



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, dieciséis (16) de junio de dos mil veintitrés (2023).

I. Identificación del proceso, partes y número de radicación.

Ref.: Sentencia 2ª instancia.
Proceso: Verbal Pertenencia.
Dte.: Deicy del Rosario Guerrero Regino.
Ddo.: José Alfredo Estrada Charris y Xiomara Edith Pérez Astwood y personas indeterminadas.
Rad.: 08-001-40-53-026-2019-00209-01.

II. Objeto de decisión.

Procede el juzgado a resolver el recurso de apelación presentado por la parte demandante en contra de la sentencia de fecha 15 de noviembre de 2022, dictada por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Barranquilla.

III. Antecedentes.

1. Hechos.

Señala la demandante que adquirió el dominio del inmueble ubicado en la carrera 34 N° 72-115 de la ciudad de Barranquilla el 15 de febrero de 2000, fecha desde la cual viene ocupando y poseyendo una franja de terreno de 30.88 metros cuadrados que corresponde al predio contiguo, identificado con matrícula N° 040-216120 de propiedad de los demandados.

Sostiene que los actos materiales constitutivos de posesión que ha venido ejecutando en el predio objeto de proceso, consisten en adecuaciones y reformas, tales como alcobas, pisos, paredes, techos, etc., circunstancia que – a su juicio – la habilitan para solicitar la adjudicación del dominio de la franja de terreno.

IV. La sentencia apelada.

El a-quo negó las pretensiones de la demanda, por considerar que la demandante no cumple los requisitos necesarios para declarar la pertenencia de la fracción de terreno que pretende, en tanto que no logra establecer la identidad del mismo. Dice no se logran establecer los actos de posesión específicos sobre el terreno pretendido y el tiempo de la posesión del mismo. Niega la reivindicación con igual argumento de falta de identidad.

V. Fundamentos de la apelación.

Señala que dentro del plenario se encuentran demostrados los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones. Sobre la falta de identidad del inmueble pretendido, expone que se demostró con las pruebas recaudadas, que la demandante está en posesión material, y realiza actos de señor y dueño sobre el mismo, indicando que la porción de bien pretendida está dentro de la propiedad de la demandante. Que en las escrituras públicas que obran dentro del expediente, se observa claramente que la construcción contiene una porción de terreno, que está descrita en el inmueble vecino, señalando que una ligera diferencia matemática de dimensiones no tiene la fuerza de desacreditar el cumplimiento de ese presupuesto.

Concluye solicitando la revocación de la decisión de primera instancia, y en su lugar se concedan las pretensiones de la demanda.

VI. Consideraciones del juzgado.

1. Competencia.

Es competente este despacho para resolver la apelación formulada en contra la sentencia de primera instancia, habida cuenta que es superior funcional del juez que la profirió.

2. Problema jurídico.

Del debate propuesto por el recurrente, es del caso resolver el siguiente problema jurídico:

¿Satisface la demandante la carga probatoria requerida en la ley para que se le adjudique el dominio sobre la franja de terreno que corresponde al inmueble con matrícula N° 040-216120?

3. Marco normativo. Resolución del caso concreto.

A voces del artículo 375 del C. G. del P., todo aquel que pretenda haber adquirido un bien por prescripción, podrá adelantar proceso de pertenencia para que el juez le adjudique el dominio de este.

La prescripción, como modo de adquirir el dominio, viene definida en el artículo 2512 del C. C., estableciendo que ella tiene lugar cuando se ha poseído el bien durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

La posesión, como móvil eficaz para acceder al dominio por prescripción, está dispuesta en el artículo 762 ibidem, como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, concluyendo que se reputa al poseedor como

dueño, mientras otra persona no indique y justifique serlo; presunción de carácter legal que, en modo alguno, releva de prueba a quien pretenda apropiarse de la misma.

En la configuración y prueba de la posesión, la jurisprudencia y la doctrina coinciden en señalar la concurrencia de dos elementos, uno de carácter subjetivo y otro objetivo; escapando el primero a la percepción directa de los demás, pero se presume su existencia a partir de la demostración del presupuesto de estirpe objetiva, es decir, con la ejecución positiva de actos materiales y externos con ánimo de señor y dueño, de manera pública, permanente, pacífica y por el tiempo establecido en la ley para la prescripción, de tal manera que las demás personas, presuman que quien realiza esas labores o quien habita el inmueble es el dueño.

