



JUZGADO DECIMO CIVIL MUNICIPAL ORAL DE BARRANQUILLA

PROCESO: VERBAL
DEMANDANTE: OLIVIA ESTHER HERNÁNDEZ VALEGA Y OTRO
DEMANDADO: OSVALDO RAFAEL HERNÁNDEZ DÍAZ
RADICADO: 080014-053-010-2019-00666-00

JUZGADO DÉCIMO CIVIL MUNICIPAL ORAL DE BARRANQUILLA, ATLANTICO. Tres (3) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO A DECIDIR

Procede este despacho a dictar sentencia dentro del proceso verbal de pertenencia con radicación 08001-40-23-010-2019-00666-00, iniciado por los señores OLIVIA ESTHER HERNÁNDEZ VALEGA y FABIÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, contra el señor OSVALDO RAFAEL HERNÁNDEZ DÍAZ. Así como también la reconvenición reivindicatoria, iniciado por el señor OSVALDO RAFAEL HERNÁNDEZ DÍAZ, contra la señora OLIVIA ESTHER HERNÁNDEZ VALEGA y FABIÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ.

ANTECEDENTES DEMANDA INICIAL

Los demandantes, expusieron como fundamentos fácticos de su acción, esencialmente, los siguientes:

Tienen la posesión material, publica, pacífica e ininterrumpida del bien inmueble ubicado en la carrera 23C No. 65B-12 del barrio San Felipe de la ciudad de Barranquilla, Atlántico, desde hace más de 20 años.

Que la señora OLIVIA ESTHER HERNÁNDEZ VALEGA ingresó al inmueble, desde mucho antes de casarse, allí vivió con su madre, a quien cuidaba. Además, contrajo matrimonio con el señor Adán Marciano Rodríguez Alvarado, y tuvo cuatro hijos de nombre Fabián, Octavio, Olivia e Iván Rodríguez Hernández.

Que el 22 de abril de 1996 la madre de la demandante vende el inmueble al señor Osvaldo Rafael Hernández Díaz, no obstante, su núcleo familiar siguió viviendo allí, pues el demandado nunca tomó posesión del inmueble, ni ha estado pendiente de su mantenimiento y pago de servicios públicos, ni impuesto predial, ya que tiene más de 30 años radicado en Estados Unidos.

Aun después del fallecimiento de la madre, la demandante siguió viviendo en el inmueble con su núcleo familiar. Inclusive cuando tuvo que viajar a los Estados Unidos dejó pendiente del cuidado del inmueble a sus hijos.

Que cuando ingresaron al inmueble se encontraba en obra negra, sin puertas, ni ventanas e incluso le faltaban algunas tejas del techo, y fue ella quien lo acondicionó, colocándole puertas, ventanas, arreglando el techo, los pisos, baño, cocina, con recursos que le enviaba su esposo desde Estados Unidos.

Que es el demandante FABIAN OCTAVIO RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ el que ha estado pendiente de pagar el impuesto predial de la propiedad, realizando



convenios con la Secretaría de Hacienda Distrital de Barranquilla. Allí también vivió con su esposa.

Que son reconocidos en la vecindad como los dueños del inmueble objeto de usucapión.

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 13 de noviembre de 2019, la cual se le notifico personalmente al demandado el día 14 de enero de 2020, a través de su apoderada judicial.

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Que no es cierto que la demandante haya poseído en forma pacífica, publica e ininterrumpida el inmueble por más de veinte años. Que cuando compró la vivienda el 22 de abril de 1996 y debido a los constates viajes a Estados Unidos debió dejar la tenencia a su abuela, señora Amelia Isabel Valega Ferrer, y posteriormente, a la demandante Olivia Esther Hernández Valega, con la condición de pagar los servicios públicos e impuestos, ante la falta de una vivienda para establecerse con sus hijos.

Que de las pruebas allegadas sobre la posesión alegada por el señor Fabián Octavio Rodríguez Hernández cuentan de una declaración extraprocesal en el año 2014, reconociendo ser poseedor del inmueble desde hace más de 20 años, sin embargo, para esa temporalidad, el demandante tenía solo 16 años, además que no reconoce ningún otro poseedor, dejando de un lado la posesión que también reclama la señora Olivia Esther Hernández Valega.

