



Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla

RADICADO: 080014053003201700889  
PROCESO: PERTENENCIA.  
DEMANDANTE: ADRIANA PADILLA URICOCHEA  
DEMANDADO: MONICA ELISA HAECKERMAN

BARRANQUILLA, NOVIEMBRE CINCO (05) DE DOS MIL VEINTE (2020).

Procede esta autoridad jurisdiccional a resolver el recurso de alzada interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada contra la sentencia de fecha 17 de junio de 2019, proferida por el juzgado 3º. Civil Municipal de esta ciudad. –

**ANTECEDENTES.**

Adriana Padilla Uricoechea, formula demanda para que se declare que le pertenecen los inmuebles ubicados en la carrera 51B N.94-160 Apartamento J-401 y el Garaje J-5 en razón de haberlos adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Asegura tener la posesión de esos inmuebles desde hace mas de 16 años. Señala que esos inmuebles los adquirió junto con su excónyuge Eduardo Haekermann Lopez, mediante promesa de compraventa realizada con los señores Edgardo García Ortiz y Lourdes Cabas Duran en el mes de septiembre de 1992.

Como los esposos no tenían vida crediticia le solicitaron a la señora Monica Elisa Haeckermann Lopez, hermana de Eduardo, que comprara el inmueble para hacer el crédito hipotecario a su nombre, crédito hipotecario con la entidad Colpatria, el que fue cancelado e n su totalidad por los esposos Haeckermann Padilla.

La señora Monina Haeckermann nunca ha tenido la posesión del inmueble.

En el año 2001 la pareja de esposos Padilla-Haeckermann se divorciaron; el señor Haeckermann abandonó el hogar, se fue a vivir a otro lado, y la señora Adriana Padilla, continuó poseyendo en forma única el inmueble, realizando, desde el año 2001, refacciones y mejoras, ha pagado los impuestos, servicios públicos, cuotas de administración del conjunto residencial Barranquilla Linda, ya que está sometido a propiedad horizontal, los ha habitado junto con su hijo y los tiene arrendados desde el 20 de agosto de 2010.-

La demandada Monica Elisa Haeckermann Lopez, comparecer al proceso a través de apoderada general, oponiéndose a las pretensiones de la demanda, contestando sus hechos y proponiendo la excepciones de merito de falta de causa para pedir por discontinuidad, inexistencia de la condición de poseedora de la demandante y falta de legitimación en la causa por activa.

En audiencia celebrada en 17 de junio de 2019, la jueza Tercera Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla, resuelve acceder a las pretensiones de la demanda.- la apoderada de la parte demandada interpone recurso de apelación.

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Señala la jueza:

*El inmueble objeto del presente proceso es susceptible de adquirirse por prescripción toda vez que no se trata de aquellos cuya adquisición no pueda lograrse por este medio originario como bienes de uso público, tal como puede verificarse del certificado expedido por la alcaldía distrital de Barranquilla, visible a folio 88 del expediente, así como del certificado de tradición y libertad aportado con la demanda a folios 41 y 46 del expediente, distinguidos con los números 040 – 152092 y 040 – 152187, de la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad y tampoco se encuentra dentro del inventario de bienes o recursos entregados para la reparación de víctimas conforme el oficio remitido por la Unidad para las Víctimas del gobierno nacional.*

*En cuanto a la posesión de la demandante, en efecto de la apreciación en conjunto de las pruebas, teniendo en cuenta el principio de unidad probatoria, apreciados los testimonios recaudados de las manifestaciones hechas por las partes en sus declaraciones.*

*En conjunto de los documentos allegados al presente proceso, se encuentra probado que la actora Adriana Padilla Uricoechea, inició la posesión de los bienes materia de la demanda desde el año 2001, cuando el señor Eduardo Hackerman abandonó el inmueble que habitaba con ella en su condición de pareja, conforme coincidieron todos los testigos interrogados en las declaraciones y conforme también fuera objeto de las manifestaciones hechas por las partes demandante y representante de la parte demandada, esto es su apoderada general.*

*Coincidentemente en virtud de la posición material, la señora Adriana Padilla Uricoechea, realizó actos de señor y dueño sobre dichos inmuebles con dineros propios y préstamos realizados también por su padre, tal como se señalara en las manifestaciones hechas en sus declaraciones como las mejoras en el inmueble y la celebración de los contratos de arrendamiento, como arrendadora, para el pago también de los impuestos de contribución de valorización 2010, 2012, del inmueble en comento, el pago de los impuestos prediales correspondientes a las vigencias 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y lo anterior conforme a los documentos aportados dentro del proceso.*

*Así mismo, es claro para el despacho, también de acuerdo a lo antes citado que el apartamento cuya construcción data de más de 30 años atrás, de la manera como fuera encontrado en su estado de conservación para el día de la inspección judicial practicada por este despacho judicial, denota las actividades de mantenimiento y preservación hechos por la parte demandante, aunado a la manifestación y en ese sentido a la confesión hecha por la apoderada general de la parte demandada, en el sentido de jamás haber realizado mejora alguna en dicho inmueble.*

