trece Civil Del Circuito De Barranquilla, despacho que conoció inicialmente del proceso,



ordenando correr traslado de la misma y el emplazamiento de los sucesores de Jaime Lara Aguancha y personas indeterminadas.

En cumplimiento de lo ordenado, el apoderado judicial de las demandantes, aporta las publicaciones del edicto emplazatorio efectuado en el periódico “El heraldo y en La Voz De La Costa”, por lo que el Juzgado Trece Civil Del Circuito De Barranquilla procede a designar curador ad litem mediante auto de fecha veintiocho (28) de marzo de dos mil cinco (2005). La doctora Ana Beatriz Moreno Noguera, en su condición de Curador Ad Litem de los demandados, dentro de la oportunidad legal, descurre el traslado de la demanda.

Por otro lado, comparecen al proceso, las demandadas señoras María Elena Del Castillo De Lara y Catalina Ana Larach Del Castillo, en calidad de cónyuge sobreviviente e hija del finado Jaime Lara Aguancha respectivamente, las cuales a través de apoderado judicial Miguel Ángel Cure Rodríguez, remiten contestación de la demanda dentro del término, y formulan excepción de fondo denominada “carencia de las demandantes de los presupuestos legales para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio”.

Surtido lo anterior, mediante auto de fecha 07/03/2006 se abre a pruebas el presente proceso, teniendo como tales los documentos aportados en la demanda y su contestación. Así mismo se evacuaron las declaraciones de los señores: Álvaro Barrios Vázquez, Roberto Rafael Angulo García, Luis José Canedo Martínez (testigos de la parte demandante); y de los señores Guillermo López Gonzales, José Manuel Mendoza Romero, Sócrates José Velásquez Barros y Carlos Arturo Acosta Campo (testigos de la parte demandada), además de los interrogatorio de parte a las señoras Edith Lara Aguancha y Esther Lara Aguancha y la correspondiente inspección judicial con intervención de perito al inmueble objeto de la Litis.

Reunidos los requisitos procesales y no existiendo causal de nulidad que invalidara lo actuado, el día veintiuno (21) de septiembre de dos mil siete (2007), el Juzgado Trece Civil Del Circuito De Barranquilla profiere sentencia despachando desfavorablemente las excepciones propuestas por la parte demandada y declarando que las demandantes Edith Lara Aguancha y Esther Lara Aguancha, habían adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la carrera 58 No. 84 – 16, de la ciudad de Barranquilla, identificado con el folio de matrícula No. 040-165635, ordenando la inscripción de la sentencia dentro del respectivo folio.

Contra la referida decisión, el apoderado de la parte demandada interpone recurso de apelación, el cual se concede en el efecto suspensivo, mediante auto de fecha dieciocho (18) de enero de dos mil ocho (2008), remitiéndose el proceso en original para ser resuelto por el superior.

Durante el trámite del recurso de alzada, comparece al proceso a través de apoderado judicial el señor Alberto Lara Del Castillo, en calidad de heredero del señor Jaime Lara Aguancha (fallecido), y solicita la nulidad de todo lo actuado desde el auto admisorio de la demanda, con fundamento en la causal 9º del artículo 140 C. P. C.

Producto de lo anterior, en fecha once (11) febrero de dos mil nueve (2009), el Tribunal Superior Distrito Judicial De Barranquilla Sala Civil- Familia, resuelve el incidente de nulidad formulado por el señor Alberto Lara Del Castillo, negando la solicitud y ordenando continuar el trámite procesal correspondiente. Contra la decisión, el señor Lara Del Castillo presenta recurso de súplica, el cual se despachó desfavorablemente confirmando la providencia recurrida y ordenando la remisión del expediente al despacho de la magistrada Dra. Lilian Pájaro De De Silvestri.

Por su parte, El Tribunal Superior Del Distrito Judicial Barranquilla – Atlántico, Sala Quinta Civil – Familia, mediante providencia de fecha treinta (30) de noviembre de dos mil nueve (2009) resuelve el recurso de apelación previamente mencionado, confirmando la sentencia apelada. En consecuencia, la Dr. Catalina Ana Larach Del Castillo, actuando en causa propia y también como apoderada de la señora María Elena Del Castillo De Lara y del señor Alberto José Lara Del Castillo, presenta recurso extraordinario de casación contra la decisión.