Formula las excepciones de *“falta de los requisitos esenciales de ley para usucapir, temeridad y mala fe y genérica”*.

DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Que celebró con la señora Amelia Isabel Valega Ferrer compraventa del bien inmueble ubicado en la carrera 23 C No. 65B-12 barrio San Felipe de la ciudad de Barranquilla, mediante Escritura Pública No. 953 del 22 de abril de 1996 de la Notaría Cuarta del Circulo de esta misma ciudad. El inmueble fue entregado este mismo día.

Que debido a circunstancias labores, en el año 2000, debió viajar a los Estados Unidos dejando la tenencia del inmueble a su abuela la señora Amelia Isabel Valega Ferrer, quien era cuidada por la señora Olivia Esther Hernández Valega.

Que ante el fallecimiento de su abuela el 13 de julio de 2003, y ante la falta de vivienda de la demandada OLIVIA ESTHER HERNÁNDEZ VALEGA, le dejó la mera tenencia del inmueble, comprometiéndose a pagar los servicios públicos e impuestos, ya que no iba a pagar arriendo.



Con base a lo anterior, solicita el demandante en reconvención que se declare que le pertenece el inmueble objeto de litis y su consecuente restitución.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO:

PROBLEMA JURIDICO: El despacho entra a analizar esencialmente si la actora en pertenencia cumple con los requisitos legalmente establecidos para declarar que ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien inmueble ubicado en la carrera 23C No. 65B - 12, barrio San Felipe, de la ciudad de Barranquilla, Atlántico, o en su defecto, hay lugar a la reivindicación solicitada por el demandante en reconvención.

De acuerdo con el artículo 2512 del Código Civil, la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las obligaciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

De manera que la prescripción adquisitiva se configura con la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño durante cierto tiempo, concurriendo los demás requisitos que exija la ley.

Ahora, en cuanto a las cosas que son susceptibles de adquirirse por prescripción preceptúa el artículo 2518 que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales.

La prescripción adquisitiva de esas cosas puede ser de manera ordinaria o de manera extraordinaria, según la regla contenida en el canon 2527 del Código Civil.

Respecto a los elementos de la posesión el reconocido doctrinante Fernando Canosa Torrado ha señalado:

“Tomado el corpus independientemente del ánimo, llega a confundirse con la mera tenencia, por lo tanto, abarca una serie indeterminada de relaciones de hecho, que en estricto sentido jurídico no constituyen posesión, como sería el caso del empleado que detenta los elementos necesarios para su trabajo, o del depositario que detenta la cosa a nombre del secuestre, o del arrendatario que la detenta a nombre de su arrendador, etc., por lo cual, sólo se puede hablar de posesión cuando el corpus o detentación de la cosa va unido al ánimo, es decir, voluntad dirigida a tener la cosa para sí, o en otras palabras, la intención de ejercer el derecho de dominio sobre la cosa¹”.

El mismo doctrinante ha señalado sobre la declaración de pertenencia lo siguiente:

¹ Canosa Torrado, Fernando, *Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia, Ediciones Doctrina y Ley, 2017, página 175*



“La ley ha establecido la declaratoria de pertenencia para darles valor a las situaciones de aquellos poseedores que carecen de título inscrito en la oficina de instrumentos públicos, o que teniendo no es el verdadero justo título, o que siendo verdadero justo título quieren afianzar su titularidad y limpiar de vicios su derecho, para lo cual es necesario que proceda su saneamiento, mediante este proceso, con el fin de probar ante todos su derecho de propiedad mediante sentencia ejecutoriada e inscrita, conforme lo dispone la ley sustantiva en el artículo 758 del Código Civil, que reza: siempre que por una sentencia ejecutoriada se reconociere como adquirido por prescripción el dominio o cualquier otro de los derechos mencionados en los precedentes artículos de este capítulo, servirá de título esta sentencia, después de su registro en la oficina u oficinas respectivas²”.

Para adquirir por la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA, según se desprende del artículo 2528 del C.C., se necesita:

- A) Que la posesión sea regular
- B) Que la posesión no sea interrumpida;
- C) Que se posea durante el tiempo que requieran las leyes.

Para adquirir por la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA basta la posesión material por el lapso de tiempo señalado en la ley, no es necesaria posesión regular, es decir, sin que sea necesario el justo título ni la buena fe.

