

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL  
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
DE BARRANQUILLA

RADICACION: 08001405300520190045200

PROCESO: VERBAL (PERTENENCIA )

DEMANDANTE: BELKYS CABALLERO RAMIREZ (SUCESORA PROCESAL DE BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ)

DEMANDADA: LILIANA HOYOS RAMIREZ

DEMANDA DE RECONVENCION

DEMANDANTE : LILIANA HOYOS RAMIREZ

DEMANDADO: BELKIS PATRICIA CABALLERO (SUCESORA PROCESAL DE BEATRIZ MERCEDES RAMÍREZ )

BARRANQUILLA, VEINTICUATRO (24) DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTICUATRO (2.024)

ASUNTO A TRATAR

Procede el Despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante en pertenencia BEATRIZ RAMIREZ (SUCESORA PROCESAL BELKIS CABALLERO RAMIREZ) en contra de LILIANA HOYOS RAMIREZ, contra la sentencia proferida en fecha 23 de septiembre del 2022 por el Juzgado Quinto Civil Municipal en Oralidad de Barranquilla dentro del proceso Verbal de la referencia.

ANTECEDENTES:

La señora BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ RAMOS alega que se encuentra poseyendo el inmueble ubicado en la calle 41 NUMERO 23- 75 APARTAMENTO 1 EDIFICIO WELTY con matrícula inmobiliaria numero 040.-473920, solicita prescripción extraordinaria de dominio, indicando que ha mantenido posesión de dominio extraordinario de manera continua pacífica y pública como poseedora de buena fe **desde hace mas de 60 años** , por tanto le da derecho a adquirir por prescripción.

Que viene ocupando dicho inmueble hace **aproximadamente 60 años** quien a su vez dentro del mismo inmueble procreo a LILIANA ESTHER HOYOS RAMIREZ, demandada en este proceso, que aparece como titular adquirida a través de un contrato de compraventa suscrito ante la notaria 12 como consta en el serial de inscripción número 2.467 de agosto 8 del 2011. , manifestó que nunca autorizó a su hija LILIANA ESTHER HOYOS RAMIREZ como tampoco a ningún otro a realizar acto jurídico que se haya celebrado sobre dicho bien, que cualquier acto jurídico que se haya celebrado a sus espaldas y de mala fe ya que esta era consiente que por el lapso de tiempo de estar ahí, había adquirido la posesión de dominio.

La parte demandada contesta la demanda oponiéndose a las pretensiones y presenta demanda de reconvención formulando pretensión reivindicatoria.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El juez de primera instancia dictó la correspondiente sentencia en fecha 23 de septiembre del 2022, declarando que pertenece el dominio pleno y absoluto a la demandante LILIANA ESTHER HOYOS RAMIREZ el inmueble objeto del proceso, ordenando a la demandada Belkis

Patricia Caballero en calidad de sucesora procesal de la finada Beatriz Mercedes Ramírez Ramos, la restitución del inmueble a la demandante, no accede a la condena por conceptos de frutos civiles o naturales solicitados por la parte demandante en su demanda de pretensión reivindicatoria. También resuelve No acceder a la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio presentada por la señora Beatriz Ramírez Ramos, y la condena en costas.

El juez ad-quo, considera que la demandante en pertenencia no logró acreditar entonces los presupuestos necesarios para ganar por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio no logró acreditar límpidamente los hechos posesorios alegados y menos aún el tiempo efectivo de la posesión.

Observó una contradicción o falta de coherencia en lo que se dice en la demanda con lo que respecta concretamente a ese requisito necesario del tiempo de la posición legal.- Señala que la demandante expresó en la demanda que su cliente tenía más de 60 años de estar poseyendo el inmueble, pero recuerda que la demanda fue presentada el día 8 de julio de 2019 y siendo así, al verificar el cálculo del tiempo de posesión de la demandante, se tendría que la posesión que se alega se remonta más o menos al año de 1959.

Indica el juez ad-quo que en el hecho primero de la demanda de pertenencia que cursó en el juzgado 13 CIVIL DEL CIRCUITO, cuyas copias, señala, obran en el expediente, observa que en esa oportunidad La Finada Beatriz Mercedes Ramírez manifestó que había ejercido la posesión real y material durante más de 20 años sobre el inmueble objeto de prescripción, demanda que fue presentada en ese entonces el día 19 de mayo de 2009, es decir, En ese momento se ubicó el ejercicio posesorio por allá en el año 1989, razona el juez ad-quo.

En la contestación de la demanda de reconvenición, se afirmó que la demandante, Beatriz Mercedes, junto con el resto de sus hijos, había permanecido en el bien por más de 40 años, en esta oportunidad se ubicó la posesión en el año de 1979, es decir, hay 3 momentos diferentes en el que se ubica la posesión de la demanda, indica el juez ad-quo.

Esa situación fáctica tan importante para la conciencia y ánimo del poseedor resultan en este proceso imprecisas y pendulares, digamos oscilantes, pero sobre todo sin la suficiente o decidida sustentación probatoria para precisar en qué momento es que la finada Beatriz empieza a contar su término de posesión, razona el juez ad-quo. Esas manifestaciones como pendulares sin duda respecto del tiempo de posesión 60, 20, 40 años, a pesar de que resultan, en todo caso, superiores a los 10 años que en realidad se diga el término requerido por la ley para ganar por prescripción, lo cierto es que la falta de concreción respecto del lazo de tiempo muestra el desconocimiento del momento a partir del cual la parte demandante inició camino a ganar por el fenómeno de la usucapión, concluye el juez ad-quo.

No se precisó cómo es que la demandante llega al inmueble, no se dice allí, ni la demandada ni la demanda lo dice ni la pieza fundamental lo dice, ni mucho menos prueba alguna lo precisa, es decir, ese momento en que Beatriz Mercedes dejó de ser una simple alojada o huésped precaria de sus progenitores, o bien tenedora del inmueble para convertirse en poseedora, sigue concluyendo el juez ad-quo.

Recuerda el juez ad-quo que los progenitores de la demandante, la finada a Beatriz, habitaban el inmueble, ellos fueron los que le dieron el alojamiento a la demandante, pero tampoco quedó claro cuál era la condición en que se hallaban sus padres en ese predio en ese inmueble, si ellos eran poseedores o acaso eran tenedores a nombre de otra persona o inquilinos, señala el juez ad-quo.

No pudo la parte demandante establecer el momento en que la simple condición precaria de residente en casa de sus padres se transformó en posesión material. Pues tal hecho quedó indeterminado allí, en el expediente no se probó.- No se probó ese animus domini en la demandante, tampoco se probó a la intervención del título o condición precaria, finaliza el juez ad-quo.

El juez ad-quo, destaca que solo dos testigos Ruby Contreras y Milagro Polo Camacho, no tienen vínculos de parentela ni de ninguna clase con la demandante ni con la demandada, considerando que el proceso está plagado de intereses contendidos por una familia en disputa por el inmueble objeto de usucapión.

Frente a la demanda de reconvenición, el juez ad-quo, indica que de acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria aportado a la demanda, con ese documento puede evidenciarse en su anotación número dos que Liliana Hoyos Ramírez adquirió los derechos de propiedad de dominio respecto del inmueble objeto de esta litis, ubicado en la dirección mencionada, es decir, calle 41, número 23 71, apartamento 1 del edificio Westin Apartamento o inmueble que es objeto de la pretensión de la acción reivindicatoria y esa adquisición la hizo Liliana mediante la escritura pública número 2467 del 8 de agosto de 2011 En la notaría 12 de esta ciudad de Barranquilla ese acto Consistió en la compraventa o negocio jurídico de compraventa del inmueble que hemos identificado.

Según el ad-quo, la parte demandante probó ser la dueña del bien del que se advierte una cadena ininterrumpida de títulos de sus antecesores de lo cual da cuenta del respectivo certificado de tradición que obra en el proceso en el que se advierte la manera en que los vendedores welty adquirieron el derecho de dominio por adjudicación en sucesión de la finada María del Socorro de León viuda de Welty, lo cual ocurrió mediante sentencia de fecha 11 de octubre de 1979 dictada por Juzgado Sexto Civil del Circuito es decir, es evidente la cadena de títulos de antecesores al dominio que hoy ejerce la demandante Liliana.