El Tribunal Superior Distrito Judicial De Barranquilla Sala Civil- Familia, para efectos de establecer la procedencia del recurso extraordinario, estima la necesidad de que un perito cuantifique el valor del inmueble, determinándose que la vivienda objeto de litis tenía un valor comercial de \$ 215.684.580.00, por lo que a través de auto de mayo siete (07) de dos mil diez (2010), la instancia dispuso negar el recurso de casación interpuesto.

La mencionada decisión fue objeto de recurso de reposición en subsidio de queja por parte del extremo pasivo, por lo que el referido Tribunal resolvió rechazar la reposición por improcedente y



conceder el recurso de queja ordenando la remisión del expediente a la Corte Suprema De Justicia, para lo de su cargo.

Así las cosas, la Corte Suprema De Justicia Sala De Casación Civil, el catorce (14) de septiembre de dos mil diez (2010), decide durante el transcurso del recurso de queja que la decisión adoptada por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla al denegar la concesión del recurso de casación fue prematura y ordena a este último adoptar las medidas pertinentes para fundamentar la decisión.

Es así como, el día diez (10) de febrero de dos mil once (2011), la Corte Suprema De Justicia Sala De Casación Civil, admite el recurso de casación interpuesto por María Elena Del Castillo De Lara, Alberto José Lara Del Castillo y Catalina Ana De Larach Del Castillo, contra la sentencia del 30/11/2009, proferida por la Sala Civil De Familia Tribunal Superior Del Distrito Judicial De Barranquilla.

Aunado a lo anterior, comparece al proceso el señor el Jaime Larach Del Castillo, en calidad de heredero de su finado padre Jaime Lara Aguancha, a través de apoderado judicial, formulando demanda de casación contra la sentencia proferida por la Sala De Decisión Civil Del Tribunal Superior De Barranquilla, de fecha 30/11/2010. Solicitando la revocatoria de la misma y que se declaren como no probados los presupuestos de hecho y derecho invocados por la parte demandante, para usucapir el inmueble.

La Sala De Casación Civil De La Honorable Corte Suprema De Justicia, el 04/04/2011, decide; **(i)** Rechazar de plano la demanda de casación que formuló Jaime Larach Del Castillo por haber sido formulado extemporáneamente. Seguidamente, la corporación procede con el trámite del recurso de casación que fue propuesto oportunamente.

En concordancia, y en el marco del debido proceso, la Corte Suprema De Justicia Sala De Casación Civil, el primero (1) de marzo de dos mil doce (2012), decidió el recurso de casación que interpusieron los señores María Elena Del Castillo De Lara, Alberto José Lara Del Castillo y Catalina Ana Larach Del Castillo, casando la sentencia adiada treinta (30) de noviembre del dos mil nueve (2009), y decretando la nulidad de lo actuado, a partir de los emplazamientos realizados a los herederos indeterminados, únicamente en beneficio de Alberto José Lara del castillo, conservando la validez de las pruebas debidamente recaudadas, las cuales resultan oponibles a quienes tuvieron oportunidad de ejercer el legítimo derecho de contradicción.

La anterior decisión tuvo como fundamento los siguientes presupuestos: “**(i)** Que al verificarse el indebido emplazamiento de los “SUCESORES DE JAIME LARA AGUANCHA”, dentro de los cuales se cuenta el recurrente en casación, señor Alberto José Lara Del Castillo, el cargo se abre paso, razón por la cual se declarará la nulidad de lo actuado, a partir de los emplazamientos realizados. **(ii)** Se observa, que aparece “constancia sobre su emisión o transmisión, suscrita por el administrador o funcionario de la emisora”, concretamente en la “La voz de la costa Ltda”, ubicación que tampoco responde las exigencias legales, en atención de los parámetros del artículos 407 – 7 C. P. C., se comprende que se trata de una “radiodifusora del lugar”, es decir, local, como de hecho se enuncia, y no de un “medio masivo de comunicación” de “amplia circulación nacional”, cual lo manda el artículo 318, inciso 2º, ibidem.”

Acatando lo ordenado por la alta corte, en fecha 25/10/2010, el Juzgado Trece (13) Civil Del Circuito De Barranquilla, mediante auto ordenada a la parte actora proceder a emplazar a los herederos indeterminados, de conformidad a los artículos 81 y 318 del C. P. C., el cual debía ser surtido en un medio de comunicación de amplia circulación nacional, el día domingo, en diarios como el “El Heraldo” o “El Espectador”.