Para el caso que ocupa nuestra atención, invoca la actora la prescripción extraordinaria de dominio, por ello bajo el amparo de lo establecido en el artículo 2531 sustantivo, no se requiere de un justo título que avale su permanencia en el bien, presumiéndose de derecho que el poseedor ha actuado de buena fe, correspondiéndole demostrar que lo ha poseído sin violencia ni clandestinidad por espacio de diez (10) años.

En torno a la carga de la prueba que debe asumir quien pretenda apropiarse del bien por prescripción, dada la trascendencia del derecho cuya adjudicación se solicita por vía judicial, en términos de la CSJ, la evidencia debe demostrar cuatro requisitos, a saber¹:

“(1) Posesión material en el usucapiente. 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley. 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida. 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea [identificable y] susceptible de ser adquirido por usucapión (...)”².

En la misma decisión, la citada Corporación acerca de las cualidades que debe cumplir la evidencia aportada, resalta que debe ser certera y transparente, porque “toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción, torna deleznable su declaración.

En el sub-lite, es punto de partida obligado el examen de los hechos que

¹ Sentencia del 9 de octubre de 2017.

² CSJ SC sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCI, pág. 278. Reiterada en sentencias 007 de 1 de febrero de 2000, rad. C-5135 y SC 8751 de 20 de junio de 2017, rad. 2002-01092-01.

sustentan las pretensiones de la demanda, ya que conforme al artículo 193 ritual civil, puede contener aspectos susceptibles de confesión o en caso contrario, se exige que guarden completa armonía y consonancia con lo que relató la accionante al momento de absolver el interrogatorio formulado por el juez o a instancia de su contraparte.

En el sub-lite, es evidente que el bien objeto de proceso corresponde al dominio privado y, por ello, es susceptible apropiarse su dominio por el modo originario de la prescripción, siempre y cuando se cumplan los presupuestos establecidos en la ley.

Los actos de posesión y el tiempo en que los ha ejecutado la parte demandante, no es cosa merezca mayor análisis o discusión, basta con señalar que las afirmaciones vertidas por los extremos procesales en los interrogatorios recaudados de manera oficiosa y a instancia de cada una de las partes, coinciden en admitir el inicio de la ocupación y los actos materiales que se han ejecutado sobre la franja de terreno cuya adjudicación se solicita.

Resulta relevante precisar que, los demandados afirmaron que al momento en que ingresaron al inmueble ubicado en la Carrera 34 N° 72-113 sobre el cual versan las pretensiones de la actora, se encontraba dividido materialmente por una pared que, por sus características no revestía mayor altura, pero que fue elevada con posterioridad por la demandante e igualmente conocieron las obras civiles que ésta ejecutó, sin que se efectuara requerimiento alguno para recuperar el área ocupada o iniciara acción legal que le impidiera ejercer tales actos o perturbara su posesión.

Solo hasta el año 2018 es que los demandados inician proceso de deslinde y amojonamiento que, al resultar adverso a sus pretensiones, no tuvo la virtualidad de interrumpir el término de la prescripción alegada por la señora Guerrero Regino.

Sin lugar a dudarlo, las afirmaciones efectuadas por los demandados constituyen prueba de confesión de los hechos alegados por la demandante para que se le adjudique el dominio de la porción de terreno que viene ocupando.

A ello se suma la explotación económica que la demandante le viene dando al inmueble, pues, no solamente lo ocupa como vivienda propia, sino que también obtiene ingresos al arrendarlo a terceros, como es el caso del señor Víctor Manuel García Lascano, persona que es arrendatario del segundo piso del inmueble, área en la que se encuentra comprendida la franja de terreno objeto

de controversia y que fuera inspeccionada por el *a quo*.

La discusión que se plantea en el presente asunto y que condujo a la negativa de las pretensiones en primera instancia, corresponde a la identidad y cabal identificación de la porción del predio que es poseída por la demandante, indicándose en el libelo que tiene un área de 30.88 metros cuadrados y el experticio rendido por el auxiliar de la justicia, asciende a 32.927 metros cuadrados.