Considera el juez ad-quo que la pretensión de frutos no está llamada a prosperar porque no existe prueba en el expediente que acredite esa causación.

El apoderado judicial de la demandante en pertenencia interpuso recurso de apelación.

## **SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION.**

El recurrente en su escrito de sustentación nos dice:

LILIANA HOYOS RAMIREZ confiesa que partió del hogar materno a finales de 1997; SEGUNDO.- que la compraventa del bien inmueble objeto del presente proceso de pertenencia se perfeccionó el 8 de agosto de 2011, y que TERCERO.- sólo visitaba el inmueble ubicado en la Calle 41 # 23 – 75 en vacaciones, se puede concluir fácilmente que existe un espacio de poco más de trece (13) años en los cuales la señora LILIANA HOYOS RAMIREZ no presencié directamente las circunstancias del cómo, del porqué y del cuándo en las cuales la señora BEATRIZ RAMIREZ, en calidad de su madre, y sus otras hermanas, en las cuales se encuentra la señora BELKYS CABALLERO RAMIREZ, atendieron las necesidades y las vicisitudes del inmueble ubicado en la Calle 41 # 23 – 75.

Cuando el juez le preguntó a la señora LILIANA HOYOS RAMIREZ cómo tuvo conocimiento en el lapso de esos dieciséis (16) años en que no se encontraba en Barranquilla de que la señora BEATRIZ RAMIREZ pagaba el canon de arrendamiento a los hermanos WELTY, la declarante confesó que tenía cuenta de dicha circunstancia únicamente porque la señora BEATRIZ RAMIREZ se lo refería. 7. De esta forma, la imputación que la señora LILIANA HOYOS RAMIREZ hace sobre los supuestos pagos del canon de arrendamiento que hacía su señora madre a los hermanos WELTY se basa, con respecto a ella, únicamente en su testimonio de oída.

En la recepción del testimonio rendido por la señora RUBY CONTRERAS ROMERO, quien fungió como apoderada de los hermanos EDUARDO MARCELO Y ANTONIO RAMÓN WELTY para la enajenación del bien inmueble objeto del presente proceso, la misma indicó que la señora BEATRIZ RAMIREZ pagaba canon de arrendamiento a los hermanos WELTY.

No obstante, se observa dentro del plenario probatorio del expediente del presente proceso que obra Contrato de Promesa de Compraventa (reconocido por la misma señora RUBY

CONTRERAS en la recepción de su testimonio por parte del despacho) rubricado entre la misma señora RUBY CONTRERAS, LUIS EDUARDO JIMENEZ GONZALEZ (esposo de la demandada) y DEISI MARIA HOYOS RAMIREZ (hermana de las partes procesales e hija de la finada BEATRIZ RAMIREZ) el día siete (7) de febrero de dos mil diez (2010) en el cual se puede leer literalmente en su clausula QUINTA lo siguiente:

*“ENTREGA.- Los prometientes compradores se encuentran en posesión del apartamento objeto de este contrato desde hace varios años en forma gratuita, por lo que en la fecha de hoy hace entrega además, al prometiente vendedor de la suma de un millón de pesos para efectos del pago de impuesto predial como una compensación al uso y gozo del inmueble.”*

Se observa, por lo cual, que la señora RUBY CONTRERAS estableció en su momento que el bien inmueble estaba bajo posesión a título gratuito del inmueble bajo disputa, contrariando lo afirmado por la misma dentro de la recepción de su testimonio ante el despacho.

Otra circunstancia que refuta la existencia de contrato de arrendamiento entre los hermanos WELTY DE LEÓN y la señora BEATRIZ RAMIREZ el hecho de que la señora LILIANA HOYOS RAMIREZ a pesar de indicar en su declaración de parte que ya para 1992, ella le enviaba el dinero a su señora madre para que pagara el canon de arrendamiento y que hasta antes de la compraventa (8 de agosto de 2011) ella seguía aportando para el pago del precitado canon, no recuerda ni siquiera aproximadamente el monto promedio de lo que se pagaba. Lo anterior, a pesar de que por poco más de dieciocho (18) años estuvo aportando periódicamente el pago del canon de arrendamiento.

Ni la señora LILIANA HOYOS RAMIREZ ni su apoderada, acreditaron uno de los elementos esenciales del Contrato de Arrendamiento de Vivienda Urbana, a saber: el precio o emolumento determinado, el cual es dispuesto como tal por el literal d) del artículo 3o de la Ley 820 de 2003.

El apelante cita el artículo 11 de la Ley 820 de 2003 y el inciso 2º., del artículo 225 del C. G del P., y asegura:

En atención a la lectura sistemática de las dos anteriores normas transcritas, puede colegirse que al no haberse aportado por parte de la parte demandada elemento documental que refiriera algún pago de canon de arrendamiento a favor de los hermanos WELTY DE LEÓN a cargo de la señora BEATRIZ RAMIREZ, el juez a-quo debía considerar como consecuencia de esta omisión indicio grave en contra de lo aducido por parte de la señora LILIANA HOYOS RAMIREZ, lo cual no se hizo, violándose el derecho al debido de proceso de mi poderdante.

Agrega que, en la misma declaración de parte rendida por la señora LILIANA HOYOS RAMIREZ ésta admite que en el bien inmueble objeto de controversia procesal nunca ejerció autoridad como titular de derechos reales; que nunca le quitó autoridad a su madre sobre la disposición del precitado inmueble; y que, al tratar el tema de las reformas y modificaciones que se le hicieron al inmueble, confesó que nunca tuvieron autorización por parte de los señores WELTY DE LEÓN para acometerlas y que, en todo caso, ellos se limitaban a informar que en caso de enajenación del inmueble, ellos no reconocerían mejoras. En atención a las reformas y modificaciones que se le hizo al inmueble la declarante confesó que ella únicamente se limitaba a aportar dinero para las mismas y que, en último término, la que decidía qué hacer con el dinero y en qué invertirlo era su señora madre BEATRIZ RAMIREZ.

Otros elementos probatorios que indican el ánimo de señor y dueño de la finada BEATRIZ RAMIREZ, sobre el inmueble objeto de controversia procesal, nos dice el recurrente, el conjunto de múltiples recibos de servicio públicos domiciliarios titulados a nombre de la señora BEATRIZ RAMIREZ, entre ellos, el relativo al consumo de energía eléctrica cuya rúbrica del contrato de prestación del servicio data desde 1982.

El recurrente señala que, el juez en auto de fecha 2 de junio de 2022 decretó como prueba en la contestación de demanda de la reconvencción el testimonio de las señoras Nayide Hoyos Ramírez y Maribel Hoyos Ramírez, para que en su declaración rindieran testimonio sobre lo que sepan del comportamiento de mala fe que ha tenido la demandante en reconvencción (aprovechamiento económico y la negociación del inmueble objeto de usucapión a espaldas de la demandada en reconvencción), para enseguida dolerse de que:

*El togado, en su interrogatorio desvió en su totalidad la atención para lo cual las testigos fueron llamadas a rendir testimonio, por cuanto el togado estuvo inclinado a preguntas relacionadas al tiempo y fechas, al pago de arrendamiento, reconocimiento de personas, pero nunca preguntó nada relacionado con el aprovechamiento económico ni mucho menos si fue a espaldas de la demandada en reconvencción, siendo este el objeto primordial por el cual fueron llamadas las testigos a declarar.*

El recurrente señala que, en relación de las pruebas decretadas a la demandada y demandante en reconvencción la señora Ruby Contreras Romero fue llamada a rendir declaración para manifestar en su testimonio lo que sabía en relación a la calidad de tenedora y arrendataria de la señora Beatriz Mercedes Ramírez Hoyos sobre el inmueble objeto del proceso, propietarios y arrendatarios del inmueble, el consentimiento otorgado a la demandada para permanecer en el inmueble desde que lo adquirió y para que se pronunciaran sobre los hechos 1,2,4 y 5, y razona:

*El interrogatorio de esta testigo en relación a la posición que tenía la demandante y demandada en reconvencción como arrendataria del inmueble objeto de usucapión, esta solo manifestó que tuvo conocimiento de oídas mas no le constaba, como tampoco le constaba el valor del canon ni la forma de pago, en relación al consentimiento de la demandada después que se adquirió no hubo pregunta sobre eso.*