Realizados los debidos emplazamientos, el Juzgado Trece (13) Civil Del Circuito De Barranquilla designa auxiliar de la justicia para que actúe dentro del caso de marras como curador ad litem, disposición que fue recurrida mediante reposición por la apoderada de la parte demandada por cuanto-consideró- debía declararse la terminación del proceso por haber operado el desistimiento tácito. El mencionado juzgado accedió a lo pretendido por el recurrente, declarando la terminación por inactividad. Consecuencia de ello, el apoderado demandante interpone recurso de apelación por cuanto-arguyó- aquel despacho omitió sus escritos de marzo 19 y octubre 23 de 2013, por ello, mediante auto de veintiuno (21) de enero del dos mil catorce (2014) el Juzgado concede el recurso de alzada presentado.



Conforme a lo anterior, el Tribunal Superior Del Distrito Judicial De Barranquilla Sala Tercera Civil – Familia, en mayo treinta (30) de dos mil catorce (2014), resolvió revocar la providencia apelada y ordenó continuar con el trámite del proceso.

En ese sentido, el Juzgado Trece (13) Civil Del Circuito De Barranquilla, en auto fecha doce (12) de dos mil catorce (2014), ordenó; **(i)** Correr el traslado de la demanda por el termino de 20 días hábiles al señor Alberto Lara Castillo y al curador ad – litem de los demás herederos indeterminados del causante Jaime Lara Aguancha, para que ejerzan su derecho a la defensa y contradicción.

En atención a lo dispuesto por la Corte Suprema De Justicia En Sentencia De Casación, precisó que las pruebas a decretar son única y exclusivamente del demandado Alberto Lara Castillo, ordenando abrir pruebas en el proceso de pertenencia por el termino de 40 días, citando y haciendo comparecer a los testigos del heredero antes mencionado, y demandantes señoras Edith Lara Aguancha y Esther Lara Aguancha, para sus respectivos declaraciones e interrogatorio.

Como consecuencia de la transición a oralidad del Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla en virtud del acuerdo No. PSAA13-10072 de 2013, expedido por el Consejo Superior De La Judicatura, correspondió finalmente al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla continuar con el trámite del presente proceso, avocándose el conocimiento del mismo en fecha diez (10) de agosto de dos mil diecisiete (2017).

En fecha, dieciocho (18) de octubre de dos mil diecisiete (2017), el abogado de la parte demandada, solicitó decretar la terminación del proceso de la referencia, por desistimiento tácito, la cual fue resuelta negativamente por este despacho y se abstuvo de reconocer como sucesores procesales de la señoras Edith Lara Aguancha y Esther Lara Aguancha a los señores Amalia Rosa Lara De Amastha, Alberto José Morales Lara, Sucre Marial Ara, Alberto José Amastha Lara, Katia María Amastha Lara y Yvette Morales Lara, esta última representada por el señor Alberto José Morales Lara, por no haberse acreditado el parentesco con las finadas. Posteriormente, mediante providencia de 27/05/2019, se admitió dicha sucesión por haber suplido la falencia inicialmente señalada.

En aras de dirimir el asunto, con fundamento en el artículo 403 del código del procedimiento civil, esta oficina judicial ordenó el traslado a las partes para sus respectivos alegatos por el término común ocho (8) días. De ahí que, en fecha, en fecha 28/06/2019, el Dr. Donaldo Correo Martínez, apoderado judicial de los sucesores procesales de la parte actora, arguye para alegar que *“del cúmulo del análisis probatorio de los testimonios, declaraciones y restantes pruebas allegadas, la existencia y contundencia de la calidad de poseedoras de las actoras por el término que establece la ley, sobre el bien objeto de litigio, sin solución de continuidad, publica y tranquila, se materializó”*.

De igual manera, el apoderado de la parte demandada Dr. Miguel Ángel Cure Rodríguez, en su traslado para alegar establece y solicita entre los múltiples presupuestos lo siguiente: *“negar las pretensiones de la demanda, por cuanto no se logró probar los supuestos de hechos en que soportaban las mismas, ya que las declaraciones de los testigos del parte demandante, carecen de rigor persuasivo que lleven a su señoría al convencimiento de que las demandantes han ejecutado hechos que conforme a la ley son expresivos de la posesión”*.

En virtud de todo lo previamente expuesto, habiéndose surtido el recuento de las actuaciones más relevantes, procede el despacho a resolver, previo lo siguiente;

PROBLEMA JURÍDICO:

Deberá establecer el despacho en el presente asunto, si se cumplen los presupuestos fácticos, para que se configure la pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio del inmueble ubicado en la carrera 58 No. 84 – 16 de la ciudad de Barranquilla, identificado con la matrícula inmobiliaria N°040 – 165635, en favor de las demandantes, quienes en vida respondían al nombre de Edith Lara Aguancha y Esther Lara Aguancha.