Es pues, en esta clase de prescripción, donde el poseedor por sí y ante sí, entra en posesión de un bien corporal ajeno y adquiere la propiedad del mismo por el simple transcurso del tiempo, sin que sea necesario el justo título ni la buena fe. Prácticamente en este tipo de prescripción la buena fe se presume de derecho.

La Honorable Corte Suprema de Justicia, por su parte, ha precisado que los presupuestos necesarios para la prescripción son: a) Posesión material en el demandante, b) Que la posesión se prolongue por el tiempo que fija la ley, c) Que dicha posesión ocurra ininterrumpidamente, d) Que la cosa sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción.

El Caso Concreto:

Son elementos de la posesión, el animus y el corpus, al respecto el profesor Fernando Canosa Torrado ha señalado:

“El corpus es el elemento material o físico de la posesión, el cual no debe confundirse con la cosa misma, ya que ésta puede existir sin

² Canosa Torrado, Fernando, *Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia*, Ediciones Doctrina y Ley, 2017, página 175



que sea poseída, sino como la relación de hecho entre ella y su detentador, demostrativa de la posesión³

Con relación al animus replica el mismo autor:

“Es el elemento subjetivo o síquico de la posesión, el cual debe existir en la persona que detenta la cosa; se dirige su voluntad con el fin de tenerla para él, sin reconocer dominio ajeno, pues si así no fuera, sería únicamente un mero tenedor o poseedor a nombre de otro⁴”.

No cabe duda que los demandantes en pertenencia cumplen con el requisito del *corpus* ya que no fue controvertido por ninguna de las dos partes, efectivamente se encuentran ocupando el inmueble desde aproximadamente más de veinticinco años, inclusive, desde antes que el demandado lo adquiriera a través de la compraventa que realizó.

Teniendo claro lo anterior, quedaría pendiente hacer el estudio valorativo sobre en calidad de que se encontraba ocupando el inmueble objeto de pertenencia, es decir, si le asiste razón que lo ocupaban como poseedores con ánimo de señor y dueño (*animus*).

De las pruebas documentales aportadas en la demanda inicial, se constataron algunos recibos de impuesto predial que datan de los años comprendidos entre el 2014, 2015 y 2019, lo que podría dar un indicio de actos de señorío de los demandantes a partir de esas anualidades, más o menos seis años hasta la presentación de la demanda bajo estudio. Cabe precisar que estos documentos, por si solos, no tiene el mérito suficiente para acreditar la posesión alegada.

Por otro lado, existe en el plenario, declaración extraprocesal protocolizada en la Notaría Décima del Circulo de Barranquilla, mediante Escritura Pública 2.034 del 3 de julio del año 2002, donde desde esa fecha, la demandante viene otorgándose la calidad de poseedora del inmueble objeto de pertenencia, con ánimo de señora y dueña. Para la época de radicación de la demanda, transcurrieron 17 años. Tiempo suficiente para inferir que ha operado el fenómeno de la prescripción adquisitiva de dominio, como quiera que el artículo 5° de la Ley 791 de 2002, redujo los términos de prescripción previsto en el artículo 2531 del Código Civil, a diez años, tratándose de prescripción extraordinaria de dominio, es decir, cuando no existe justo título.

Dispone la norma en comentario:

“PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE COSAS COMERCIALES>. El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

³ Canosa Torrado, Fernando, *Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia*, Ediciones Doctrina y Ley, 2017, página 174

⁴ Canosa Torrado, Fernando, *Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia*, Ediciones Doctrina y Ley, 2017, página 176



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

2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

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

1a.) <Ordinal modificado por el artículo 5 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> **Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.**

2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.

Cabe destacar que la demandante afirma en dicha declaración que adquirió el inmueble por compra que le hiciera al señor Osvaldo Hernández, mediante documento privado, sin embargo, no lo allegó, careciendo de justo título, por lo tanto, deberá quedar acreditada la prescripción extraordinaria de diez años y no la ordinaria de 5 años.

Los recibos de servicios públicos domiciliarios que datan de los años 2018 y 2019 poco aportan al esclarecimiento de los hechos, como quiera que se encuentran a nombre de una tercera persona, señora Amelia Valega y que no logran acreditar el límite temporal mínimo que se necesita para demostrar la prescripción que alegan los demandantes.