*Por lo anterior, conforme a los documentos aportados al proceso, las pruebas testimoniales rendidas por los testigos citados, coincidieron en manifestar a la actora como la persona que ha ejecutado estos actos. La confesión de la apoderada general de la demandada cuando manifestó también que dejó de pagar el impuesto predial, cuotas de administración o servicios públicos y cuando afirmó también, que la parte demandante nunca pagó cánones de arrendamiento.*

*De la inspección judicial realizada se constató la existencia del inmueble en estado de conservación tal como lo determina la parte demandante, todo lo cual concuerda con lo dicho por la actora en su demanda y con las respectivas declaraciones de testigos.*

*En cuanto a la posesión que se prolongue por el tiempo de ley, tratándose de prescripción extraordinaria, el tiempo señalado en el artículo 2532 del C. Civil. Anterior a la Ley 791 de 2002, señalaba el término de prescripción extraordinaria en 20 años, ahora el término de conformidad con lo dispuesto en el artículo sexto de la Ley 791 de 2002, se redujo a 10 años, que deben transcurrir con posterioridad a la entrada de vigencia de la ley, es decir, la ley empezó a regir el 28 de diciembre de 2002.*

*En el presente caso, la parte actora manifestó en los hechos de la demanda que se acogía al término de prescripción dispuesto en la Ley 791 de 2002, es decir, acogiéndose al término de los 10 años, término que deberá contarse a partir de la entrada en vigencia de dicha norma, es decir después del 28 de diciembre de 2002 y no desde el año 2001, conforme a las manifestaciones por ella hechas.*

*En este orden de ideas conforme quedó establecido de acuerdo con la diligencia de inspección realizada por este despacho, de las declaraciones rendidas por los testigos, de las declaraciones hechas por las partes, demandante y por la apoderada general de la parte demandada, la señora Adriana Padilla Uricoechea, conserva la posesión del inmueble ubicado en la carrera 51B No. 94-160 apartamento J401 y garaje J5 de esta ciudad, plenamente identificados durante el decurso de la inspección judicial cuyos linderos y medidas, características, coinciden con las descritas en la demanda con los certificados de registro de instrumentos públicos aportados con la misma y por el reconocimiento expreso que ha hecho la parte demandada al contestar la demanda de que esas medidas y linderos, esa ubicación, descripción e identificación plena del inmueble corresponde precisamente a aquel del que es propietaria la parte demandada.*

#### REPAROS DE LA PARE RECURRENTE.-:

*Contrario a lo que afirma el despacho, en el caso en examen no se dieron la totalidad de los requisitos que la legislación civil exige para que pueda prosperar una acción de pertenencia en la modalidad adquisitiva de dominio en extraordinaria.*

*La jurisprudencia y la doctrina, sostienen que deben acreditarse requisitos que tienen que ser concurrentes, posesión material, que debe ser ininterrumpida, dentro del proceso, contrario a lo afirmado, si se acreditó que la demandante, de lo cual hubo silencio por parte del despacho, confesó dentro del interrogatorio de parte que había llamado telefónicamente a la señora María Helena López de Hakerman en el año 2005, 2015, perdón, en su condición de apoderada general de la propietaria de los inmuebles objeto de este proceso, manifestándole que tenía un cliente interesado en la compra del apartamento y la llamó precisamente para que autorizara la venta, reconoció dominio ajeno. Con dicha declaración, reconoció su condición de tenedora y admitió que era la propietaria de los inmuebles, en este caso la señora Mónica Hackerman López, esta confesión de la demandante fue ratificada por el señor Eduardo Hackerman López durante su testimonio.*

*De igual manera, le solicito a la superioridad que revisará este recurso, como con la documentación acompañada, que se trata en lo que tiene que ver con los contratos de arrendamiento, contratos de arrendamiento fotocopias informales, no son copias auténticas sino informales, y que específicamente como lo señalamos se trataron de 2 contratos en períodos de tiempo diferentes y que fueron establecidos en la misma, en los mismos contratos.*

*Por lo tanto, la afirmación del despacho de que se demostró que había habido una permanencia por parte de ella de la condición de poseedora de los referidos inmuebles, a pesar de que confesó la misma, que había trasladado su domicilio o residencia a la ciudad de Bogotá, no se estarían dando.*

*Quiero destacar entonces, como el animus, que es la intención, el elemento intencional de tener la cosa con ánimo de señor y dueño sin reconocer el dominio de otra persona, no se da en este caso o se interrumpió en este caso, como lo señalábamos anteriormente.*

*De igual manera, los documentos anexados con la demanda, si se observan en detalle, ninguno coincide ni guardan una relación directa con el tiempo que dice la señora juez en su decisión, de tenerse como elementos para la acreditación de la posesión por el período de tiempo, comprendido desde el año 2001 hasta el año 2019 inclusive.*