MARCO JURÍDICO SUSTANCIAL Y PROCESAL APLICABLE

En primera medida se debe indicar, que el presente proceso ordinario de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de conformidad al literal a) numeral 1° del



artículo 625 del Código General del Proceso, hizo su tránsito normativo al sistema oral previsto por esa misma codificación, en atención a que; en fecha veinticinco (25) de agosto de dos mil cuatro (2004), se admitió la presente demanda, el siete (07) de marzo de dos mil seis (2006), se abrió pruebas, y el día diecisiete (17) de junio de dos mil diecinueve (2019), se corrió traslado para alegar con fundamento en el 403 C. P. C., denota el despacho que por tal motivo, al asunto que nos ocupa, se le impartirá el trámite establecido con fundamento en la legislación procesal anterior (C. P. C.).

Las disposiciones sustanciales aplicables para proferir esta sentencia son los art. 764, 762, 765, 775, 777, 823, 829, 830, 2512, 2518, 2530, 2531, 2532, 2534 del Código Civil, y lo establecido en el art. 407 del código de procedimiento civil.

CONSIDERACIONES

Conforme lo preceptuado por el artículo 2512 del Código Civil, el fenómeno jurídico de la prescripción tiene como función extinguir las acciones o los derechos que se tengan sobre las cosas, denominada “prescripción extintiva o liberatoria”, y también constituye un modo de adquirir los bienes ajenos en virtud de la posesión sobre éstos.

Por su parte, la posesión puede ser ejercida de manera regular, esto consiste en la obtención de un justo título y el ejercicio de la misma de buena fe; en ese sentido, la posesión será irregular, cuando no se está en presencia de alguno de estos presupuestos. A su vez, puede decirse de la prescripción adquisitiva o usucapión, que puede ser ordinaria, si la posesión ejercida fue regular, durante el término de diez (10) años de manera continua e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno; y será extraordinaria, cuando a pesar de encontrarse en ausencia de justo título, se haya poseído el bien por lapso superior a veinte (20) años ininterrumpidos, tal como lo señalan los artículos 764, 765, 2527, 2531 y 2532 del Código Civil, empero, es menester aclarar que con la expedición de la Ley 791 de 2002, los términos previamente indicado se redujeron a cinco (5) años para los bienes raíces en la ordinaria y diez (10) años para la prescripción extraordinaria.

Corolario de lo anterior, es claro que la prescripción adquisitiva, cualquiera que sea su modalidad, sólo puede verse configurada, en presencia de ciertos elementos que adquieren el carácter de concurrentes y que deben acreditarse íntegramente, a saber: **(i)** Que el bien sobre el que aquella recae, sea susceptible de adquirirse por prescripción; **(ii)** La posesión material del actor; **(iii)** prolongación de ésta por el lapso que prevé la Ley¹¹; y **(iv)** Que se ejercite de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Frente al caso sub examine, tenemos que las demandantes, señoras Edith Lara Aguancha y Esther Lara Aguancha, establecieron como argumentos fácticos para sustentar su pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, entre otros, los siguientes:

- (i)** Que el señor Jaime Lara Aguancha, cedió el inmueble descrito en esta demanda a las señoras Edith Lara Aguancha y Esther Lara Aguancha, desde el 04/12/1964.
- (ii)** Que recibieron el inmueble objeto de esta Litis, por compra a su hermano Jaime Lara Aguancha, sin que a la fecha no se hubiera corrido las correspondientes escrituras publica, el cual se encuentran habitando en calidad de poseedoras desde 04/12/1964, y desde esa fecha han ejercido actos de señor y dueño, sobre el bien inmueble antes mencionado, sin haber sufrido ninguna perturbación en su uso y goce, han venido pagando los impuestos y demás gastos.
- (iii)** Que son consideradas como dueñas por conocidos y vecinos, en vista de la posesión ininterrumpida desde el 04/12/1964 hasta la fecha, es decir por un término mayor a 39 años.
- (iiii)** Que desde la fecha anterior han venido pagando recibos de agua, luz, gas y teléfono de manera ininterrumpida, lo que es prueba de la ocupación que han realizado en el inmueble objeto de este proceso.