Ahora bien, fue aportado documento que da cuenta de un acuerdo de pago celebrado entre el distrito de Barranquilla con el señor Fabián Rodríguez Hernández, y también una declaración extraprocesal rendida en la Notaría Primera del Circulo de Barranquilla donde manifiesta ser poseedor del inmueble desde hace más de 20 años, ambos del año 2014. De estos documentos se puede inferir actos que podrían dar un indicio de la posesión que reclama este demandante, no obstante, dichos documentos por si solos, son precarios y solo podrían acreditar el computo prescriptivo a partir de esa anualidad, es decir, solo probarían 5 años desde su expedición y hasta la radicación de la demanda, por lo que deberán ser contrastados con los demás medios probatorios.

El señor Osvaldo Hernández en la contestación de la demanda de pertenencia y en la demanda de reconvención, aportó copia de los mismos documentos que obran desde la presentación de la demanda inicial. El registro civil de defunción de la señora Amelia Valega Ferrer, poco contribuye al debate probatorio, la fecha de su fallecimiento no está en cuestionamiento en el litigio.



Se insiste, las pruebas documentales allegadas por las partes, serían solo un indicativo respecto a los actos de señor y dueño que cada una defiende, no obstante, dichos documentos por si solos, no tienen el mérito probatorio suficiente para derrumbar o declarar cualquiera de las pretensiones invocadas; por lo que se hace necesario seguir ahondando en el resto de material probatorio allegado al expediente.

Se escuchó en interrogatorio a la señora Olivia Hernández, quien afirma estar ocupando el inmueble con ánimo de señora y dueña desde el año 1996, cuando su madre se lo vendió al señor Osvaldo Hernández, de quien afirma lo dejó abandonado. Su testimonio fue claro, responsivo y contundente ante las preguntas que se le hicieron. Hubo una correlación y coherencia en las reparaciones y mejoras que manifestó realizó en la propiedad, tales como el cambio del piso de cemento, el techo de teja, las ventanas de madera y el patio sin piso. Específicamente el juzgado le preguntó qué actos de posesión realizó en el inmueble, a lo que contestó sin titubeos: *- le puse toda la culata de la casa, el cielo raso de la casa, piso, patio, ventana, terraza, todo lo he hecho yo, con la ayuda de mi hijo Fabián Octavio Rodríguez Hernández y mi esposo-*. Indicó que ninguna persona la ha perturbado de la posesión ni le ha reclamado sobre la propiedad de la casa.

Existió en el interrogatorio de la señora Olivia un punto de quiebre, ante la pregunta: *Señora Olivia, infórmele al despacho si es cierto o no, que usted de manera libre y espontánea en fecha 3 de julio de 2002 en la Notaría Décima de Barranquilla, realizó una manifestación donde señaló que su posesión material del inmueble databa desde hacía un año, es decir, desde la fecha 3 de julio de 2001*. La interrogada después de divagar sobre la pregunta, respondió que si era cierto. Sin embargo, si comenzáramos a computar el término prescriptivo a partir de esa fecha (3 de julio de 2001) hasta la fecha en que se radicó la demanda reivindicatoria por parte del señor Osvaldo Hernández (11 de febrero de 2020), aún se cumpliría con el término dispuesto en la ley para adquirir el predio por vía de prescripción extraordinaria de dominio, pues transcurrieron más de 18 años.

Ahora bien, con relación a las preguntas tendientes a demostrar que la señora Olivia Hernández es residente en los Estados Unidos, desde hace varios años, considera el despacho que por este simple hecho no puede inferirse que abandonó la posesión que venía ostentando de la propiedad. Como quiera, que los actos de señora y dueña que venía ejerciendo, los podía realizar a través de los medios virtuales, como por ejemplo, estando fuera del país, a través de sus familiares, contratar reparaciones o mejoras al inmueble, a fin de mantener su estado de conservación, tal como lo afirmó, ante la pregunta del despacho sobre qué actos de posesión realizaba mientras estaba en los Estados Unidos, a lo que respondió que: pagar servicios, impuestos y componer la casa; que no la alquilaba porque viven allí sus familiares. Aunado a que la declarante manifestó que en el año duraba cinco meses en el inmueble.