Y agrega el recurrente que, en relación a los testimonios de los señores Manuel Ricardo Jiménez Lujan, Milagro Polo Camacho, Yadira Noriega Villalobos y Luis Eduardo Jiménez que fueron decretado con el mismo objeto que le fue decretado a la señora Ruby Contreras se puede observar lo siguiente:

*En relacion a la posición que presuntamente tenía la demandante y demandada en reconvencción en condición de tenedora por estar pagando arriendo, no pudieron demostrar con prueba sumaria que así acreditara tal afirmación, como tampoco a través de su testimonio lograron establecerse los elementos esenciales que componen un contrato de arrendamiento (el pago, la forma de pago, tiempo del contrato y quienes en ellos intervienen). Lo que si es cierto es que todos manifestaron que la demandante y demandada en reconvencción tenía más de Diez años continuos de manera ininterrumpida, que los vivió de manera pacífica y tranquila sin que ante ella hubiese un proceso persona que lo reclamara.*

Asegura el recurrente que, también es un hecho cierto y está probado, que la demandada y demandante en reconvencción manifiesta que su madre la demandante y demandada en reconvencción alquilaba pieza y un local comercial dentro del inmueble y que en la contestación de la demanda no se opuso en relación al tiempo que manifestado la demandante de estar viviendo en él.

El recurrente agrega: También es un hecho cierto de la inexistencia del consentimiento que le brindaba a su madre para vivir en el inmueble, ya que esta y su esposo en su testimonio afirmó que no tenían control y dominio sobre el inmueble porque ahí realizaban obras civiles sin su permiso y consentimiento. Y que por el contrario existe una medida de protección a favor de la demandante y en contra de la señora Lilia Ester Hoyos Ramírez, que no le permitían acercarse a ese inmueble, prueba de ello esta anexado al expediente. Que su esposo Luis Eduardo Jiménez, manifestó llegar en el año de 1997, que aportaba apoyo económicamente para el sustento y pago de arriendo a la señora Beatriz M Ramírez Hoyos, pero que no sabía cuánto era el valor de ese arriendo como tampoco sabía qué tipo de contrato existía, y que de esto

solo tenía conocimientos de oídas porque así se lo decía la demandante y demandada en reconvención.

Nos dice el recurrente, que es un hecho cierto que, en un documento aportado en la contestación de la demanda principal, hay un contrato de Promesa de Compraventa entre la Doctora Ruby y el señor Luis Eduardo donde en la cláusula quinta – entrega del inmueble manifiesta que no existe tal necesidad porque este vive ahí hace varios años y de manera gratuita. Esta afirmación es corroborada por la señora Liliana Ester Hoyos Ramírez en la escritura de compra y venta donde manifiesta en el causal de entrega del inmueble que ya esta se encuentra en posesión del mismo. dejando esta evidencia documental, que tales afirmaciones en los interrogatorios están plagadas de falsedad e incongruencia y que el togado no los debió tener en cuenta porque en pleno interrogatorio se dio tal evidencia.

Señala el recurrente que, en relación a la contaminación de la prueba como un hecho fundamental, se evidencia claramente desde el comienzo de los interrogatorios, que los testigos aportados por la demandada y demandante en reconvención estuvieron presentes y solo el juez llamo su atención cuando ya él había interrogado a la demandante en sucesión y la abogada de la defensa ya había realizado más del 80% de su interrogatorio, siendo esta una obligación del despacho tomar las medidas correspondiente, que para este caso no debieron ser escuchados estos testigos ni mucho menos tener en cuenta sus testimonios.

El recurrente arguye, en relación a la falta de concreción del tiempo a la que refiere el togado y a la necesidad de la prueba, la norma establece que como requisito se debe demostrar que quien pretenda obtener un inmueble a través de una acción de pertenencia debe acreditar un tiempo mínimo y de manera ininterrumpida, pacífica y tranquila por un lapso de 10 años. La norma ni la jurisprudencia se pronuncian a que debe existir o fijarse una fecha exacta, y así está demostrado, porque en sus testimonios todos afirman con relación a los años de conocer a la señora Mercedes Ramírez Hoyos por más de Diez (10) años de vivir en el inmueble objeto de usucapión.

Nos dice el recurrente:

*El togado, en su intervención aduce que no puede al momento de tomar su decisión apearse a hechos supuestos que no han sido probado, y que para el derecho civil la duda no favorece al demandante como en el penal que favorece al acusado o indiciado, se observa que el togado no reconoce el derecho a mi asistida apegado a la necesidad de la prueba, la falta de concreción del tiempo, como también la carencia de la posesión y del comportamiento señor y dueño por parte de mi asistida.*

*Esa motivación de la decisión del juez está sujeta a puro supuestos, contradiciéndose así mismo ya que manifiesta que la señora Mercedes Beatriz Mercedes Hoyos reconoció a los hermanos Welty De León como propietario acompañados del dominio del inmueble objeto usucapión, porque así se lo dijo la abogada Ruby Contreras, como también porque al momento de llamar a su hija para que hiciera la negociación de la compra y venta del inmueble se despojó automáticamente de la calidad de poseedora y que la demandante en sucesión no descarto la posible existencia de un contrato de arrendamiento quedando para el que en algún momento éxito tal pago.*

*La simple manifestación no es una prueba, debe estar acompañada de elementos que lo acrediten, como está acreditado y aportado al expediente que mi asistida tubo comportamientos de dueña y señora de manera pacífica y tranquila por más de 10 años, tales comportamientos están acreditados con la instalación y suscripción de los servicios públicos domiciliarios, remodelación del inmueble y como prueba sumaria está el dictamen pericial que determina los cambios físicos del mismo a través del tiempo, como también el uso y el goce comercial (local comercial), estos no son supuestos esta es una realidad acreditada*

*La mala fe de la que habla mi asistida en relacion a la compra a sus espaldas, no pudo ser controvertida porque cuando toque el tema el juez me manifestó que eso debía ser en otro*

escenario siendo este tema también estaba trabada la Litis esto está registrado en audio y video.

## CONSIDERACIONES

### PROBLEMA JURÍDICO

Debe revocar el despacho la sentencia proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal en oralidad de Barranquilla en fecha 23 de septiembre del 2022 que negó las pretensiones de la demanda principal y concedió la pretensión principal del reivindicatorio.

La señora BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ RAMOS alega que se encuentra poseyendo el inmueble objeto de esta litis con matrícula inmobiliaria número 040.-473920, solicita prescripción extraordinaria de dominio, indicando que ha mantenido posesión de dominio extraordinario de manera continua pacífica y pública como poseedora de buena fe desde hace más de una década, por tanto le da derecho a adquirir por prescripción.

Que viene ocupando dicho inmueble hace aproximadamente 60 años quien a su vez dentro del mismo inmueble procreo a LILIANA ESTHER HOYOS RAMIREZ, demandada en este proceso, que aparece como titular adquirida a través de un contrato de compraventa suscrito ante la notaria 12 como consta en el serial de inscripción número 2.467 de agosto 8 del 2011. , manifestó que nunca autorizó a su hija LILIANA ESTHER HOYOS RAMIREZ como tampoco a ningún otro a realizar acto jurídico que se haya celebrado sobre dicho bien, que cualquier acto jurídico que se haya celebrado a sus espaldas y de mala fe ya que esta era consiente que por el lapso de tiempo de estar ahí, había adquirido la posesión de dominio.

Por su parte la demandada LILIANA ESTHER HOHOS RAMIREZ contesto la demanda y presento excepciones.

El artículo 2.416 del C.C. señala: *“Prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la Prescripción”.*

En consecuencia, solo se requiere, para que exista la Prescripción adquisitiva, que una persona posea un bien durante determinado tiempo, debiendo realizarse la posesión y transcurrir el tiempo de conformidad con los requisitos legales.

El artículo 2.416 del Código Civil, antes transcrito, establece las bases legales para la existencia del modo de adquirir, esto es, Prescripción: posesión y tiempo, debiéndose observar en cada clase de Prescripción los requisitos que el derecho establece y que están señalados al tratarse de la "ordinaria" y la "extraordinaria".