Siguiendo lo anterior, se tiene que, en la distribución de las cargas probatorias, se impuso a la parte demandante el deber de acreditar los presupuestos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que como ya se dijo previamente, corresponden en resumen a que; **(i)** El bien inmueble sea susceptible de adquirirse bajo esa modalidad, que haya posesión material, pero, además, que sea ejercida de forma pública, pacífica e ininterrumpida y por el término que establece la Ley. **(ii)** Que hayan ejecutado actos de los que solo permite el dominio de las cosas, tales como mejoras de adecuaciones, pago de servicios públicos e impuesto predial, y acondicionamiento del mismo para

¹¹¹Cinco años (Ordinaria), Diez años (Extraordinaria).



el negocio de su propiedad (Galería Lara). **(iii)** No conocer, y desconocer a otra persona con mejor o igual derecho a ellas, en calidad de amas, señoras y dueñas propietarias del inmueble descrito en la demanda.

Al extremo demandando, en cambio, les correspondió acreditar los fundamentos fácticos de las excepciones de fondo formulada, a saber, **(i)** Que las demandantes solo ostentaban el inmueble como meras tenedoras, quienes reconocían la propiedad de alguien más (Jaime Lara Aguancha) sobre el bien que ocupaban, del cual cuidaban o disfrutaban de él. **(ii)** Que señor Jaime Lara en vida ejecutó actos propios del domino; y que incluso sobre el inmueble solicitó crédito hipotecario al banco central hipotecario, como amo, señor y dueño del que era propietario, sin haber reconocido a alguien más con esta condición, comportándose como legítimo propietario.

Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha precisado que: *“La prescripción adquisitiva supone alterar el derecho real de dominio, uno de los más importantes en la construcción de la historia de la humanidad y de la riqueza, al punto que cuenta con decisiva raigambre legal en todos los códigos civiles modernos, con un registro inmobiliario autónomo, con acciones judiciales propias, e inclusive con estatuta constitucional, como en el caso colombiano en el artículo 58 de la Carta de 1991” (SC17141-2014, 16 dic. 2014, rad. 2005-00037-01).*

Criterio que indica que la usucapción exige la condición de que el pretensor sea poseedor (arts. 2518 y 2531 del Código Civil), de ahí que, se presuma que las actoras del proceso de la referencia se presentaron en dicha calidad.

En el caso *sub examine*, encuentra el despacho que este refiere una prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, la cual- se reitera- se da cuando el bien es poseído de forma irregular, esto es, sin la existencia de un justo título, tal como lo señala el artículo 2531 del código civil, que quien no haya adquirido alguno.

1. Se presume, de derecho, en ella la buena fe, pese a la falta de un título adquisitivo de dominio.
2. La existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:
 - Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.
 - Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Aclara el despacho, que la posesión no se debe derivar de un justo título, y, de hecho, no se requiere indispensablemente de aquel, sino que solo se debe probar que se ocupa un bien en posesión, y esa posesión puede derivar de una ocupación o invasión, es decir, sin permiso del dueño, o **con permiso o tolerancia de este, como cuando se le permite vivir en una casa a una persona sin que medie contrato alguno que pueda demostrar la tenencia y no la posesión.** (Negrilla fuera de texto).

Ahora bien, de conformidad con el artículo 407 del C. P. C., *“La declaración de pertenencia puede ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción”*. De lo señalado, puede decirse que es un presupuesto de la prescripción adquisitiva:

- La posesión material de una cosa con el ánimo de señor y dueño, bien que se tenga la cosa u otros en su lugar y nombre.

Esto, en atención a que la posesión está compuesta por dos elementos: Uno material objetivo, el corpus, y el otro subjetivo, el ánimos. El primero, el corpus, no es más que la aprehensión material del bien y el conjunto de actos materiales que ejecuta el individuo, tales como los citados por el legislador en el artículo 981 del Código Civil. **Y el segundo elemento, el ánimos, es el comportamiento del individuo de considerarse titular del bien y se manifiesta por medio de actos materiales. Por lo tanto, el elemento esencial de la posesión es el ánimos, su ausencia convierte al individuo en tenedor y no poseedor de la cosa.** (Negrilla fuera de texto).

A contrario sensu, la mera tenencia se encuentra establecida en el artículo 775 del código civil, que señala en su primer inciso:

“Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.”



La tenencia se encuentra íntimamente ligada a la posesión, puesto que así lo previó el Código Civil en su artículo 762 del código civil, en tanto la define como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño. No obstante, reitera nuevamente el despacho, se trata de 2 conceptos diferentes los cuales no pueden confundirse.