El interrogatorio del demandante Fabián Rodríguez fue congruente con el de la señora Olivia Hernández, manifestando que para el año 1996 el patio y la terraza era de tierra, la ventana de madera, a las paredes le faltaban retoques,



el patio no estaba empañetado. Coincide el relato del actor, cuando afirma que los gastos de reparación y mejora del inmueble lo cubrían su madre (la demandante), su padre y él. Que además nunca lo han tratado de sacar de esa propiedad. A la pregunta sobre la declaración que rindió el señor Fabián Rodríguez en la notaría, fue enfático que el fin de ese documento fue para celebrar un convenio y pagar el impuesto predial de la casa, lo que podría deducirse como un acto de señorío para este demandante, pero se insiste, solo acreditan la eventual posesión desde el año 2014.

Seguidamente, hay un elemento probatorio en el dossier que da cuenta que la demandante reivindicación no se sentía propietario, de las pruebas documentales se destaca una carta suscrita por el señor Oswaldo Hernández solicitando la entrega del inmueble, pero en calidad de fideicomiso o administrador de la herencia de la señora Amelia Vergara Ferrer.

Del interrogatorio del demandado Oswaldo Hernández se destaca que, manifestó vivir en los Estados Unidos desde el año 1974, es decir, más de 47 años. Que nunca se quedó en el inmueble objeto de pertenencia, y que, por lo general, cuando se encontraba en Colombia, se hospedaba en hoteles. Contradiciéndose con lo que insistentemente manifestó en la contestación de la demanda y demanda de reconvenición, a través de su apoderada, cuando aseguró que cuando regresaba a Colombia, se quedaba en la vivienda objeto de pertenencia. De sus afirmaciones contradictorias se infiere una conducta procesal engañosa⁵.

Por otro lado, si bien afirmó que su mayoría actos de posesión lo realizó a través de su padre, en el plenario no hay otros medios de prueba que acrediten su dicho. Inclusive, ante una pregunta de la curadora ad litem, agrega que tiene soportes de las consignaciones que le hacía a su papa para los arreglos de la vivienda, sin embargo, no los aportó.

Manifestó el señor Hernández que los arreglo a la propiedad lo realizaron sus primos y demás familiares, como una manera de ayudarlos económicamente con trabajos, no obstante, no solicitó estos testimonios a fin de que confirmaran sus afirmaciones. El familiar que hizo arreglos a la propiedad y que fue escuchado en declaración, señor José Luis Hernández de Moya, desconoce al demandado como la persona que lo hubiese contratado, contrario sensu, afirmó que fue la señora Olivia Hernández quien lo contrato y le pagó las obras que realizó. A pesar que también informa que contrató al demandante en pertenencia para hacer determinado arreglo a la vivienda, el señor Fabián Rodríguez lo niega, puesto que estas adecuaciones las hizo con ánimo de señor y dueño.

Nuevamente se escuchó en interrogatorio la señora Olivia Hernández, quien, a la pregunta del despacho, reafirmó que durante su posesión realizó el piso de la casa hace más de catorce años, así como hace cuatro o cinco años realizó el

⁵ Art. 241 C.G.P. El juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes.

Art. 242 del C.G.P. El juez apreciará los indicios en conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia, y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso.



cambio de cubierta de la casa y la instalación del cielo raso. Declaración coherente con lo expresado por la señora Sandra Sampayo, quien más adelante se analizará su testimonio.

Ante pregunta del despacho, el señor Osvaldo Hernández no tuvo recuerdos de cuándo fue la última vez que le hizo alguna mejora o realizó algún acto de posesión sobre el inmueble, inclusive afirmó que debía preguntarle a su padre, para esta judicatura es un indicio mediante el cual se podría concluir que tenía un desapego o desinterés en la suerte de la vivienda reclamada en reivindicación, más aún cuando manifiesta seguidamente que cuenta con buena memoria.