Lo primero que debe relievase en el presente asunto es que, no existe discusión sobre el inmueble al que corresponde la franja, porción o área que se pretende usucapir, dado que las partes lo identifican como el ubicado en la carrera 34 N° 72-113 de esta ciudad, identificado con la matrícula N° 040-216120.

En cuanto a la extensión de esa porción de terreno, la diferencia entre lo relacionado en la demanda y lo vertido en el peritazgo practicado dentro del proceso resulta ser mínima, sin que por ello, pueda afirmarse que la actora no cumplió a cabalidad con este presupuesto de procedencia de la acción.

Es indudable que frente a las construcciones, mejoras y adecuaciones efectuadas por la demandante, en ejercicio de la posesión que principió desde su ingreso al predio en el año 2000, efectivamente hayan podido variar las medidas y el área o impedido al auxiliar de justicia verificar con toda exactitud sus dimensiones, es atendible igualmente, en estos casos, examinar los métodos e instrumentos de medición empleados, pues, no resulta ser desconocido que algunos resultan ser más precisos y generan mayor certidumbre que otros; circunstancias éstas que en modo alguno generan confusión acerca de la identificación física y jurídica del inmueble.

En casos como el que ocupa nuestra atención, la jurisprudencia de la CSJ, en su sala de Casación Civil, tiene dicho que *“tal discrepancia – reiterada hasta el cansancio en la demanda de casación – no significa que se trate de inmuebles distintos, en tanto el fallador colegiado coligió que corresponden a uno solo, previa aclaración de sus medidas al percatarse de que han variado, aspecto en el que llamó la atención de los intervinientes para que, si a bien lo tienen, adelanten las gestiones pertinente en aras de actualizar sus linderos y demás características³”*.

Con mayores argumentos, la misma Corporación, expuso⁴:

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia No. SC3928-2020 del 19 de octubre de 2020. M.P. Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

⁴ Sentencia SC3271-2020, 7 de septiembre de 2020, M. P. Luís Tolosa Villabona.

“Ahora, en relación con la identidad del predio poseído por el usucapiente, el artículo 762 del C.C.⁵, dispone la necesidad de determinarlo, a fin de establecer, desde lo corpóreo, el lugar donde realmente se detentan los actos transformadores sobre el corpus.

De tal modo, para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (artículo 133, numeral 5° del Código General del Proceso).

Lo anterior, entonces, no implica, sugerir una absoluta coincidencia, pues su inexactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora sobre el terreno, no constituye, per sé, óbice para desestimar la usucapión pretendida.

Al respecto, esta Corte, ha afirmado que la asimetría matemática o representativa respecto a líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos sobre un inmueble, evidencian "(...) un fenómeno fáctico (...) con relativa independencia de medidos y linderos preestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor (..)⁶".

En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz tratándose de juicios de pertenencia, "(...) `no es de (...) rigor [puntualizar] (...) [sus] (...) linderos (...) de modo absoluto (...); o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, (...) [pues] basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales', porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos 'bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc.⁷"

⁵ Señala el artículo ejúsdem (...) la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño (...) (se resalta). La alocución 'determinada es el participio pasivo del verbo 'determinar que, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, significa: "(...) Fijar los términos de una cosa (...) 2. Distinguir, discernir (Real Academia Española (2019). Diccionario de la lengua española Consultando en [littp://www.rae.ee/raeirunl](http://www.rae.ee/raeirunl)).

⁶ CSJ SC3811-2015.

⁷ CSJ SC048-2006, citado en SC8845-2016.

Si tenemos en cuenta los presupuestos axiológicos para la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio y el examen de la prueba recaudada, evidentemente se satisfacen en el presente asunto, reiterándose que el bien fue identificado cabalmente, por su naturaleza, clase, extensión y área, por ello aun cuando exista una mínima diferencia entre lo señalado en la demanda y lo evidenciado por el perito, lo cierto es que tal situación no conduce indefectiblemente a desechar las pretensiones invocados, ya que tanto demandante como demandados ninguna controversia han presentado sobre este particular y han coincidido en reconocer los actos materiales.