Pero lo importante es destacar, que en ambas clases de Prescripción son comunes e invariables los **dos elementos: Posesión y tiempo**. Y también debe observarse que, en ninguna de ellas, se requiere, como exigencia legal, de una declaración judicial que la reconozca, salvo, naturalmente, el caso de que surja un conflicto, un juicio, que necesariamente tendrá que terminar con una sentencia, y es en este caso que se aplicará aquello de que el Juez no puede declarar la Prescripción a favor de quien no la alega en su defensa.-

Según la definición legal que enseña el artículo 762 del Código Civil la posesión “Es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga las cosas por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo.”

Del anterior precepto y de otros más se desprende que la prescripción, en su modalidad adquisitiva, puede ser ordinaria o extraordinaria.

Como en este caso se invocó la prescripción extraordinaria de dominio se abordará este tipo de prescripción, de la cual se resalta que el fundamento de tal declaración es la posesión que invocare la prescribiente, sobre el inmueble al cual se contra en sus pedimentos por espacio de más de una década y luego señala de 60 años. De ahí que bajo la modalidad de la prescripción extraordinaria todo el esfuerzo probatorio se concentra a probar la posesión en sus componentes, hábeas y ánimos.

La prescripción adquisitiva extraordinaria se estructura mediante la concurrencia de los siguientes requisitos:

- 1.- Posesión material en el demandante.
- 2.- Que la posesión se prolongue por el tiempo de ley.
- 3.- Que la posesión sea ininterrumpida y
- 4.- Que el bien objeto de posesión sea susceptible de ganarse por prescripción.

Por tanto, a los prescribientes en usucapación extraordinaria les compete acreditar que sobre el bien que pretenden han ejercido actos positivos o materiales que indudablemente exterioricen su señorío, pues no basta tan solo demostrar el simple contacto o detención física sobre la cosa, es decir, de mera tenencia, sino que también es importante verificar esa voluntad de dueño que está presente en toda relación posesoria, para que se configure la posesión. En verdad, cuando esa voluntad falta, cuando no hay el elemento ánimo puede afirmarse que existe un hecho material sin verdadero contenido jurídico.

La demostración a cabalidad de los elementos estructurales enunciados precedentemente determina el buen suceso de las pretensiones que se impetran. De ahí que la tarea a seguir consiste en verificar si en el plenario se ha cumplido con tales presupuestos legales.

En este sentido resulta válido traer a colación lo manifestado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 15 de julio de 2013, Magistrado Ponente Fernando Giraldo Gutiérrez sobre la configuración de la prescripción extraordinaria, a saber:

*“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 usucapación” (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 su propio beneficio 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 verdad que la prueba no es claramente indicativa, con la precisión y determinación que se necesita, para poder acceder a la pretensión de pertenencia, y despojar así del derecho de propiedad a la demandada respaldada en título debidamente inscrito.

Al respecto el artículo 167 del C. G del P., preceptúa que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

Para el caso, la señora BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ DE RAMOS, era la obligada a acreditar los elementos necesarios para obtener un pronunciamiento favorable frente a su pretensión de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, pues era la parte que invocaba haber adquirido el bien por ese medio.-

Ahora, las probanzas de los elementos necesarios para adquirir por prescripción deben ser contundentes, claros, sin que haya lugar a dudas.

La Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia SC777-2021 de 15 de marzo de 2021, radicado 11001-31-03-021-2008-00534, con ponencia del Dr FRANCISCO TERNERA BARRIOS, ha dicho:

De allí que la Corte haya sido enfática en proclamar la necesidad de que *“semejante actitud transformadora de las competencias particulares de que la ley reviste a la posesión requiere, pues, de suyo y por empeño de la propia norma, a una su precisión conceptual y su comprobación judicial con toda seguridad”* (SC de 7

dic 1967, G.J. CXIX 1ª parte, pág. 352). Esto es, que esa situación posesoria, a más de continuada en el tiempo, categórica, patente, inequívoca y visible, se juzgue

*«...con el mayor esmero para la determinación general de su entidad propia y la aplicación de las normas a las circunstancias específicas de cada coyuntura, con el necesario deslinde entre la figura en cuestión y las relaciones afines...»* (G.J. T. LIX, pag. 842 y CXIL, pag. 350), diferencia esta última que frente a las particularidades concretas de cada caso, habrá de establecerse con exactitud en tanto se tenga presente que la posesión de la que se viene haciendo mérito, debe ser el reflejo inequívoco de un poder efectivo sobre una cosa determinada que, por imperativo legal (art. 762 del Código Civil), tiene que ponerse de manifiesto en una actividad asidua, autónoma y prolongada que corresponda al ejercicio del derecho de propiedad (SC de 22 en 1993, rad. n°. 3524, G.J. T. CCXXII, pág. 17. las subrayas no son del texto original).

La comprobación judicial debe ser, con toda seguridad, con exactitud, es decir que la posesión debe ser un reflejo inequívoco de un poder efectivo sobre la cosa, conforme lo exige el corte. Como hemos dicho, la prueba nos debe poner en conocimiento del hecho posesorio de una manera contundente, clara, sin dubitaciones.

Como bien lo dice el juez ad-quo, estamos en presencia de un proceso, *plagado de intereses contendidos por una familia en disputa por el inmueble objeto de usucapión*, para significar que las pruebas recaudadas, en especial las declaraciones en interrogatorios de parte y las

testimoniales, nos muestran dos realidades paralelas, en las que cada parte arguye y declara en favor de su posición, sin encontrar puntos comunes en los elementos fundamentales del hecho posesorio. -

Estas posiciones contrapuestas, redundan en perjuicio de los intereses de la parte demandante, pues la incertidumbre que genera esa conflictividad, se traduce en dudas en la demostración del hecho posesorio.

A este respecto, la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION CIVIL, en sentencia SC3271-2020, de 07 de septiembre de 2020, bajo radicado: 50689-31-89-001-2004-00044-01, con ponencia del DR., ARMANDO TOLOSA VILLABONA, nos ilustra:

“De ese modo, **toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna despreciable su declaración**, por tal razón, esta Corte ha postulado que

(...) para adquirir por prescripción (...) es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido (...) sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad' (LXVII, 466), **posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie**, y por ello desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, **debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad'** (cas. civ. 1 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800) (...)"15.

Es indudable que **la posesión material, equívoca o incierta, no puede fundar una declaración de pertenencia, dados los importantes efectos que semejante decisión comporta. La ambigüedad no puede llevar a admitir que el ordenamiento permita alterar el derecho de dominio, con apoyo en una relación posesoria mediada por la duda o dosis de incertidumbre**, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima. (Resaltes del juzgado)

En efecto, tenemos que BELKIS PATRICIA CABALLERO RAMIREZ, sucesora procesal de la demandante BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ DE RAMOS, en su interrogatorio, y las testigos, MARIBEL HOYOS RAMIREZ, y NAYIBE MERCEDES HOYOS RAMIREZ, dan cuenta que la difunta BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ DE RAMOS, era quien tenía el señorío sobre el bien, que con sus recursos y los de sus hijas, realiza mejoras al bien, que nunca pagó arrendamientos a los propietarios, y que la compra del inmueble por parte de su hija y hermana LILIANA ESTHER HOYOS RAMIREZ, fue a espaldas de la madre.

De su parte la demandada LILIANA ESTHER HOYOS RAMIREZ, en su interrogatorio nos dice que siempre vio por su madre, que le facilitaba recursos para su manutención y entre ellos para pagar el arrendamiento del inmueble a los propietarios, con la colaboración de su esposo LUIS EDUARDO JIMENEZ GONZALEZ. En esto es secundada en sus declaraciones por su compañero LUIS EDUARDO JIMENEZ GONZALEZ, y por YADIRA DEL CARMEN NORIEGA DE VILLACOP, hermana de Luis Jiménez, y MANUEL RICARDO JIMENEZ LUJAN, hermano de Luis Jiménez.-

Que la señora BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ DE RAMOS, pagaba arrendamiento a los propietarios del inmueble, es afirmado por la demandada, su esposo, los hermanos de su esposo y por los testigos sin parentesco con las partes, RUBI OMAIRA CONTRERAS ROMERO, quien recibe poder de los propietarios del bien para enajenarlo, y MILAGRO CONCEPCION POLO CAMACHO, vecina de BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ DE RAMOS, y de sus hijas desde hace muchos años.