De las pruebas testimoniales recaudadas, la señora Merihelem Rodríguez, quien vivió dos años en el inmueble objeto de pertenencia, aproximadamente hace diecinueve años, manifestó que presenció la instalación del cielo raso de gran parte de la casa, el piso de la sala, cocina y terraza, el cambio de las ventanas y el patio con sus callejones. Además, ante una pregunta de la apoderada de la demandante, indicó que no conocía al demandado Osvaldo Hernández y que nunca se presentó alguien reclamando la propiedad del inmueble. Que la demandante obtenía los recursos para las reparaciones de la vivienda, de las transferencias que le realizaba su esposo, quien vivía en Estados Unidos.

José Luis Hernández de Moya, quien tiene como ocupación la instalación de pisos y realizó reparaciones al inmueble objeto de pertenencia, manifestó que pego los pisos en la puerta de la calle, sala y comedor y cocina hace aproximadamente 14 años. A la pregunta de la apoderada demandante, sobre quien lo contrató y le pagó, manifestó enfáticamente: *Olivia Hernández Valega*. Además, negó que el señor Osvaldo Hernández lo hubiese contratado para hacer alguna reparación en el inmueble, contrario a lo que el demandado afirmó en su declaración.

Julio Cesar Barragán Herrera, de ocupación maestro de obra, también realizó reparaciones a la vivienda, afirmando que fueron en el año 1997 o 1998, tales como cambiar algunas laminas del techo que se encontraban en mal estado, reforzó la madera y algunas goteras. En el 2004 y 2005 lo contrataron nuevamente y le hizo un piso en el patio de tablón con granito, el cual se encontraba en arena. Además, cambió la tubería de cemento a pvc. Instaló una batea (área de labores). A la pregunta de quien lo contrató y le pagó el contrato que ejecutó, manifestó que la señora Olivia Hernández.

Cabe destacar que en esta declaración se presentó una contradicción por parte del testigo. Inicialmente con toda seguridad afirmó haber realizado obras en el techo de la vivienda, como se expusieron líneas arriba, sin embargo, ante una pregunta de la apoderada del demandado, cambió su versión, ahora afirmando que no intervino la cubierta, sino solo la zona del patio. Ante tal contradicción, la valoración de este testimonio deberá ser en conjunto con los demás medios de prueba.

Se escuchó a la señora Nubia Esther Oviedo, quien vive en los Estados Unidos, pero manifestó que visita el inmueble objeto de pertenencia, se hospedó en él



como en el año 2008 y le consta que la demandante es quien hizo las reparaciones y mantenimiento de la propiedad. Así lo afirmó ante una pregunta de la vocera del demandante cuando indicó: el piso del patio, subir las paredillas cuando estaba pequeña, hizo unos calados, arregló las paredes que se encontraban rajadas. De los dineros para realizar las reparaciones manifestó que de las transferencias que le hacía su esposo desde los Estados Unidos.

La testigo Sandra Sampayo Muñoz, quien habita el inmueble objeto de pleito desde hace 9 años y 7 meses, afirmó que durante ese tiempo al inmueble se le ha colocado el cielo raso, se enyesaron las paredes, subieron las paredes del patio y la repellaron. Fue enfática en expresar que quien asumió los costos de esas reparaciones fue los demandantes Fabián Rodríguez y Olivia Hernández, producto de los dineros que le envía el esposo de esta última.

Esta testigo, a la pregunta de la apoderada judicial del demandado en pertenencia, manifestó que antes que habitara el inmueble las paredes se encontraban sin repellar, los cuartos no tenían cielo raso. Además, agregó que desconocía de la existencia del señor Osvaldo Hernández. Siempre fue enfática en afirmar que la dueña de la casa era la señora Olivia. Finalmente expresó que el demandante Fabián Rodríguez ha pintado, realizado trabajo de electricidad en el inmueble objeto de usucapión y ante una pregunta de la demandante en pertenencia afirmó que nunca le han reclamado la propiedad a la señora Olivia Hernández.

Cabe destacar, que esta fue la única testigo que afirmó fehacientemente algún acto de señorío del demandante Fabián Rodríguez, sin embargo, a consideración de esta judicatura, fueron actos precarios, tales como pintar la casa o trabajos de electricidad, que no dan certeza si los ejecutó en calidad de señor y dueño. Aunado, nótese que la testigo manifestó que ella solo vive en el inmueble hace menos de diez años, por lo que no logra acreditar los actos de posesión de este demandante durante el término para la prescripción extraordinaria.

