



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, treinta (30) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

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

Ref.: Sentencia 2ª instancia.
Proceso: Verbal Pertenencia.
Dte.: Alba Lucía Gulfo Moreno.
Ddo.: Mario Alberto de la Hoz Púa.
Rad.: 08-001-40-53-008-2019-00505-01.

II. Objeto de decisión.

Procede el juzgado a resolver el recurso de apelación presentado por la demandante, en contra de la sentencia de fecha 6 de julio de 2022, dictada por el el Juzgado Octavo Civil Municipal de Barranquilla al interior del proceso verbal de pertenencia que se adelanta en contra del señor Mario Alberto De La Hoz Púa y personas indeterminadas.

III. Antecedentes.

1. Hechos.

Sostiene la demandante que reúne los presupuestos legales para adquirir el dominio del bien inmueble ubicado en la Calle 27 N° 26-26 de la ciudad de Barranquilla, por prescripción extraordinaria, habida cuenta que lo ha poseído por más de 20 años, introduciéndole mejoras y actuando como señora y dueña del mismo.

La demanda fue admitida por auto del 23 de julio de 2019, surtiéndose la notificación de los demandados a través de curador ad-litem, quien contestó la demanda sin promover defensa alguna.

Posteriormente comparecieron al proceso los señores Mario Alberto De La Hoz Púa, Nury María De La Hoz Guette, Milagros Astrid De La Hoz Guette, Ingrid de Jesús De La Hoz Guette y Alí Homar De La Hoz Guette; personas que contestaron la demanda, formularon excepciones y reconvinieron por acción de dominio la restitución del bien pretendido en pertenencia.

Los medios defensivos antes relacionados fueron desestimados por el juzgador de primera instancia, considerando que se presentaron por fuera del término de ley.

IV. La sentencia apelada.

El a-quo negó las pretensiones de la demanda, por considerar que existió contrato de arrendamiento suscrito entre la demandada y el esposo de la demandante, por lo que esta última ostentó la calidad de tenedora, hasta la fecha en la que el arrendatario dejó de pagar los cánones de arrendamiento, esto es el año 2018, por lo que no satisface el requisito de temporalidad que ha de verse satisfecho en la petición de prescripción adquisitiva de que trata la demanda.

V. Fundamentos de la apelación.

Funda el apelante su alzada, en que su representada desconoció en todo momento el supuesto contrato de arrendamiento suscrito por el señor Héctor Méndez y la hija del demandado, que la actitud de la demandante siempre fue de señora y dueña del inmueble, actos que se demuestran con el pago de servicios públicos, impuestos fiscales y mejoras realizadas al inmueble.

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

VI. Argumentos del no recurrente.

La apoderada judicial del demandado e intervinientes, solicita la confirmación de la decisión de instancia, toda vez que de los documentos recaudados, así como los testimonios recepcionados, logra establecerse la calidad de tenedora de la demandante, así como la falta de ánimo de señora y dueña, en tanto no paga los servicios públicos, así como tampoco los impuestos.

VII. 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 quela profirió.

2. Problema jurídico.

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

¿Las pruebas legal y oportunamente aportadas logran demostrar los presupuestos legales para adjudicar el dominio del inmueble a la demandante por prescripción extraordinaria?

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 del mismo.

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 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.**

Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta Corporación, *mutatis mutandis*, en forma uniforme ha postulado que “(...) [no] en vano, **en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda**, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión.

De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aún cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, **la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación.** En caso contrario, no podrá erigirse en percutor de derechos.” (Negritas y subrayado del juzgado)

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

Advertido lo anterior, tenemos que el mandatario judicial de la señora Gulfo Moreno afirma que ella ha poseído el inmueble ubicado en la Calle 27 N° 26-26 de esta ciudad, por más de 20 años, luego si tenemos en

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.

cuenta la fecha en que se presentó la demanda, su ingreso ha debido producirse en la década de los 90.

Sobre este particular, la demandante al absolver el interrogatorio sostuvo que ingresó al inmueble en los meses de enero o febrero del año 2000.