RUBI OMAIRA CONTRERAS ROMERO, depone en el siguiente sentido:

El señor juez pregunta: Usted, en esa condición de apoderada, pues De estos señores Welty y teniendo pues la autorización para esa misión de venta es un negocio. ¿Usted sabía o sabe

y le consta si La señora Beatriz Mercedes entonces pagaba cánones de arriendo por estar allí en ese inmueble?

A lo cual responde: Sí, aquí el que cobraba de los canones de arrendamiento de todos los inmuebles que estaban alquilados. Era el señor Eduardo Marcel.

El señor juez pregunta: Perfecto y sabe si los pagos de la señora Beatriz Mercedes eran puntuales o tenía mora, o debía. ¿En fin, qué sabe usted eso?

A lo cual responde: Pues yo tengo entendido que en algunas oportunidades se atrasaba, otras veces pagaba puntual y pues...

El juez pregunta: ¿A la fecha en que usted fue a conversar con ella, ella debía cánones?

Responde la declarante. No.

El señor juez interroga: ¿Estaba al día?

Declarante responde: Estaba al día.

En lo que hace a la testigo MILAGRO CONCEPCION POLO CAMACHO, nos dice en su declaración:

*Y sí, pues yo tenía entendido de que la señora Mercedes como Gladys, la que la que es el otro apartamento Del señor que iba a cobrarle a ellas que era un señor, yo lo vi como varias veces uno Monito Bajito, el nombre nunca, porque yo no era de estar preguntando cosas, pero sí sabía de que ellos ella pagaban arriendo ahí*

Mas adelante, refiriéndose a vecina de la demandante y a esta misma, en lo que hace al pago de arrendamientos nos dice:

*Claro que sí, claro, porque yo en aquellos tiempos que yo le pagaba, el cuidado de mi hija, Lo que yo le pagaba a ella En aquellos tiempos lo reunía con una plata que ponía la abuelita de ella y el señor Nicanor, que era el abuelo de ellos y le pagaban arriendo al señor que llegaba ahí, que me acuerdo yo varias veces lo encontré porque ella iba corriendo donde yo vivía A pedirme la plata porque ya estaba el señor ahí cobrando y a veces ella quedaba mal y el señor pasaba donde la señora Mercedes a cobrar y la señora Mercedes sí le tenía su plata, Siempre fue como puntual, con el señor, hasta ahí se yo que ella...*

El señor juez pregunta: O sea, ¿que ese señor Cobraba arriendo al ladito, donde Gladys y en la Casa de Mercedes eso es correcto?

A lo cual responde: Sí, señor

Mas adelante la testigo nos dice:

*Bueno, yo lo vi hasta hace exactamente como 12 o 13 años que yo vivía de aquellos lados. Después ya me mudé acá, pero sí sabía que ellas seguían pagando Arriendo hasta que yo me enteré de que el esposo de Liliana había comprado ya la casa y me enteré Fue por la señora Mercedes, que aquella vez como yo le dije que fui a cobrar una plata que Liliana me dejó allá, ella misma me comentó que ya habían descansado y yo gracias a Dios, porque ella sabía también que yo pagaba Arriendo por ahí, yo le dije que yo había comprado un apartamentico también y que ya no estaba pagando yo tampoco arriendo.*

Como vemos, en un aspecto fundamental para establecer el señorío de al demandante sobre el bien, cual es la posibilidad de que esta reconociese dominio de los propietarios con el pago de cánones de arrendamiento, tenemos que tres de sus hijas aseguran que nunca pagó arrendamientos, pero su otra hija, la demandada, su esposo, familiares de este, y dos testigos

sin ningún vínculo familiar con las parres, dan cuenta que BEATRIZ MERCEDEZ RAMIOREZ DE RAMOS, si pagaba cánones de arrendamiento.

No es de recibo la desautorización del apoderado de la demandante en pertenencia, en el sentido de que los testigos no dan cuenta del monto del canon, lo que le lleva a afirmar que el arrendamiento no se encontraba acreditado, ya que, en este asunto, no se exige la probanza del contrato en todos su extremos, pues ello es necesario en procesos como el de restitución de inmueble, en este asunto basta señalar que la demandante reconocía dominio ajeno entregando sumas de dinero a los propietarios por la tenencia del bien, para poner en entredicho el hecho posesorio.

De igual manera tenemos que LILIANA ESTHER HOYOS RAMIREZ, junto con su esposo LUIS EDUARDO JIMENEZ GONZALEZ, dan cuenta del reconocimiento de dominio en los propietarios por parte de su madre y suegra BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ DE RAMOS, al momento de la negociación del bien, en la medida en que la difunta, se mostró agradecida con su hija y yerno, por haberle aliviado de la preocupación que significaba tener que salir del inmueble por la venta del mismo.-

De la negociación y el conocimiento de la misma por parte BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ DE RAMOS dan fe las testigos RUBI OMAIRA CONTRERAS ROMERO y MILAGRO CONCEPCION POLO CAMACHO.

La testigo, RUBI OMAIRA CONTRERAS ROMERO, en lo que hace a la negociación, depone:

*Yo me presenté allá donde la señora Beatriz Precisamente, nombre de los señores Welty a proponerle que si estaban interesados en comprar el apartamento, ellos me manifestaron, pues que sí, que yo no quería que su mamá, sobre todo las hijas que su mamá saliera de ahí, porque por los años que tenían de estar allí, Pero en todo momento la señora Beatriz reconoció la titularidad de ese inmueble en cabeza de los hermanos Welty*

A la pregunta de si escuchó de boca de la señora Mercedes, usted que le había autorizado a su hija Liliana a que comprara ese inmueble, responde esta testigo:

*Sí, ella. Ya en la segunda ida ella estaba tan preocupada y ella me dijo que la única de sus hijas, que estaba en condiciones de comprar ese inmueble, era su hija Liliana, Por qué, pues su esposo era médico, ganaba más o menos en un pueblo de Antioquia y era el que le podía facilitar el dinero para comprar ese inmueble.*

Y más adelante nos dice esta testigo, involucrando en las tratativas a hija de la difunta y hermana de la demandada, de nombre DEISI:

*Aquí desde un principio, la primera que llegó preocupadísima fue Deisi ligo, muy preocupada por la situación de su mamá Incluso las otras, Todas estaban preocupadas, pero la que se movilizó hasta aquí fue Deisy. Luego, como La señora Liliana y el señor Luis Eduardo, yo no vivían aquí, ellos vivían por un pueblo de Antioquia, porque él creo que por allá es médico, entonces vivían allá. La señora Deisy vino, pero en representación de su hermana Liliana, porque ella nunca dijo tener intención, ni tenía intención, ni tenía el dinero ella vino, porque el señor Luis Eduardo Jiménez, El esposo de la señora Liliana era el que iba a facilitar el dinero para la negociación.*

La testigo, MILAGRO CONCEPCION POLO CAMACHO, depone:

*Bueno, yo lo vi hasta hace exactamente como 12 o 13 años que yo vivía de aquellos lados. Después ya me mudé acá, pero sí sabía que ellas seguían pagando Arriendo hasta que yo me enteré de que el esposo de Liliana había comprado ya la casa y me enteré fue por la señora Mercedes, que aquella vez como yo le dije que fui a cobrar una plata que Liliana me dejó allá, ella misma me comentó que ya habían descansado y yo gracias a Dios, porque ella sabía*

*también que yo pagaba Arriendo por ahí, yo le dije que yo había comprado un apartamentico también y que ya no estaba pagando yo tampoco arriendo.*

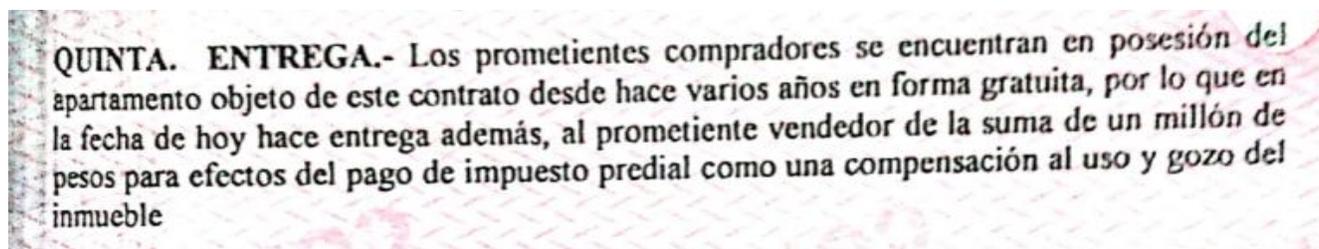
Estas declaraciones acerca del inicio de las negociaciones del bien, junto con la promesa de compraventa celebrada por la apoderada de los propietarios, RUBI OMAIRA CONTRERAS ROMERO, con el esposo de la demandada LUIS EDUARDO JIMENEZ GONZALEZ, y la hija de la demandante y hermana de la demandada DEISI MARIA HOYOS RAMIREZ, y la solicitud de archivo del expediente del proceso de pertenencia que había iniciado BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ DE RAMOS, arrojan aún más incertidumbre en si ésta última en realidad ejercía actos de posesión como dueña sobre el bien.