*Insistimos y se acreditó, que la señora Adriana Padilla entró en el apartamento como cónyuge del señor Eduardo Hakerman López en virtud de un contrato de arrendamiento que celebró con la señora María Helena López de Hakerman y que dicho contrato terminó el 11 de octubre del año 2005, cuando el juzgado 22 civil municipal de Cartagena dictó sentencia dentro de ese proceso.*

-

*La hoy demandante, se opuso a la entrega ordenada por el juzgado presentando unos argumentos, como argumentos principales, uno de ellos una denuncia penal por fraude procesal, denuncia penal que como lo dijimos al momento de presentar los alegatos incidió directamente en los argumentos que tomó en ese momento el juzgado 22 civil municipal de Barranquilla y mi mandante, respetuosa de la ley, se sometió a la investigación penal y solo una vez dicha entidad jurisdiccional resolviera de fondo y absolviera a mi mandante y sus hijos de tales hechos, por considerar que ninguno de los hechos descritos en la citada denuncia eran ciertos y que los testigos que inicialmente sirvieron de soporte de la opositora y que aceptaron por el juzgado en esos momento, en sus declaraciones ante la fiscalía dijeron no constarle esos hechos.*

*Esas pruebas señora juez, militan dentro del expediente y fueron acompañadas con la contestación de la demanda. Como tal, debieron revisarse y valorarse, y aquí en este caso el despacho fue huérfano de examinar toda la prueba documental que nosotros acompañamos cuando contestamos la demanda. La escritura de compraventa, la solicitud de entrega del inmueble, el contrato de arrendamiento, la decisión tomada el 11 de octubre de 2005, la denuncia penal que presentó la hoy demandante, Adriana María Padilla Uricoechea, en donde con solo examinar los hechos, que son confesiones en ese momento, en la fiscalía, son contrarios a lo dicho en la demanda de pertenencia.*

*Tampoco tuvo en cuenta para nada, la decisión tomada por la fiscalía 43, que recuerdo al despacho, le hice énfasis de que en este caso la fiscalía, como parte de la rama jurisdiccional dicha decisión tomada, tiene validez la decisión, la declaración que rindió la señora Adriana Padilla Uricoechea en la fiscalía, la decisión que declaró el señor Edgardo García Ortiz en dicha entidad, la declaración de la señora Beatriz Camacho Marín, las diferentes diligencias de indagatoria que se rindieron en su momento, ninguna de esas pruebas fueron consideradas y valoradas por este despacho.*

*Tampoco tuvo en cuenta la decisión proferida por el Tribunal de Familia, en lo que tuvo que ver con el proceso de liquidación entre los esposos Hakerman y Padilla, los pagos del crédito con el cual se pagó la totalidad del apartamento, las comunicaciones que dirigió la señora María Helena López de Hakerman al banco Colpatria, en el año, el 15 de julio del año 2009, en fin, todo eso para significar como el juzgado para nada mencionó, ni valoró, ni tuvo en cuenta ninguna de esas pruebas que a todas luces son necesarias y demuestran, precisamente, como la demandante valiéndose de argucias, engañó en su momento al juzgado 22, al proferir y dejarle como... aceptar la oposición que en ese momento presentó.*

*De igual manera señora juez, al examinar los testimonios recibidos dentro de esta audiencia, esto es los testimonios de los padres de la señora Adriana Padilla y los testimonios recibidos al señor Eduardo Hakerman y al señor Eduardo Ortíz, no fueron valorados en su contexto y por el contrario de manera sesgada, solo hizo el despacho valoración en lo que consideró favorecía a la parte demandante sin tener en cuenta precisamente lo que los testigos señalaron en relación con la eventual tenencia del inmueble por parte de la señora Adriana Padilla, hoy demandante.*

*Al existir, por parte... al no haberse demostrado por parte de la demandante los elementos que tipifican la forma de adquirir el dominio de las cosas por prescripción extraordinaria, es decir, el tiempo que dice el juzgado tuvo la condición de poseedora, no aparecen acreditados en las fechas señaladas por el despacho y por el contrario, se acreditó con el acervo probatorio, que no fue considerado ni tenido en cuenta, que la demandante no tenía esa condición y que como tal, en el evento subjetivo, este es la... el animus de señor y dueño, que es el elemento intencional no se dio como debió establecerse, al como indicamos, interrumpirse, al reconocer dominio ajeno, al fijar su residencia y domicilio en la ciudad de Bogotá, al contrario de lo que se afirma en la decisión tomada, no se acreditó el pago diferentes a los recibos acompañados con la demanda, luego no podría hilvanarse que la posesión que dice el despacho se dio por el tiempo superior a 10 años, haya ocurrido en este caso.*

*Al producirse la interrupción de la misma, la entrega material que su momento hizo el juzgado 22, con la decisión tomada por la fiscalía 43 y por la ausencia de pruebas que determinen esa posesión por ese lapso de tiempo, hacen que la decisión tomada no esté llamada a prosperar.*

#### CONSIDERACIONES.-

Sea lo primero pronunciarnos frente a la solicitud de suspensión del proceso presentada por Inciso 2º., a apoderada de la parte demandada a través de memorial de fecha 14 de junio de 2019 acorde a lo dispuesto en el inciso 2º., del artículo 162 del C. G del P., por encontrarse este asunto en estado de dictar sentencia de segunda instancia.