Respecto a los elementos diferenciadores entre la tenencia y posesión, tiene dicho la Sala Civil De La Corte Suprema De Justicia (sentencia SC1716-2018 – 76001);

“No obstante, esta Corte, con apoyo en el Código Civil napoleónico, desde sus inicios a hoy, se ha superpuesto coherentemente para despuntar esa vieja, pero, siempre actual polémica, conjugando, como requisitos concurrentes para edificar la posesión, como fuente para la adquisición del derecho de dominio, la fusión intrínseca del elemento subjetivo, el ánimo, con el elemento externo, el corpus. La presencia de estos elementos, en quien se predica poseedor con ánimo de señor y dueño, es precisamente, el elemento que ideológicamente diferencia esta institución de los diferentes títulos de tenencia que se asientan en el sistema jurídico, como el arrendamiento, el comodato, la anticresis y la retención, entre otros.”

La misma corporación precisa:

“El elemento subjetivo en la relación posesoria implica la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien, desconociendo dominio ajeno; el siguiente, el corpus, –elemento externo– conlleva ocupar la cosa, lo que se traduce en su explotación económica.”

El despacho ha sido enfático en este punto, dado la importancia de tener clara esta diferencia, toda vez que la posesión puede dar origen a un derecho a favor de quien lo posee, como bien lo señala la Sala Civil De La Corte Suprema De Justicia en sentencia SC12323-2015 (41001) con ponencia del magistrado Luis Armando Tolosa; *“La posesión material, suficientemente es conocido, se erige en presupuesto de la prescripción adquisitiva del dominio, en cuanto asegura el derecho de propiedad radicada en personas distintas del poseedor, para quienes se extingue, luego de ejercida durante el tiempo dispuesto en el ordenamiento positivo.”*

Es decir que, quien demuestra haber poseído un inmueble por un determinado tiempo, puede iniciar la acción de prescripción adquisitiva del dominio para que por vía judicial se le reconozca la propiedad jurídica o el dominio jurídico del bien en cuestión. Sin desconocer lo señalado en el artículo 777 del código civil: *“El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión.”*

En consonancia con lo previamente citado, se puede establecer que el poseedor es la persona que tienen la posesión de la cosa, bien o inmueble; en tanto el tenedor es la persona que tiene su tenencia y por tanto no tiene la posesión.

Precisado lo anterior, en lo que respecta para resolver la controversia que se ventila, procederá el despacho a establecer si se cumple o no con los requisitos que se exigen para que salga avante la pretensión de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

El artículo 2518 del Código Civil, norma clave para dirimir el presente asunto, dispone que *“se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales”*.

Así las cosas, atendiendo a lo normado por el artículo 2518 y 2531 del Código Civil Colombiano, se decantarán los elementos necesarios para usucapir un inmueble y se contrastará con lo probado en el proceso, para poder concluir si hay lugar a que las pretensiones de la demanda resulten fructuosas, conforme se sigue:

1. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

Frente al análisis preliminar al expediente objeto de este litigio, analiza el despacho del escrito de demanda y contestación de la misma, con sus respectivas pruebas y anexos, lo siguiente;

Que las señoras Edith Lara Aguancha y Esther Lara Aguancha, recibieron el inmueble descrito por compra a su hermano Jaime Lara Aguancha, **sin que a la fecha se hubiera solemnizado el acto con la correspondiente escritura pública**, pese a encontrarse habitando el inmueble en calidad de poseedoras desde el 04/12/1964, ejerciendo desde la fecha los correspondientes actos de señor y dueño, sobre el bien inmueble antes descrito y, sin haber sufrido ninguna perturbación en su uso y



goce, además de pagar los impuestos y demás gastos intrínsecos a la vivienda. (Negrilla fuera de texto).

Si bien las actoras son claras en lo que pretenden, no es menos cierto, que las antes mencionadas reconocían que su hermano Jaime Lara Aguancha, ostentaba la condición de propietario del inmueble objeto de esta Litis y que el vínculo existente entre ellas y aquel era fraternal, amoroso y de colaboración mutua, fundamentados con las declaraciones dadas por los señores;