En cuanto a las circunstancias que marcaron su ingreso al inmueble, pese a que en la demanda nada se indica sobre este hecho, la señora Gulfo Moreno afirmó que estuvo motivada por estar desocupado el mismo, sin que diera mayores detalles; no obstante el testimonio rendido por la señora Gennys Lizeth Cañalete Pérez indicó que, se produjo con la autorización del señor Mario De La Hoz; mientras que el dicho de los señores De La Hoz Guette coincide en relatar que su ingreso estuvo mediado por el contrato de arrendamiento que celebró su cónyuge o compañero Héctor Méndez.

La fecha y la forma en que la demandante ingresa al inmueble resulta de capital importancia para establecer los presupuestos legales que le posibiliten acceder al dominio del mismo por prescripción, pues, si lo hizo de manera libre y espontánea valiéndose que se encontraba desocupado o abandonado, será a partir de ese mismo momento en que el juez debe analizar y evaluar la prueba a efectos de determinar si satisface el elemento subjetivo y objetivo que la califican como poseedora; pero, si la entrada estuvo mediada con la autorización del propietario o cualquier otra persona, ha de evaluarse con total detenimiento y precisión si intervino el título de tenedora a poseedora, fecha a partir de la cual empezará a computarse el aspecto temporal requerido en la ley para apropiarse del dominio de la cosa. En torno a esta última eventualidad, el máximo tribunal de la jurisdicción ordinaria ha advertido:

*“[C]uando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio..., el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, **si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y***

empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de ‘posesión autónoma y continua’ del prescribiente (SC de 8 ago. 2013, rad. n.º 2004-00255-01, reiterada en SC10189, 27 jul. 2016, rad. n.º 2007-00105-01).

La precisión resulta válida en el presente asunto, si tenemos versiones encontradas respecto a la calidad y fecha en que la demandante ingresa al inmueble, habida cuenta que mientras ella sostiene haberlo efectuado de manera espontánea, aprovechando que se encontraba desocupado, el testimonio de la señora Cañalete Pérez y lo dicho por quienes comparecieron en el extremo pasivo por los indeterminados, la ubican como una mera tenedora; luego importante resultaba para clarificar la situación acompañar las pruebas que derruyeran tales afirmaciones o que le trajeran al juez de la causa suficiente certeza de las circunstancias particulares que mediaron el ingreso y la permanencia en el bien.

Es tan oscuro el punto referente a la fecha de ingreso de la señora Gulfo Moreno que su vocero judicial, en un primer momento lo radica en la década de los 90³; luego la relaciona en los meses de enero y febrero de 2000⁴ y en la sustentación de la apelación sostiene que la posesión principió en el año 2009; contradicciones que analizadas a las reglas de la sana crítica y en conjunto con la prueba recaudada, impiden el reconocimiento de las pretensiones contenidas en la demanda.

Y es que, si la señora Gulfo Moreno ingresó en compañía de su cónyuge Héctor Méndez, como al parecer aconteció, y posteriormente se separó, empezando a desconocer dominio ajeno sobre el bien cuya adjudicación solicita, ha debido precisarse con absoluta claridad, al punto que no le quedara al juzgado ni a ninguna otra persona el más mínimo resquicio de duda la forma y tiempo en que acontecieron esos hechos.

Contrario a lo afirmado por la accionante, al parecer si existió un contrato de arrendamiento celebrado con su cónyuge o compañero Héctor Méndez que justificaba su ingreso y permanencia en el inmueble, pues de ello dio cuenta el señor Luís Ángel Sánchez Rodríguez y la señora Maritza Arzuza de Vega.

³ Ver hecho primero de la demanda.

⁴ Alegaciones finales o de conclusión.

En punto a la prueba documental aportada por quienes comparecieron en el extremo pasivo con los medios defensivos y que, dan cuenta de la existencia de contrato de arrendamiento celebrado con el señor Héctor Méndez sobre el bien objeto de proceso, las prórrogas y demás circunstancias inherentes al mismo; constituyen elementos de juicio que no pueden ser valorados por haberse incorporado por fuera de las oportunidades legales, sin embargo ello no significa que tales hechos y circunstancias no se puedan deducir de otros medios de prueba legal y oportunamente recaudados, como en efecto, lo fue la prueba testimonial antes relacionada.