Adicionalmente téngase en cuenta que, *“no ha requerido la jurisprudencia, porque en verdad ninguna norma así lo exige y repugna ello a la naturaleza de la posesión, que exista una matemática coincidencia en linderos y medidas entre el bien o porción del bien poseído y el que se encuentre descrito en el folio de matrícula inmobiliaria que debe aportarse al proceso -como lo exige el artículo 407 mencionado⁸”*.

Agréguese que, entre los medios de convicción documental allegados al proceso, consta la existencia jurídica del predio matriz que posteriormente fue dividido materialmente, circunstancia que motivó la asignación de la matrícula que identifica el bien objeto de pertenencia.

Bajo la óptica que viene propuesta, resulta claro para esta instancia judicial que la parte demandante cumplió la carga probatoria exigida en esta clase de causas judiciales y, por ello, se revocarán los numerales 1 y 2 de la sentencia de primera instancia, para en su lugar, adjudicarle el dominio a la demandante de la franja de terreno poseída, advirtiendo que la rectificación o aclaración de los linderos, es asunto de carácter administrativo que, una vez inscrita la presente sentencia puede solventar adelantado las actuaciones pertinentes.

En cuanto a la demanda reivindicatoria, su improcedencia se torna patente ante la prosperidad de la prescripción adquisitiva de dominio y, por ello, se confirmarán los numerales 3 y 4 de la sentencia apelada.

Y es que no puede perderse de vista que, siendo la prescripción un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos, el titular del derecho de dominio que pretenda reivindicar la posesión del bien debe ser diligente en su proposición, habida cuenta que el poseedor puede hacerla suya con el transcurso del tiempo, tal como aconteció en el presente asunto.

A lo anterior, conviene agregar que ninguna sustentación propuso el extremo demandado

⁸ CSJ. SC13811-2015, Sentencia del 8 de octubre de 2015.

a la alzada que formuló ante el juez de primera instancia, ni presentó reparos o réplicas frente a las alegaciones que esgrimió el usucapiente, luego debe confirmarse – como se indicó anteriormente – la negativa de la acción de dominio.

Frente a la prosperidad de la pertinencia y el fracaso de la acción reivindicatoria de dominio, se revocará el numeral 6 de la sentencia impugnada y se condenará en costas a la parte demandada en suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales.

Por lo expuesto, el Juzgado Quince Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1. Revocar los numerales 1 y 2 de la sentencia de fecha 15 de noviembre de 2022, en razón a los fundamentos expuestos en la parte motiva de la presente providencia y, en su lugar se DECLARA que la señora DEICY DEL ROSARIO GUERRERO REGINO adquirió por prescripción extraordinaria, el dominio de la franja o porción de terreno discriminada en la demanda, correspondiente al inmueble identificado con folio de matrícula N° 040-216120.
2. En consecuencia de lo anterior, se ordena a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dar apertura a un nuevo folio de matrícula para identificar la franja de terreno que ha sido adjudicada al demandante.
3. Cumplido lo anterior, ordenase a la oficina de registro de instrumentos públicos, remitir copia del certificado y demás documentos al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a fin que expida la resolución que asigne el número de referencia catastral del predio designado.
4. ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda efectuada sobre el inmueble con matrícula N° 040-216120. Oficiase en tal sentido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
5. Confirmar los numerales 3 y 4 de la sentencia de primera instancia respecto a la negativa de las pretensiones invocadas en la acción reivindicatoria de dominio.
6. Revocar el numeral 6 de la sentencia apelada y, en su lugar, se condena a los señores José Alfredo Estrada Charris y Xiomara Edith Pérez Astwood en costas.

Ref.: Sentencia 2ª instancia.
Proceso: Verbal Pertenencia.
Rad.: 08-001-40-53-026-2019-00209-01.

Dte.: Deicy del Rosario Guerrero Regino.
Ddo.: José Alfredo Estrada Charris y Xiomara
Edith Pérez Astwood.

Tásense las agencias en derecho en suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Raul Alberto Molinares Leones
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 015
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: **13736eb650e60ba46f888eb5b6214e3eaa4ecdda3defeeb84f2cf6f1d7e8596b**

Documento generado en 16/06/2023 12:24:07 PM

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