De acuerdo al mencionado inciso 2º., del artículo 162, la suspensión solo se decreta mediante la prueba del proceso que la determina. Con la solicitud se presenta denuncia penal con constancia de recibido ante la fiscalía de 27 de mayo de 2019. No cumple pues la peticionaria con el requisito formal de que se trata pues la existencia del proceso debe ser certificada por el funcionario al conocimiento del asunto, y solo se allega la denuncia ante el ente fiscalizador, descociéndose el estado actual del asunto.

A mas de lo anterior, en la denuncia se debate sobre la posesión del inmueble de que trata este proceso, afirmándose que la denunciada Adriana Padilla Uricoechea es arrendataria y nunca obtuvo posesión, invocándose además la existencia del proceso que actualmente nos ocupamos, afirmándose que la denunciada alega nuevamente posesión para prescribir, pero reconociendo en fallo de la fiscalía que la denunciante es en realidad la dueña.

Esos hechos pueden y deben ser debatidos al interior del proceso de Pertenencia que nos ocupa, siendo de su misma naturaleza la discusión sobre el hecho posesorio pues es elemento esencial a ese tipo de pretensión, debate que en realidad ha sucedido a través de la demanda, excepciones, debate probatorio, y alegaciones, razón por la cual no se cumple con el requisito de que trata el numeral 1º., del artículo 161 del C. g del P.- Deberá pues negarse la solicitud de suspensión.

#### **PROBLEMA JURIDICO.**

Fue acertada la decisión de la juez de primera instancia al declarar que la demandante adquirió mediante prescripción extraordinaria de dominio los inmuebles pedidos en la demandada apto J401 del Conjunto residencial Barranquilla situado en esta ciudad en la calle 51B No 94-160, y del garaje J5 Linda.-

Señala el ARTICULO 2518 del Código Civil: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. 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.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

La CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION CIVIL, en Sentencia 13 de abril de 2009 M.P. RUTH MARINA DÍAZ RUEDA Referencia: Expediente No. 52001-3103-004-2003-00200-01, dice:

El artículo 762 del Código Civil ha definido la posesión como “...*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...*”, es decir que requiere para su existencia del animus y del corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención del dominus, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquélla, que por constituir manifestación visible del señorío, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otras circunstancias que demuestren lo contrario, y el elemento externo, esto es, la retención física o material de la cosa. Estos principios 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 la pertenencia deprecada a favor del actor.

La misma Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil. Sentencia de 15 de julio de dos mil trece (2013). Ref.: Exp. 5440531030012008-00237-01 MP. FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ, señala:

“Y tratándose de la extraordinaria su configuración requiere la concurrencia de los elementos siguientes: *1º Posesión material en el usucapiente; 2º que la cosa haya sido poseída, como mínimo, durante veinte años; 3º que la posesión se haya verificado de manera pública e ininterrumpida; y 4º Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce –claro está- sea susceptible de adquirirse por usucapión*” (Sent. Cas. Civ., 19 de noviembre de 2001, exp.6406).

Son elementos de la posesión; 1) el animus o elemento subjetivo que significa la convicción o ánimo de señor y dueño, de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno, y 2) el corpus, elemento material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para sus propios beneficios y similares. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Agraria, M.P.: Dr César Julio Valencia Copete, sentencia noviembre 5 de 2003, expediente 7052).

En atención a lo dispuesto en el artículo 328 del C. G del P., pasaremos a revisar los argumentos de la parte apelante.

En su escrito de sustentación ante esta superioridad se afirma que la señora Adriana Padilla Uricoechea no ha sido poseedora, pues habitó el apartamento en calidad de arrendataria, y precisamente en virtud de ese contrato se presenta demanda de restitución de inmueble ante el Juzgado 22 Civil Municipal por parte de Monica Elisa Haeckerman en contra de Eduardo Haeckermann Lopez, profiriéndose sentencia en 11 de octubre de 2005 que ordenó la entrega a la arrendadora de los referidos inmuebles la cual se cumplió el pasado 6 de agosto de 2018; posteriormente el mismo juzgado procedió a invalidar la actuación procesal que ordenó cumplir con la sentencia de restitución y devolver el inmueble a la señora Adriana Padilla.