- **Luis José Canedo Martínez**, en calidad de testigo de la parte demandante, en su declaración de fecha 28/04/2006, enuncia, entre otras cosas; “Ellas vivían en calidad de familia de su hermano el Dr. Jaime Lara Aguancha, quien en vida era el dueño del inmueble ubicado en la carrera 58 con calle 84 al cual se refiere este proceso.”
- **Carlos Arturo Acosta Campo**, en calidad de testigo de la parte demandada, en su declaración de fecha 04/05/2006, enuncia, entre otras cosas; “Si la casa del Dr. Jaime Lara Aguancha, queda ubicada en la carrera 58 No. 84 – 135 de la ciudad de Barranquilla. Yo conozco al Dr. Jaime Lara Aguancha, desde hace más de 40 años y a las hermanas Edith y Esther Lara Aguancha, desde hace el mismo tiempo.”
“Ellas habitaban después de que el Dr. Jaime Lara Aguancha, construyó la casa, porque la casa la comenzaron a construir en el año 1965 o 1966”. Además, manifiesta en su testimonio; haber sido el conductor del causante, que conocía el inmueble mentado, describiéndola de forma detalla el contenido a nivel infraestructural. Añade, que los servicios públicos eran pagados por el finado, por medio de dineros dados a sus hermanas, así el impuesto predial, e incluso aportaba mercado a sus hermanas, lo anterior constándole, en razón de que era su hombre confianza, chofer personal de la familia y acompañante de dichos viajes.
- **Esther Lara Aguancha**, en calidad de demandante, hermana del causante y llamada a declarar, en fecha 05/05/2006, enuncia, entre otras; **que el señor Jaime Lara Aguancha, adquirió lote de terreno y construyó sobre este, el inmueble que es materia de esta demanda**, añade que; “Era una persona muy buena, muy cariñoso con mi mamá y con nosotros lo mismo que nosotros para con él”. (Negrilla fuera de texto).
- **Sofanor Guzmán Gutiérrez**, en calidad de testigo de la parte demandada, en su declaración de fecha 04/05/2006, enuncia, entre otras cosas; que nunca tuvo conocimiento de alguna vez estando en vida el señor Jaime Lara, sus hermanas hayan hecho público conocimiento de considerarse dueñas del inmueble pleiteado.

2. Se presume de derecho la buena fe en la posesión a pesar de la falta de un título adquisitivo de dominio.

Observa el despacho que, conforme a certificación expedida por el departamento administrativo nacional de estadística – Dane y el instituto geográfico Agustín Codazzi, ostenta como titular de la inscripción del inmueble objeto de litis el señor Jaime Lara Aguancha, como puede constatarse en certificación de fecha 13/03/2004.

De igual manera, en el certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Barranquilla, se corroboran lo establecido por ambas partes del proceso referenciado, que, en efecto, conforme anotación No. 002 de fecha 21/12/1964, mediante escritura 2453 del 04/12/1964 en la notaria cuarta (4) de la ciudad de Barranquilla, por valor de \$50.000.00, se especifica compraventa realizada de Hotchinson L. Geofrey A., a Jaime Lara Aguancha.

Es preciso indicar, que desde la fecha de la compra del lote de terreno - inmueble por parte del causante, conforme a lo antes mencionado, denota el despacho en las diferentes anotaciones (No. 003 de fecha 14/06/1966, No. 004 de fecha 14/06/1966, No. 006 de fecha 09/06/1967, No. 007 de fecha 13/09/1994, No. 008 de fecha 14/06/1996, No. 009 de fecha 14/06/1966, No. 10 de fecha 14/06/1996), los diversos negocios jurídicos del finado quien en vida respondía al nombre de Jaime Lara Aguancha, tales como hipotecas con entidades bancarias, por motivos de préstamos. Acreditando su disposición libre y absoluta del plurimencionado inmueble.

Además de ello, se revisan los diferentes recibos de fecha 29/10/1965, 24/01/1966, 17/02/1966, 25/02/1966, 12/04/1966 y 15/12/1966, por conceptos de abonos y pagos a contrato de construcción celebrados entre Massaar y Dinneny - Ltda Arquitectos contratistas, y el finado Jaime Lara Aguancha.



Así como también, lo contenido en el cuaderno principal del Archivo 01, a folio 28 del expediente, página 38 del archivo, correspondiente al pago de las facturas por concepto de servicios públicos (gases del caribe), que si bien, la entidad prestadora del servicio da constancia que recibe el pago de la señora Edith Lara Aguancha, esta cancela a través de cheque #131771 Banco de Bogotá (Fundación Magdalena), hechos que hacen sentido, si se tienen en cuenta la declaración de fecha 03/03/2016, del señor Adolfo Duran Fernández, testigo de la parte demandada, en la cual manifestó que muchos de los dineros adquiridos por el señor Jaime Lara, producto de hipotecas eran destinados para pagar gastos de agricultura, gastos de impuestos y mejoras sobre la casa que tenía en Barranquilla.