En efecto, según declara RUBI OMAIRA CONTRERAS ROMERO, ella se acerca con miras a negociar el inmueble en el año 2010. Obra en el expediente la promesa de compraventa arriba referida, celebrada en la fecha con fecha 07 de febrero de 2010, aportada con la contestación de la demanda. La promesa la celebra una hija de la señora BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ DE RAMOS. Con ello, se estaba reconociendo el dominio de los señores WELTY DE LEON. Y en abril 08 de 2010, la apoderada de BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ DE RAMOS, solicita el levantamiento de la medida decretada y el archivo del expediente, con lo cual el Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquillas, en auto de 28 de abril de 2010 ordena el archivo del expediente de pertenencia seguido por BEATRIZ RAMIREZ contra ANTONIO WETTY DE LEON (Piezas procesales allegadas con la demanda de reconvencción).

Cómo se ve, las confluencias de esos actos ponen en tela de juicio el acto posesorio sobre el bien por parte de la demandante BEATRIZ RAMIREZ DE RAMOS.

Otra circunstancia que genera dudas e incertidumbre sobre el hecho posesorio en cabeza de la demandante BEATRIZ RAMIREZ DE RAMOS, son las afirmaciones vertidas en la promesa de compraventa y en la escritura de venta.

Es así que en la promesa de venta celebrada por DEISI MARIA HOYOS RAMIREZ, hija de la difunta, y hermana de la demandada, con la apoderada de los propietarios del bien señores WELTY DE LEON, se dice en la cláusula quinta:



**QUINTA. ENTREGA.-** Los prometiendes compradores se encuentran en posesión del apartamento objeto de este contrato desde hace varios años en forma gratuita, por lo que en la fecha de hoy hace entrega además, al prometiende vendedor de la suma de un millón de pesos para efectos del pago de impuesto predial como una compensación al uso y gozo del inmueble

Vemos pues que según este acto jurídico, recogido en documento que no fue desconocido por la parte demandante en pertenencia, la señora DEISI MARIA HOYOS RAMIREZ, afirma tener la posesión del bien conjuntamente con el señor LUIS EDUARDO JIMENEZ GONZALEZ, esposo LILIANA ESTHER HOYOS RAMIREZ .

A pesar de lo allí acordado, el señor LUIS EDUARDO JIMENEZ GONZALEZ, en su declaración, niega haber tenido la posesión del bien y agrega que no vivía allí.-

A pesar de lo dicho en la promesa de compraventa, en la escritura 2467 de agosto 08 de 2011, otorgada ante la Notaria Doce del Círculo de Barranquilla, que recoge la compraventa del inmueble en favor de la demandada LILIANA ESTHER HOYOS RAMIREZ, tenemos afirmación contradictoria:

Según la estipulación segunda se deja dicho que la posesión la tenían los vendedores:

**SEGUNDO:** Que por medio del presente público instrumento escrituratorio, transfiera(n) a **HOYOS RAMIREZ LILIANA ESTHER**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. **32.863.140** expedida en **SOLEDAD (ATL.)**, de estado civil soltera; a título de venta pura y simple, real y efectiva, los derechos de dominio y la posesión material que el vendedor tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):- **APARTAMENTO No. 1, EDIFICIO "WELTY"., UBICADO DICHO EDIFICIO EN LA CIUDAD DE**

El recurrente, que un elemento que da cuenta el ánimo de señora y dueña de la finada BEATRIZ RAMIREZ, sobre el inmueble es el conjunto de múltiples recibos de servicio públicos domiciliarios titulados a nombre de la señora BEATRIZ RAMIREZ, entre ellos, el relativo al consumo de energía eléctrica cuya rúbrica del contrato de prestación del servicio data desde 1982.

Frente a lo anterior debe decirse que la calidad de suscriptor, o de usuario de los servicios públicos domiciliarios, no es propia de manera exclusiva de los propietarios o poseedores, pues las normas de la Ley 442 de 1994, no establecen esa limitante.

Cuando el artículo 14, define al Suscriptor, en parte alguna circunscribe dicha calidad al propietario o poseedor:

*SUSCRIPTOR. Persona natural o jurídica con la cual se ha celebrado un contrato de condiciones uniformes de servicios públicos.*

Y según el mismo artículo 14, usuario del servicio puede ser el propietario o cualquier receptor del servicio:

*USUARIO. Persona natural o jurídica que se beneficia con la prestación de un servicio público, bien como propietario del inmueble en donde este se presta, o como receptor directo del servicio. A este último usuario se denomina también consumidor*

Y, cualquier usuario puede celebrar con la empresa de servicios públicos el contrato para la prestación de servicios:

*ARTÍCULO 128. CONTRATO DE SERVICIOS PÚBLICOS. Es un contrato uniforme, consensual, en virtud del cual una empresa de servicios públicos los presta **a un usuario** a cambio de un precio en dinero, de acuerdo a estipulaciones que han sido definidas por ella para ofrecerlas a muchos usuarios no determinados. (Resalte del juzgado).*

Esto lo reafirma el artículo 129 de la ley en cita:

*ARTÍCULO 129. CELEBRACIÓN DEL CONTRATO. Existe contrato de servicios públicos desde que la empresa define las condiciones uniformes en las que está dispuesta a prestar el servicio **y el propietario, o quien utiliza un inmueble determinado**, solicita recibir allí el servicio, si el solicitante y el inmueble se encuentran en las condiciones previstas por la empresa. (Resalte del Juzgado)*

Al igual que lo dispuesto en el artículo 130:

*ARTÍCULO 130. PARTES DEL CONTRATO. <Artículo modificado por el artículo 18 de la Ley 689 de 2001. El nuevo texto es el siguiente:> Son partes del contrato la empresa de servicios públicos, el suscriptor y/o usuario.*

*El propietario o poseedor del inmueble, el suscriptor y los usuarios del servicio son solidarios en sus obligaciones y derechos en el contrato de servicios públicos.*

En el mismo sentido el artículo 134 de la ley en cita prescribe:

*ARTÍCULO 134. DEL DERECHO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Cualquier persona capaz de contratar que habite o utilice de modo permanente un inmueble, **a cualquier título**, tendrá derecho a recibir los servicios públicos domiciliarios al hacerse parte de un contrato de servicios públicos. (Resalte del juzgado)*

Cómo se ve, la suscripción o el pago de los servicios públicos domiciliarios, no son indicativos de actos de señorío, pues cualquier persona que ocupe el inmueble, a cualquier título, puede ser considerado usuario, y en tal calidad, puede ejecutar esos actos.

El recurrente señala que, el juez en auto de fecha 2 de junio de 2022 decretó como prueba en la contestación de demanda de la reconvención el testimonio de las señoras Nayide Hoyos Ramírez y Maribel Hoyos Ramírez, para que en su declaración rindieran testimonio sobre lo que sepan del comportamiento de mala fe que ha tenido la demandante en reconvención (aprovechamiento económico y la negociación del inmueble objeto de usucapión a espaldas de la demandada en reconvención), para enseguida dolerse de que:

*El togado, en su interrogatorio desvió en su totalidad la atención para lo cual las testigos fueron llamadas a rendir testimonio, por cuanto el togado estuvo inclinado a preguntas relacionadas al tiempo y fechas, al pago de arrendamiento, reconocimiento de personas, pero nunca preguntó nada relacionado con el aprovechamiento económico ni mucho menos si fue a espaldas de la demandada en reconvención, siendo este el objeto primordial por el cual fueron llamadas las testigos a declarar.*

Frente a lo anterior debe decirse que la regla 4ª del artículo 221 del C. G del P., prescribe que después del juez puede interrogar la parte que pidió la prueba y contrainterrogar la parte contraria, con lo que los apoderados contaban con oportunidad para formular las preguntas pertinentes que quisiesen, es decir, atinentes al asunto, y de acuerdo a su análisis del caso.