Señala la apelante que la oposición de la señora Adriana Padilla nace viciada fundándose entre sus argumentos en una denuncia penal por fraude procesal en contra de la propietaria del inmueble, del señor EDUARDO HAECKERMAN y de la apoderada general de la demandada, siendo absueltos mediante sentencia absolutoria e 13 de abril de 2016, procediendo a solicitar al juzgado que cumpliera con su sentencia de entrega de los inmuebles, la cual ordenó y se cumplió, pero luego, invalidada en fecha posterior a la contestación de la demanda.-

Frente a lo anterior debe decirse que no hay prueba en el proceso de que la señora Adriana Padilla Uricoechea haya ostentado la calidad de arrendataria; dándose por sentada su convivencia con el señor Eduardo Haeckerman, y que este celebra contrato de arrendamiento con su hermana Monica Elisa Haeckerman, contrato que es prueba dentro del proceso y que no ha sido objetado mediante su desconocimiento a través del trámite del artículo 272 del C. G del P., por la parte demandante, sin duda alguna que hasta la separación y posterior abandono del

hogar en el año 2001 por parte del señor Eduardo Haeckermann, la señora Adriana Padilla, ocupaba el bien a título de tenedora.-

Y ese título le acompaña al menos hasta el año 2003, cuando finalmente se cancela el crédito hipotecario obtenido para la adquisición de los inmuebles con la Corporación Colpatria, después transformada en Corpavi.-

Lo anterior es así porque resulta más creíble que la señora Monica Elisa Haeckermann, ha sido quien adquiere la propiedad del bien, pues la pareja Haeckermann-Padilla, eran tan sólo estudiantes para la época, sin capacidad económica proada suficiente para adquirir un crédito de vivienda, y porque además el vendedor Edgardo Garcia Ortiz, fue claro en que sólo tuvo tratos con la señora Maria Elena Lopez de Haeckerman, quien actuaba como apoderada general de Mónica Haeckerman apoderada general. No se entiende como para un negocio de la trascendencia de la adquisición de la primera vivienda de una pareja de estudiantes y recién casados, no hubieren pedido participar en las negociaciones con el vendedor.- Adicional a lo anterior, el monto pagado en el año 2003 de diez millones de pesos por la señora Mónica Elisa a través de su apoderada general así lo corrobora.

En este entendido, como quiera que la demandante Adriana Padilla, y sus padres al rendir declaración dan cuenta que realizaron pagos sobre el crédito hipotecario, en esos momentos estaban aceptando el señorío de la señora Monica Elisa Haeckermann, pues estaban pagando la deuda propia de aquella contraída para la compare de los inmuebles de que trata el proceso.

Sin embargo, la situación varía con posterioridad al año 2003.

La prueba es indicativa de que la señora Adriana Padilla Uricoechea, no siguió pagando los cánones de arrendamiento a la señora Monica Elisa Haeckermann o a su apoderada general Maria Elena Lopez de Haeckermann. Esta última en su declaración afirma que nunca Adriana Padilla le canceló canones de arrendamiento. En Julio 12 de 2015 Maria Lopez de Haeckermann, presenta demanda de restitución de inmueble en contra de Eduardo Haeckermann Lopez, quien para la fecha ya no residía en el inmueble, alegando mora en el pago de los arrendamientos de junio de 2002 a junio de 2005 fecha de presentación de la demanda.

Quiere decir lo anterior que Adriana Padilla Uricoechea, corta el lazo de la relación de tenencia dejando de pagar los canones de arrendamiento.

En 07 de febrero de 2006, se hace ostensible la calidad de poseedora de la señora Adriana Padilla Uricoechea. En esa fecha se opone a la diligencia de restitución ordenada por el Juzgado 22 Civil Municipal, dentro del proceso de restitución que arriba se referenció visible en el expediente al ser aportada el acta respectiva por el apoderado de la parte demandante.

El testigo Santander Barraza Olaya, si bien erradamente cree que la señora Adriana Padilla Uricoechea, es la propietaria del bien por haberlo adquirido, si manifiesta seguidamente que después de la separación de Eduardo y Adriana, siempre se manejo que el bien era de ellos y del hijo de ellos, y que a quien reconocía como actual propietaria para la fecha era Adriana Padilla.

Daigy Marina Marotti, dice siempre haber sabido que Adriana Padilla era la propietaria, y que el señor que vivía allí, Eduardo Heckerman, con su bebé, se separaron hace 4 años; el se mudó y se fue del apartamento dejándola a ella con su bebé.

La prueba era indicativa que la poseedora actual del bien lo era la señora Adriana Padilla, razón por la cual la funcionaria comisionada, inspectora Catorce de Policía Urbana de Barranquilla, en 15 de marzo de 2016, en la continuación de la audiencia decide admitir la oposición; sen proveído de 07 de junio de 2007 aportado por la parte demandante, el juzgado comitente, 22 Civil Municipal de Barranquilla, resuelve declarar a la tercera opositora Adriana Padilla Uricoechea, con derecho a conservar la posesión del inmueble.

Según lo anterior, al menos desde febrero de 2006, está acreditada la posesión de Adriana Padilla Uricoechea.-

Quiere la parte recurrente enlazar el acto de la oposición a la entrega de parte de Adriana Padilla, con denuncia penal que esta instaurara en contra de Eduardo y Monica Haeckerman y Maria Elena Lopez de Haeckermann. Pero es el caso que esa denuncia, de fraude procesal, se soporta en hechos ajenos a la afirmación de la posesión actual de la señora Adriana Padilla, cuando se le reconoce como poseedora y triunfar su posesión.