Como testigo solicitado por la apoderada judicial del demandado en pertenencia, se escuchó a la señora Maribel Tafur Hernández, quien manifestó que el dueño del inmueble era el señor Osvaldo Hernández y que a la señora Olivia Hernández la dejaron ahí para que cuidara a la señora Amelia Vergara. Sin embargo, la mayoría del testimonio se basó de lo que escuchó del demandante y terceras personas, poco o nada fue lo que logró percibir por sus sentidos. A pesar que nombró que el demandante en reconvenición siempre buscó a la familia para las reparaciones o mejoras del inmueble, no hay otro medio de prueba que logre constatar esta versión.

La señora Maribel Tafur testigo solicitado por el extremo pasivo en pertenencia, inclusive afirma que solo hasta el año 2019 el señor Osvaldo Hernández pide que le devuelvan el inmueble, a raíz de unas diferencias con la señora Olivia Hernández, para ese año, ya había cumplido el término prescriptivo que establece la ley.



Miriam Meza Hernández, testigo solicitado por Osvaldo Hernández, no fue responsiva, su declaración careció de claridad, o en su defecto, sus respuestas le constaban de terceras personas, como cuando le preguntó la vocera del señor Osvaldo Hernández, quien pagaba los arreglos del inmueble, a lo que respondió: **mi hermano me decía** que quien le pagó fue mi tío Arnulfo.

Ahora bien, la demandante Olivia Hernández no solo es considerada poseedora por los actos de señora y dueña que hubiese podido ejercer sobre el inmueble objeto de usucapión, también lo es el hecho de la incuria del demandado OSVALDO HERNÁNDEZ, en desplegar, dentro del término oportuno, las acciones judiciales correspondientes para solicitar la reivindicación. Una vez que ya la señora OLIVIA HERNÁNDEZ completó el término para adquirir el inmueble por la figura de pertenencia, fue que impetró la correspondiente demanda de reivindicación, es decir, en el año 2020.

Sobre el tópico, ha expresado el tratadista Fernando Canosa:

“El poseedor es considerado como tal no sólo por actos de su parte, pues lo es también por omisiones del titular del derecho sobre el bien que él posee y, de esta manera, cuando el dueño de la cosa poseída la reclama, ocurre la interrupción civil.

Esta reclamación o acción debe ser judicial, pues según el contenido del artículo 2503, no bastaría con dirigir al poseedor una carta privada o pedir la cosa en forma verbal. Como vemos, la posesión de un tercero se interrumpe civilmente mediante la actuación judicial, la cual debe ser desde luego notificada al poseedor y es a partir de este momento cuando tiene sus efectos dicha interrupción. (Efecto principal de la interrupción es el de hacer perder todo el tiempo anterior que se tenía de posesión)”

En conclusión, dentro del proceso quedó demostrada la posesión que viene ejerciendo la demandante en el inmueble objeto de usucapión, por lo menos, desde el año 2002, fecha en que acudió a la Notaría Décima del Circulo de Barranquilla donde se declaró poseedora con ánimo de señora y dueña en forma pacífica e ininterrumpida, desde ese momento de podría predicar el inicio del cómputo del término prescriptivo. Seguidamente los testimonios de los señores Merihelem Rodríguez, José Luis Hernández de Moya, Julio Cesar Barragán Herrera, Nubia Esther Oviedo y Sandra Sampayo Muñoz, ratificaron que la demandante siguió ejerciendo esos actos de señora y dueña sobre la vivienda, durante el transcurso de más de diez años. Haciéndole reparaciones tales como las que hizo a la cubierta de la propiedad, el patio, los callejones, el piso de la sala y la terraza, el cambio de tuberías de cemento a pvc, además de pagar los servicios públicos domiciliarios y los impuestos pertinentes. Sumado al hecho que el demandado no ejerció durante ese lapso de diez años, acciones judiciales tendientes a recuperar el inmueble.

El demandado en pertenencia, no logró con su dicho ni con los demás medios probatorios, derrumbar la tesis de posesión que alega la señora Olivia Hernández. Por el contrario, su interrogatorio se contradijo con lo que se afirmó



en la contestación de la demanda, además que, ninguno de los miembros de la familia que habitan el inmueble, ni los que hicieron las reparaciones y mejoras a la propiedad, reconocieron al señor Osvaldo Hernández como su propietario.