El recurrente señala que, en relación de las pruebas decretadas a la demandada y demandante en reconvención la señora Ruby Contreras Romero fue llamada a rendir declaración para manifestar en su testimonio lo que sabía en relación a la calidad de tenedora y arrendataria de la señora Beatriz Mercedes Ramírez Hoyos sobre el inmueble objeto del proceso, propietarios y arrendatarios del inmueble, el consentimiento otorgado a la demandada para permanecer en el inmueble desde que lo adquirió y para que se pronunciaran sobre los hechos 1,2,4 y 5, y razona:

*El interrogatorio de esta testigo en relación a la posición que tenía la demandante y demandada en reconvención como arrendataria del inmueble objeto de usucapión, esta solo manifestó que tuvo conocimiento de oídas mas no le constaba, como tampoco le constaba el valor del canon ni la forma de pago, en relación al consentimiento de la demandada después que se adquirió no hubo pregunta sobre eso.*

En lo que hace a la acreditación del monto del canon como requisito para probar el contrato de arrendamiento, nos atenemos a lo arriba expuesto.- La queja de que no se interroga sobre la el consentimiento de la demandada, debe insistirse en que los apoderados de las partes pueden a su vez formular las preguntas pertinentes atinentes al caso

Agrega el recurrente que, en relación a los testimonios de los señores Manuel Ricardo Jiménez Lujan, Milagro Polo Camacho, Yadira Noriega Villalobos y Luis Eduardo Jiménez que fueron

decretado con el mismo objeto que le fue decretado a la señora Ruby Contreras se puede observar lo siguiente:

*En relacion a la posición que presuntamente tenía la demandante y demandada en reconvencción en condición de tenedora por estar pagando arriendo, no pudieron demostrar con prueba sumaria que así acreditara tal afirmación, como tampoco a través de su testimonio lograron establecerse los elementos esenciales que componen un contrato de arrendamiento (el pago, la forma de pago, tiempo del contrato y quienes en ellos intervienen). Lo que si es cierto es que todos manifestaron que la demandante y demandada en reconvencción tenía más de Diez años continuos de manera ininterrumpida, que los vivió de manera pacífica y tranquila sin que ante ella hubiese un proceso persona que lo reclamara.*

En lo que hace a la probanza del contrato de arrendamiento, acudimos a lo arriba expuesto. La afirmación de permanencia de la demandante en pertenencia por más de 10 años en el bien, no se discute, lo que se echa de menos en su ánimo de señorío, aspecto en el cual el despacho no encontró prueba suficiente, estando a cargo de esta parte el acreditar todos los elementos necesarios para adquirir el bien por prescripción, según el análisis que arriba se hizo con el debido soporte jurisprudencial..

Asegura el recurrente que, también es un hecho cierto y está probado, que la demandada y demandante en reconvencción manifiesta que su madre la demandante y demandada en reconvencción alquilaba pieza y un local comercial dentro del inmueble y que en la contestación de la demanda no se opuso en relación al tiempo que manifestado la demandante de estar viviendo en él.

Frente a esto hay que decir nuevamente que *la comprobación judicial debe ser, con toda seguridad, con exactitud, es decir que la posesión debe ser un reflejo inequívoco de un poder efectivo sobre la cosa, conforme lo exige el corte. Como hemos dicho, la prueba nos debe poner en conocimiento del hecho posesorio de una manera contundente, clara, sin dubitaciones.* En este caso, la prueba en su conjunto, no nos lleva a ese nivel de convicción.

El recurrente agrega: También es un hecho cierto de la inexistencia del consentimiento que le brindaba a su madre para vivir en el inmueble, ya que esta y su esposo en su testimonio afirmó que no tenían control y dominio sobre el inmueble porque ahí realizaban obras civiles sin su permiso y consentimiento. Y que por el contrario existe una medida de protección a favor de la demandante y en contra de la señora Lilia Ester Hoyos Ramírez, que no le permitían acercarse a ese inmueble, prueba de ello esta anexado al expediente. Que su esposo Luis Eduardo Jiménez, manifestó llegar en el año de 1997, que aportaba apoyo económicamente para el sustento y pago de arriendo a la señora Beatriz M Ramírez Hoyos, pero que no sabía cuánto era el valor de ese arriendo como tampoco sabía qué tipo de contrato existía, y que de esto solo tenía conocimientos de oídas porque así selo decía la demandante y demandad en reconvencción.

En lo que hace a los actos de señorío sobre le bien, que mientras BELKIS PATRICIA CABALLERO RAMIREZ, sucesora procesal de la demandante BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ DE RAMOS, en su interrogatorio, y las testigos, MARIBEL HOYOS RAMIREZ, y NAYIBE MERCEDES HOYOS RAMIREZ, dan cuenta que la difunta BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ DE RAMOS, con sus recursos y los de sus hijas, realiza mejoras al bien, de su parte la demandada LILIANA ESTHER HOYOS RAMIREZ, en su interrogatorio nos dice que siempre vio por su madre, que le facilitaba recursos para su manutención y entre ellos para pagar el arrendamiento del inmueble a los propietarios, con la colaboración de su esposo LUIS EDUARDO JIMENEZ GONZALEZ. En esto es secundada en sus declaraciones por su compañero LUIS EDUARDO JIMENEZ GONZALEZ, y por YADIRA DEL CARMEN NORIEGA DE VILLACOP, hermana de Luis Jiménez, y MANUEL RICARDO JIMENEZ LUJAN, hermano de Luis Jiménez.-

Nos dice el recurrente, que es un hecho cierto que, en un documento aportado en la contestación de la demanda principal, hay un contrato de Promesa de Compraventa entre la Doctora Ruby y el señor Luis Eduardo donde en la cláusula quinta – entrega del inmueble manifiesta que no existe tal necesidad porque este vive ahí hace varios años y de manera gratuita. Esta afirmación es corroborada por la señora Liliana Ester hoyos Ramírez en la escritura de compra y venta donde manifiesta en el causal de entrega del inmueble que ya esta se encuentra en posesión del mismo. dejando esta evidencia documental, que tales afirmaciones en los interrogatorios están plagadas de falsedad e incongruencia y que el togado no los debió tener en cuenta porque en pleno interrogatorio se dio tal evidencia.

Como ya dijimos, lo afirmado en esos documentos de promesa de compraventa, y escritura de compraventa, generan un motivo más de incertidumbre en lo que hace a quién en realidad ostentaba la posesión del bien, circunstancia que no redundaba en beneficio de la pretensión de pertenencia formulada por BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ DE RAMOS, pues la probanza de los elementos necesarios para la concesión de la prescripción adquisitiva de dominio estaba a su cargo.- .

Señala el recurrente que, en relación a la contaminación de la prueba como un hecho fundamental, se evidencia claramente desde el comienzo de los interrogatorios, que los testigos aportados por la demandada y demandante en reconvencción estuvieron presentes y solo el juez llamo su atención cuando ya él había interrogado a la demandante en sucesión y la abogada de la defensa ya había realizado más del 80% de su interrogatorio, siendo esta una obligación del despacho tomar las medidas correspondiente, que para este caso no debieron ser escuchados estos testigos ni mucho menos tener en cuenta sus testimonios.

Que el testigo no escuche la declaración de quienes le anteceden, garantiza su espontaneidad. Sin embargo, no hay norma que declare inválido el testimonio por esa eventualidad. Lo que puede suceder es que al momento de la valoración de la prueba se d destaquen las afirmaciones del testigo que pudieren haber estado influidas por las de sus antecesores. En este caso no se hizo ese ejercicio por el recurrente.

El recurrente arguye, en relación a la falta de concreción del tiempo a la que refiere el togado y a la necesidad de la prueba, la norma establece que como requisito se debe demostrar que quien pretenda obtener un inmueble a través de una acción de partencia debe acreditar un tiempo mínimo y de manera ininterrumpida, pacífica y tranquila por un lapso de 10 años. La norma ni la jurisprudencia se pronuncian a que debe existir o fijarse una fecha exacta, y así está demostrado, porque en sus testimonios todos afirman con relación a los años de conocer a la señora Mercedes Ramírez Hoyos por más de Diez (10) años de vivir en el inmueble objeto de usucapión.