En el acto de oposición no se podía discutir acerca de la propiedad del bien pues lo que se debía averiguar si la opositora era en realidad poseedora, no propietaria, cuestión que es propia de otro tipo de acciones; también era ajeno al trámite de la oposición si el contrato de arrendamiento celebrado entre Eduardo y María Elena López de Heckermann, era real o no, ya que el opositor es ajeno al proceso, en la medida en que la sentencia no debe producir efectos contra él. Y es el caso que la denuncia penal se soporta en esos dos pilares.

En lo que hace a que la diligencia de restitución para cumplir la sentencia proferida por el juzgado 22 Civil Municipal se hizo efectiva en 06 de agosto de 2018, debe decirse que obra prueba en el expediente de auto proferido en 04 de diciembre de 2018 por el Juzgado 22 Civil Municipal Mixto de Barranquilla, declarando la nulidad de lo actuado a partir de auto notificado en estado en 23 de marzo de 2018, que ordena la entrega de los inmuebles a Maria Elena Lopez de Haeckermann, y en el mismo auto de 04 de diciembre de 2018 se ordena a esta señora o cualquier otro ocupante, proceda a la devolución de la tenencia del bien a Adriana Padilla Uricoechea. Cabe precisar que este auto resuelve solicitud de nulidad formulada por el apoderado de Ariana Padilla Uricoechea, como tercera opositora.

En esto debe dejarse sentado que la diligencia de restitución de 06 de agosto de 2018, no tiene la virtualidad de interrumpir la posesión de la demandante acorde a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, pues para ello debe presentarse demanda judicial contra el poseedor y resultar extsa a través de sentencia estimatoria, según se explica en sentencia de 15 de julio de 2013 Ref: Exp. 5440531030012008-00237-01 con ponencia del doctor FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ:

*b.-) La de índole civil acaece con **la formulación de una demanda encaminada a hacer perder la posesión**, siempre y cuando la notificación del auto admisorio se surta dentro del término indicado por el legislador.*

*Claro está, que esa interrupción **tiene eficacia en tanto el juicio en que se disputa la posesión culmine con sentencia estimatoria**, de ahí que la Corte puntualizó que “en los términos de los artículos 2522 y 2523 del Código Civil, esta [la interrupción] sólo se presenta de manera civil o natural, la primera cuando se pierde por decisión judicial ...” (Sent. Cas. Civ., 25 de agosto de 2011, exp.2003 05008 01).*

*Refiriéndose al fenómeno en comento, la Sala sostuvo: “no puede pretenderse que cualquier demanda relacionada con el bien objeto de la prescripción, conlleve la interrupción del término para prescribir. La demanda debe estar referida a la posesión, debe estar encaminada a eliminar la posesión del bien y por ende a destruir una de las condiciones necesarias para que por ministerio de la ley tenga lugar la prescripción adquisitiva; en otros términos, la demanda debe pretender convencer al presunto poseedor de que su actuación sobre el bien riñe con los derechos de quien entabla la condigna pretensión restitutoria, criterio por cierto acogido por la doctrina jurisprudencial al decir esta Corte que ‘La demanda susceptible de obrar la interrupción civil de la prescripción, es la que versa sobre la acción que se trata de prescribir y no de una demanda cualquiera. Sin duda, la demanda judicial y el recurso judicial de que tratan los artículos 2539 y 2524 del Código Civil, como medios de interrumpir la prescripción negativa o la positiva, respectivamente, han de guardar estrecha y directa correlación con la acción que el prescribiente esquivada, o con el derecho que se quiere conservar por su dueño contra el prescribiente’ ...” (Sent. Cas. Civ., 7 de marzo de 1995, exp. 4232, criterio reiterado en el fallo de 13 de noviembre de 2001, exp.6265, entre otros).*

Eso no acontece en relación al proceso de restitución de inmueble, pues no fue formulada demanda contra la seora Adriana Padilla Uricoechea, y el objeto de la pretensoj n fue la relación posesoria de esta con los inmuebles.

En su sustentación, la apoderada recurrente llama la atención sobre la confesión en el interrogatorio rendido por Adriana Padilla Uricoechea en este proceso, reconociendo que en el año 2015, encontrándose trabajando en Bogotá, había llamado telefónicamente a la señora María Elena López de Haeckermann, como representante de la propietaria de los inmuebles objeto de este proceso, manifestándole que le comunicara y hablara con Mónica Haeckermann, como propietaria que era de los inmuebles, para que realizara la venta de los mismos a una persona que ella conocía y estaba interesada en comprar una propiedad en Barranquilla.