En lo que hace referencia a los actos materiales ejecutados por la demandante Gulfo Moreno, en su interrogatorio afirmó que consistieron en el cambio del techo, algunos ventanales, el sanitario y el piso; manifestación que guarda coherencia con lo explicitado por la señora Margarita Rosa Arzuza de Solorzano en cuanto a los dos primeros actos relacionados, sin que se expusieran detalles adicionales sobre este particular.

La conducta procesal adoptada por la demandante al absolver el interrogatorio formulado por el juez de la causa y a instancias de su contraparte, dejó muchos interrogantes y contradicciones, mostrándose parca, imprecisa y evasiva; especialmente en asuntos que eran objeto de controversia como la permanencia de su compañero o cónyuge Héctor Méndez en el inmueble y la existencia de contrato de arrendamiento, pues, nótese que al referirse a tal aspecto, inicialmente indicó que no convivía con el señor Méndez desde hace 10 años y posteriormente al ser repreguntada por este mismo asunto, señaló que eran 20 años, luego entonces conviene preguntar las causas que motivaron la celebración del contrato, el pago de cánones de arrendamiento, etc.

Igualmente extraña a esta autoridad judicial que la demandante afirme pagar servicios públicos e impuesto predial, agregando que los recibos correspondientes llegan a su nombre y no acompañe evidencia documental que así lo ratifique y exista dentro del expediente respuesta emitida por el distrito de Barranquilla donde se da cuenta que aparece como propietario el demandado Mario Augusto de La Hoz Púa.

En cuanto a los servicios públicos, amén de ser evasiva admite la existencia de convenios para el suministro de los mismos, dejando evidenciado que no asume el pago de los mismos, por lo menos, de

manera oportuna.

Todas estas contradicciones, sumadas a la conducta procesal adoptada por la demandante al absolver el interrogatorio y la ausencia de elementos de juicio que respalden sus afirmaciones merman su credibilidad y llenan de dudas al juzgador sobre la real y efectiva posesión que alega.

En el video que contiene la inspección judicial practicada al inmueble objeto de proceso, se observa que no posee ventajas arquitectónicas que salten a la vista y permitan concluir que efectivamente la demandante ha dedicado, en ejercicio del ánimo de señora y dueña que alega, una importante inversión a la estructura física para acomodar su habitabilidad.

Las mejoras que pretenden ser demostradas con el interrogatorio y los testimonios del demandante, no se compadecen con las imágenes videográficas contenidas en la inspección, ni siquiera pudiera hablarse de simples actos de conservación e incluso mejoras, en comparación con aquello que existió desde el comienzo, y es precisamente éste aspecto sobre lo que no hay registro. Lo que se observa es una casa sin cielo raso, sin puertas en la mayoría de habitaciones y en un estado de conservación que no lleva a inferir que la persona lleve allí habitando con ánimo de señor y dueño durante veinte años, además, la factura del servicio público del agua presenta 216 facturas sin pagar, y el servicio de fluido eléctrico, una deuda acumulada de \$4.179.930 a febrero de 2020. Por lo que, si de inferencias se tratara el asunto, podría deducirse de allí, que se trata del inmueble que posee una persona, que reconoce no merecer su esfuerzo de mejora e inversión, por no ser de su propiedad.

En conclusión, la prueba recaudada en favor de la demandante no ofrece la suficiente claridad para establecer los hitos temporales y modales que se requiere para adquirir el dominio por prescripción extraordinaria, así, por ejemplo, son mucho mayores las dudas acerca de la fecha en que ingresó al bien, la forma, los actos materiales constitutivos de posesión, entre otros aspectos anteriormente analizados, circunstancias que motivan a esta instancia judicial a confirmar la sentencia apelada.

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,

R E S U E L V E

- 1.** Confirmar la sentencia de fecha 6 de julio de 2022, dictada por el Juzgado de Octavo Civil Municipal de Barranquilla, en razón a los fundamentos expuestos en la parte motiva de la presente providencia.
- 2.** Condenar en costas al apelante en un salario mínimo legal mensual vigente.
- 3.** Surtida la notificación, devuélvase el expediente al juzgado de origen.

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: **5296f64c9adf35024d4be00745dc936c8102bf09dbcdcf2af46aa78f78ce45e1**

Documento generado en 30/05/2023 11:21:09 AM

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