Nos dice el recurrente:

*El togado, en su intervención aduce que no puede al momento de tomar su decisión apearse a hechos supuestos que no han sido probado, y que para el derecho civil la duda no favorece al demandante como en el penal que favorece al acusado o indiciado, se observa que el togado no reconoce el derecho a mi asistida apegado a la necesidad de la prueba, la falta de concreción del tiempo, como también la carencia de la posesión y del comportamiento señor y dueño por parte de mi asistida.*

*Esa motivación de la decisión del juez está sujeta a puro supuestos, contradiciéndose así mismo ya que manifiesta que la señora Mercedes Beatriz Mercedes Hoyos reconoció a los hermanos Welty De León como propietario acompañados del dominio del inmueble objeto usucapión, porque así se lo dijo la abogada Ruby Contreras, como también porque al momento de llamar a su hija para que hiciera la negociación de la compra y venta del inmueble se despojó automáticamente de la calidad de poseedora y que la demandante en sucesión no descarto la posible existencia de un contrato de arrendamiento quedando para el que en algún momento éxito tal pago.*

*La simple manifestación no es una prueba, debe estar acompañada de elementos que lo acrediten, como está acreditado y aportado al expediente que mi asistida tubo comportamientos de dueña y señora de manera pacífica y tranquila por más de 10 años, tales comportamientos están acreditados con la instalación y suscripción de los servicios públicos domiciliarios, remodelación del inmueble y como prueba sumaria está el dictamen pericial que determina los cambios físicos del mismo a través del tiempo, como también el uso y el goce comercial (local comercial), estos no son supuestos esta es una realidad acreditada*

*La mala fe de la que habla mi asistida en relacion a la compra a sus espaldas, no pudo ser controvertida porque cuando toque el tema el juez me manifestó que eso debía ser en otro escenario siendo este tema también estaba trabada la Litis esto está registrado en audio y video.*

En esta superioridad, se ha encontrado que la pretensión de pertenencia no debe prosperar, pues no se logra acreditar el hecho posesorio, con toda seguridad, con exactitud, pues, se ha dicho, la posesión debe ser un reflejo inequívoco de un poder efectivo sobre la cosa, conforme lo exige el corte. La prueba nos debe poner en conocimiento del hecho posesorio de una manera contundente, clara, sin dubitaciones. Todo esto se ha dicho con el debido soporte jurisprudencial.

De otra parte, no se encontró elemento suficiente de prueba para dar por acreditada la mala fe de la demandada en pertenencia, al adquirir el bien. Ahora, no se entiende que consecuencia podría tener la acreditación de esa mala fe, pues el proceso de pertenencia parte del supuesto de que la demandada es propietaria del bien, con lo que, al querer restar valor al título negando la adquisición de la propiedad por parte de LILIANA ESTHER HOYOS RAMIREZ, implicaría que esta no pudiere fungir como demandada. Sin embargo, una declaración de ese alcance implica el ejercicio de una acción de nulidad, simulación, o similar, en el curso de otro proceso judicial.

Insistimos en que la carga de la prueba estaba a cargo de la demandante en pertenencia BEATRIZ MERCEDES RAMIREZ DE RAMOS, y era esta la que debía acreditar, sin dubitación alguna, de manera univoca, el hecho de ser la poseedora del bien durante el tiempo necesario para adquirir la propiedad por medio del modo de la prescripción adquisitiva.- Sobre esto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC4232-2021 de 23 de septiembre de 2021, radicado 11001-31-03-006-2013-00757-01, M.P., Dr., ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO, nos dice:

*Así las cosas, los preceptos que rigen la materia de la carga de la prueba dotan al sentenciador de unas directrices encaminadas a resolver el problema del hecho que, siendo relevante, es incierto, por no haber sido probado. Por ello se dice que “desde MICHELLI, se entiende que estas normas en realidad constituyen una regla de juicio, esto es, una norma que le muestra al juez cómo ha de actuar en el caso de falta de prueba”<sup>5</sup>.*

Sin embargo, lo verdaderamente trascendental acá, es que las normas sobre la carga de la prueba están dirigidas al juez, para guiar su decisión ante un supuesto de incertidumbre, y evitar así un pronunciamiento que no decida sobre el fondo de la controversia (*non liquet*).

En relación con la carga de la prueba y su importancia en el proceso, la Corte ha expuesto como pauta que

*[L]as reglas de distribución que gobiernan la materia comportan, entre otras, las siguientes trascendentales consecuencias: de una parte, la de determinar cuál de las partes de un litigio asume el riesgo que se deriva de la circunstancia de que un hecho medular no esté suficientemente probado en el proceso; y, de otra, la de fijar el sentido de la decisión que el juez deberá adoptar ante la anotada omisión, vale decir, que desde este punto de vista las normas concernientes con la distribución del “onus probandi” encarnan una verdadera regla de juicio en cuanto prefiguran la resolución judicial; por supuesto que aquél resolverá adversamente a quien teniendo la carga de probar ese hecho no la satisfizo. Desde esta perspectiva, la regla de distribución de la carga probatoria adquiere una especial dimensión en cuanto contribuye vigorosamente a la eficacia del proceso, habida cuenta que a pesar de las omisiones en materia demostrativa, éste concluirá inevitablemente en una sentencia, de modo que no queda espacio para la justicia privada. Hechas las anteriores precisiones, es oportuno establecer ahora el ámbito en el que se desenvuelve la referida regla de juicio. Al respecto es menester empezar por acotar que luego de examinar la prueba recaudada en un proceso, el juzgador puede estar, respecto de la existencia de un hecho, en las siguientes circunstancias: a) de un lado, puede tener la certeza de que, conforme lo acreditan los medios probatorios, el hecho realmente existió; b) por el contrario, con base en esos elementos de persuasión puede adquirir la convicción rotunda de que los hechos no existieron, es decir, que conforme al material probatorio recaudado se infiera que el hecho aducido no existió; y, c) puede acontecer, por último, que no le era dado concluir ni lo uno ni lo otro, esto es, que ninguna de las anteriores hipótesis se ha realizado. Trátase, entonces, de una situación de incertidumbre en la que no le es dado aseverar la existencia del hecho o su inexistencia. Es aquí donde cobra particular vigor la regla de juicio que la carga de la prueba*

*comporta, habida cuenta que en las cosas en las que las omisiones probatorias no le permitan al juzgador inferir con la certidumbre necesaria, la existencia o inexistencia del hecho aducido, el fallador deberá resolver la cuestión adversamente a quien tenía la carga probatoria del hecho respectivo. Ya se ha dicho, fatigosamente, por demás, que no hay en el proceso prueba que permita colegir con alguna certidumbre, siquiera, que el contrato terminó por decisión unilateral de la demandada, y mucho menos, en la fecha señalada por el actor, la cual no podía variar antojadizamente el Tribunal, a riesgo de quebrantar el principio de la congruencia, pues en asuntos como el de esta especie, el momento en el que efectivamente ocurrió la terminación del negocio jurídico es un dato sumamente relevante, habida cuenta que sirve como punto de partida para el cómputo del plazo con el que debió efectuarse el aviso respectivo<sup>8</sup>.*

Siendo así las cosas, la decisión de primera instancia debe ser confirmada, por las razones aquí expuestas.

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:**

- 1, **CONFIRMAR** la sentencia de fecha 23 de septiembre del 2022, proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal en Oralidad de Barranquilla –
- 2.- Condenase en costas a la parte Recurrente. Señálense las agencias en derecho en la suma de \$1.300.000.00 que deberán ser incluidas en la liquidación de costas que debe efectuarse de manera concentrada en el juzgado de primera instancia.
- 3.- Ejecutoriado el presente proveído, devuélvase el expediente digital a su juzgado de origen.-

#### **NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**Firmado Por:**  
**Javier Velasquez**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 004**  
**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: **6426e541387de69b0d96fb4c5e4e44b68927b6f519746129513da9c9d10fd6ce**

Documento generado en 24/04/2024 11:32:01 AM

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