Veamos la transcripción de lo declarado por la señora Adriana Padilla Uricoechea en su interrogatorio ante el juzgado Tercero Civil Municipal de Barranquilla:

*“Las cosas no son así. Yo como ya lo manifesté en esa época vivía en Bogotá y en algún momento dejaron en la portería del edificio de mi mamá, no se escrito por quien con el teléfono de la señora Maria Helena, y la razón era que por favor yo me pusiera en contacto con ella, entonces la llamé, pues primero le dije a mi abogado porque estas cosas siempre se han surtido a través de mi abogado, y me dijo mija llame y pregunte pues que pasó, digamos que mi primer pensar fue que algo le había pasado al papa de mi hijo, porque yo con Eduardo hace muchos años y digo hace muchos años porque son mas de 10, no tengo ningún tipo de contacto con él, ni hola, ni que hubo, ni tu hijo está enfermo, ni tu hijo tiene que estudiar en la universidad págale el semestre, no tengo ni idea , absolutamente ni idea como contactar a Eduardo. El teléfono me llegó de esa manera, yo llamé a la señora María Elena, para esa época efectivamente yo tenía una persona que es un cliente que yo conseguí, digamos que en una conversación de un coctel y me dijo que estaba buscando un apartamento en Barranquilla porque se quería mudar y quería tener como un acompañante **yo le dije yo tengo un apartamento y le conté mas o menos la historia, yo quería tratar de negociar con la otra parte para terminar tantos años de sufrimiento** como se lo dije al abogado ahora hace un rato, han sido 19 años en los que yo no he tenido vida ha sido mi karma por haberme casado con ese hombre y ella me lo dijo no voy a negociar...”* (resalta del juzgado).

Esta declaración mal puede ser tenida como una confesión de una simple tenedora frente a una propietaria. Véase el término posesivo en que se refiere al bien: “... YO LE DIJE YO TENGO UN APARTAMENTO...”

La propuesta de negociación de que da cuenta la interrogada nos muestra dos aristas.

La primera que la proponente mal puede considerarse una simple tenedora, mas bien muestra acto de señorío pues acude a una negociación entre iguales, antagonistas enfrentados sobre la titularidad de los bienes; no se reconoce en esto la señora Adriana Pdadilla, con menos derechos sobre los inmuebles que su contraparte.

La otra arista, es que la propuesta se justifica en un contexto de alta litigiosidad, con posiciones enfrentadas desde hace muchos años; una apertrechada en la titularidad jurídica del bien, la otra en la aprehensión material del bien con ánimo de dueña, que les ha llevado a diversos conflictos hasta el punto de presentar denuncias penales ante la fiscalía general de la nación.

Se señala por la recurrente en su sustentación que la demandante confesó haber trasladado su domicilio y residencia a la ciudad de Bogotá en el año 2010 donde permaneció hasta mediados del año 2018, es decir, señala, se ausentó de Barranquilla durante más de ocho (8) años todo ese periodo de tiempo.

Sobre este particular debe decirse que se desconoce lo dispuesto en el artículo 762 del Código Civil que a la letra dice:

**ARTICULO 762. DEFINICION DE POSESION.** *La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.* (Subraya del juzgado)

Es decir que para consolidar el hecho posesorio, no se necesita que el poseedor mantenga en todo momento la aprehensión material de la cosa. En su interrogatorio, la señora Ariana Padilla Uricoechea, manifiesta que cuando se traslada a Bogotá ella arrienda el apartamento. Esta afirmación se acredita con dos contratos de arrendamiento allegados con la demanda.

En Agosto 20 de 2010, la señora Adriana Padilla Uricoechea, arrienda el apartamento y el garaje a Janeth Buelvas Herrera, Antonio Carlos Contreras V., Milena Patricia Peñuela Buelvas y Julio Rafael Castillo Rada. El contrato aparece firmado por la arrendadora y por el señor Antonio Carlos Contreras. Auténtica la firma ante notario la arrendadora en 21 de agosto de 2020, realizan diligencia de presentación personal ante notario Janeth Buelvas Herrera y Milena Patricia Peñuela Buelvas en 23 de agosto de 2010, autenticando la firma ante notario Antonio Carlos Contreras Venecia en agosto 24 de 2020 y Julio Rafael Castillo rada en 26 de agosto de 2020.-

El documento da plena fe de su contenido, cuando más si los participantes en el acto dieron fe de la certeza de su contenido compareciendo ante notario.

Se aporta también contrato de arrendamiento suscrito por la señora Adriana Padilla, como arrendadora, con los señores Michael Enrique Suarez Gómez, María Alejandra Rueda Lugo y Aura Suarez Gómez, con fecha 20 de junio de 2015, firmado por María Alejandra Reda Lugo y Aura Suarez Gómez, con presentación personal ante notario en 25 de junio de 2015 por María Rueda Lugo, y reconocimiento de firma ante notario en 22 de junio de 2015 de parte de Aura Suarez Gómez.