No es la misma situación la del demandante FABIÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, quien no logró acreditar con contundencia actos de posesión sobre el inmueble por más de diez años. Los medios de prueba que aportó fueron precarios en demostrar su posesión y que la haya ejercido por el mínimo de tiempo legal. Inclusive, la única testigo que lo mencionó, Sandra Sampayo, fue somera en su declaración con relación al señor RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, por el contrario, siempre fue enfática en que la que ejecutaba actos de señorío sobre la vivienda era la señora OLIVIA HERNÁNDEZ. Sumado a que las pruebas documentales allegadas, solo dan muestra de actos de posesión a partir del año 2014 en adelante.

No obstante, es importante precisar que no prosperará la pretensión de reivindicación invocada en reconvención, con fundamento en la prosperidad de la pertenencia con relación a la demandante OLIVIA HERNÁNDEZ VALEGA

Por todas estas razones de hecho y de derecho, se considera que se encuentra vocación de prosperidad en las pretensiones de pertenencia invocadas solo con relación a la demandante OLIVIA HERNÁNDEZ VALEGA, y el consecuencial fracaso de la demanda de reivindicación, así quedará dispuesto en la parte resolutive de esta proveído.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Décimo Civil Municipal Oral de Barranquilla - Atlántico, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley...

RESUELVE

Primero: DECLÁRESE que pertenece a la señora OLIVIA ESTHER HERNÁNDEZ VALEGA, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria el derecho de propiedad sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 23C No. 65B - 12, barrio San Felipe, de la ciudad de Barranquilla, Atlántico.

Segundo: NEGAR las pretensiones de la demanda de pertenencia con relación al demandante FABIÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de este proveído.

Tercero: ORDÉNESE el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-28678 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla. Oficiense en tal sentido.

Cuarto: INSCRÍBASE esta providencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-28678 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, de conformidad con el artículo 2534 del Código Civil.



Quinto: Desestimar las pretensiones dentro de la demanda de reconvención reivindicatoria, por lo expuesto en precedencia.

Sexto: Declarar no probada las excepciones de mérito de *“falta de los requisitos esenciales de ley para usucapir, temeridad y mala fe y genérica”* formulada por la apoderada judicial del demandado en pertenencia y con relación a la demandante OLIVIA ESTHER HERNÁNDEZ VALEGA.

Séptimo: Declarar probada las excepciones de mérito de *“falta de los requisitos esenciales de ley para usucapir, temeridad y mala fe y genérica”* formulada por la apoderada judicial del demandado en pertenencia y con relación al demandante FABIÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ.

Octavo: Declarar probada la excepción de mérito de *“prescripción y extinción del derecho de propiedad”* formulada por la apoderada judicial de la demandada en reconvención.

Noveno: Por secretaría, expídase copia de la videograbación de esta audiencia y del acta correspondiente, para su protocolización e inscripción.

Décimo: Condenar a la parte demandada en pertenencia y demandante en reconvención, a pagar las costas del proceso a favor de la señora OLIVIA ESTHER HERNÁNDEZ VALEGA. Tásense. Fijar como agencias en derecho, a favor de la demandada inicial y demandante en reconvención, lo correspondiente a cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes, equivalente a la suma de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINCE PESOS (\$ 4.389.015), de conformidad con lo establecido en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de fecha 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

Undécimo: CONDENAR en costas al demandante en pertenencia FABIAN OCTAVIO RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ a favor del demandado OSVALDO HERNÁNDEZ DÍAZ. Tásense. Fijar como agencias en derecho, a favor del demandado en pertenencia y demandante en reconvención, lo correspondiente a cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes, equivalente a la suma de CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINCE PESOS (\$ 4.389.015), de conformidad con lo establecido en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de fecha 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HERNÁN DE JESÚS ESTRADA ORTEGA
Juez

HEO.-

Firmado Por:



Hernán De Jesús Estrada Ortega
Juez
Civil 010
Juzgado Municipal
Atlántico - Barranquilla

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

Código de verificación:

7d04d72fa406542f23804ceaaaafef934d12e8adbde805d86c07c59c56e5ac14

Documento generado en 06/09/2021 02:05:42 p. m.

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