3. La existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

- Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.
- Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

En ese sentido, el despacho trae a colación las siguientes declaraciones;

- **Roberto Rafael Angulo García**, en calidad de testigo de la parte demandante, en su declaración de fecha 28/04/2006, enuncia, entre otras cosas “yo las he asesorado en las reparaciones de los baños no han sido reformas sustanciales. **No le han hecho nada que la allá modificado es una casa de arquitectura muy moderna de los años más o menos 60 a 70.**” (Negrilla fuera de texto).

En este punto, encuentra el despacho una incongruencia con los hechos aludidos por la parte actora, en razón a que uno de los presupuestos para acreditar la calidad de ser el poseedor o propietario del predio pretendido, es la disposición absoluta que las demandadas debían ejercer sobre el inmueble, esto es actos de señor y dueño, en su uso y goce, tal como sería en el caso particular el de realizar mejoras, instalaciones, modificaciones, mantenimientos y cualquier otro acto en aras de sustentar dicho presupuesto.

- **Edith Lara Aguancha**, en calidad de demandante, hermana del causante y llamada a declarar, en fecha 05/05/2006, enuncia, entre otras, que el señor Jaime Lara Aguancha, **no adquirió el lote de terreno donde está construida la residencia ubicada en la carrera 58 No. 84 – 135, por lo contrario, fue por su madre Catalina Aguancha de Lara, en 1964, fue quien se lo compró al entonces propietario señor Geofre Hutchinson.** De igual manera manifestó en absoluto, no tener conocimiento ni información sobre la existencia de las diferentes hipotecas sobre el bien inmueble, que a raíz de la muerte de su hermano Jaime Lara, al solicitar certificado de tradición se enteró de los diferentes negocios jurídicos que había realizado el finado en vida. (Negrilla fuera de texto).

En síntesis, le resulta al suscrito, que las demandantes no acreditaron su calidad de poseedores, más allá de la carencia de un justo título por parte de estas, se entiende, luego de examinar de forma detallada las pruebas documentales, múltiples declaraciones los testigos y de las demandantes del presente proceso; que las señoras Edith Lara Aguancha y Esther Lara Aguancha solo habitaban el inmueble ubicado en la carrera 58 No. 84 - 16 de la ciudad de Barranquilla, como meras tenedoras, gozando de este, bajo el reconocimiento de que el amo, señor y dueño de este, era su hermano que en vida respondía al nombre de Jaime Lara, quien en consideración, y por el vínculo familiar que los unía, garantizó un techo y bienestar para su madre y sus hermanas.

Inclusive, pese a que en el texto de la demanda se hiciera mención a un justo título (recibieron el inmueble descrito por compra a su hermano Jaime Lara Aguancha, sin que a la fecha se hubiera corrido las correspondientes escrituras pública), este resulta inexistente, a la luz de legislador, y por tanto, no se demostró, el cumplimiento suficiente de los requisitos necesarios y exigidos para que opere en su favor la prescripción adquisitiva extraordinaria alegada o pretendida, razón suficiente para no acceder a lo pretendido por las actoras.

Así las cosas, el Juzgado no accederá a las pretensiones de la demanda, al no estar demostrado que los demandantes sean poseedores con intención de obrar como señor y dueño (animus domini), sin reconocer dominio ajeno.



Se condenará en costas a la parte vencida en la suma de quinientos mil pesos COP.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: No acceder a las pretensiones de la parte demandante en la demanda principal, promovida por las señoras Edith Lara Aguanca y Esther Lara Aguanca.

SEGUNDO: Ordénese la cancelación de la inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040 - 165635 ubicado en la carrera 58 No. 84 - 16 de la ciudad de Barranquilla. Líbrese por secretaría el oficio respectivo al Registrador de Instrumentos Públicos de Barranquilla. Si fuere el caso.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandante en la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000 COP) .

CUARTO: Cumplido todo lo anterior archívese el expediente.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EL JUEZ

LUIS GUILLERMO BOLAÑO SANCHEZ

Gdg

Firmado Por:

Luis Guillermo Bolano Sanchez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 002

Barranquilla - Atlantico

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 07af52304b11c20ef171bf097745408e243a7359be02a3575cfba869cc789d91

Documento generado en 18/05/2023 09:46:32 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>