Sin duda que esto arrendatarios tuvieron la tenencia de los inmuebles en lugar de su arrendadora Adriana Padilla y en su nombre para la época en que residía en la ciudad de Bogota, pues los contratos de arrendamiento dan cuenta de ello.-

A mas de lo anterior, la señora Adriana Padilla Uricoechea, realiza actuación judicial para defender sus derechos de posesión al presentar solicitud de nulidad a través de su apoderado, que dio lugar a la expedición del auto de 04 de diciembre de 2018 proferido por el Juzgado 22 Civil Municipal de Barranquilla, mediante el cual se decreta la nulidad del auto que sirvió de soporte a diligencia de restitución practicada en 06 de agosto de 2018, en virtud de la cual se restituye la tenencia a los demandantes en ese proceso de restitución.

Se indica por la recurrente que los contratos de arrendamientos se acompañaron con la demanda en fotocopias simples, los cuales no fueron ratificados por el juzgado, para restarles mérito probatorio.- Al respecto debe decirse que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 246 del C. G del P., vigente para la fecha de presentación de la demanda, las copias tienen el mismo valor que el original. Y en lo que hace a la ratificación, según lo dispuesto en el artículo 262 del C G del P., esta se reserva para los documentos de carácter declarativo, en su lugar, para los documentos de carácter dispositivo, por medio de los cuales se crean, modifican o extinguen elaciones jurídicas como os contratos, procede su desconocimiento al tenor de lo dispuesto en el artículo 272 del ismo código, conducta que no asumió la parte demandada cuando tuvo la oportunidad para ello.

En lo que hace a que el tiempo a que se refieren los contratos, no corresponden a la totalidad del tiempo que indicó el juzgado para tenerlo como acreditación de todo el tiempo sin interrupción en posesión de la demandante, hay que acudir a la presunción recogida en el artículo 780 del Código Civil:

**ARTICULO 780. PRESUNCIONES EN LA POSESION.** *Si se ha empezado a poseer a nombre propio, se presume que esta posesión ha continuado hasta el momento en que se alega.*

*Si se ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas.*

**Si alguien prueba haber poseído anteriormente, y posee actualmente, se presume la posesión en el tiempo intermedio.** (Resalte del juzgado)

Ya se dijo que el primer acto posesorio data de 06 de febrero de 2006, cuando así es reconocido en oposición a diligencia de restitución. Y la demandante acredita actos posesorios para el año 2015 y posteriores con el contrato de arrendamiento suscrito en ese año, y con la recuperación de la tenencia del inmueble al formular nulidad y obtener decisión favorable en el año 2018, sin contar con los hechos posesorios de las mejoras efectuadas al bien de que dan cuenta las pruebas testimoniales.

La recurrente se duele que la ad-quo no examinó ni valoró todas las pruebas documentales acompañadas con la contestación de la demanda, en especial, las documentales del expediente correspondiente a la investigación penal que adelantó la fiscalía 43 delegada ante los jueces del circuito de la fiscalía General de la nación, por la denuncia penal que les presentó la demandante a mi mandante ya los señores Mónica Haeckermann y Eduardo Haeckermann López.

Al respecto ya tuvimos la oportunidad de decir que esa denuncia, de fraude procesal, se soporta en hechos ajenos a la afirmación de la posesión actual de la señora Adriana Padilla, cuestión sobre la cual gira este proceso. Aquí no se discute acerca de si la demandante es propietaria del de los inmuebles, cuestión que fue planteada en la denuncia penal. Y en lo que hace al contrato de arrendamiento celebrado entre Eduardo y María Elena López de Heckermann, resulta ser un acto jurídico con poco peso en la decisión, pues el hecho posesorio de la demandada da inicio cuando se rebeldiza frente a ese contrato al no pagar canones de arrendamiento conforme lo acepta la señora Maria Elena Lope de Haeckerman; es decir, dicho contrato no incide en el período posesorio que se debe tener en cuenta para el éxito de la pertenencia.-

Las razones expuestas por la recurrente en su sustentación del recurso de apelación, no son suficientes para revocar la decisión tomada por la jueza ad-quo, razón por la cual la misma debe ser confirmada. Se condenará en costas a la parte vencida.-

Esta sentencia se notificará por estado acorde a lo dispuesto en el artículo 295 del C. G del P.

Por las anteriores consideraciones, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO. CONFIRMAR** la sentencia proferida en 18 de junio de 2019 por el Juzgado tercero Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla.

**SEGUNDO. CONDENAR** en costas a la parte recurrente. Señálense las agencias en derecho en la suma de \$877.803.00., que deberá ser incluida en la liquidación de costas a realizar por la secretaria del juzgado ad-quo.

**TERCERO; ORDENAR** notificar esta sentencia por estado.

**TERCERO. ORDENAR** remitir el expediente al juzgado de origen.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**Firmado Por:**

**JAVIER VELASQUEZ  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO BARRANQUILLA**

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:

**f29026355b453e27271688cfbf30e64626e959697b16cde6694f88eabf0ab689**

Documento generado en 05/11/2020 11:21:08 a.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**