



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOLEDAD ATLÁNTICO

Soledad, doce (12) de febrero de dos mil veinte (2020)

Ref. Apelacion de Sentencia

Proceso: Reivindicación (Reconvenición Pertenencia)

Parte Demandante: ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA

Parte Demandada: ANA MARÍA CORREA REALES Y PERSONAS INDETERMINADAS.

Radicado: 08758-3112-001-2019-00040-01 (2017-00050-00)

ASUNTO A RESOLVER:

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 12 de diciembre de 2018, proferida por Juzgado Segundo Civil Municipal en Oralidad de Soledad (Atlántico), mediante la cual dentro del proceso principal de reivindicación se declaró probada la excepción de mérito de prescripción adquisitiva de dominio propuesta por la parte demandada y en la demanda de reconvenición se accedió a las pretensiones de esta declarando que pertenece el dominio pleno y absoluto a la demandada reconveniente ANA MARÍA CORREA REALES, el bien inmueble ubicado en la calle 17 No. 17 – 35 del Municipio de Soledad - Atlántico.

Para tales efectos se tienen en cuenta los siguientes,

ANTECEDENTES:

Proceso Reivindicatorio

Se afirma que por medio de escritura pública No. 4143 del 9-12-1983 de la Notaría Única del Círculo de Soledad, la señora Leda Reales de Correa, dio en venta real y enajenación perpetua a ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA, el inmueble, localizado en el municipio de Soledad y comprendido dentro de los siguientes linderos: Lote No. I. el lote de terreno marcado con el No.1 situado en jurisdicción de este municipio, en la acera occidental de la calle 17, formando esquina con la banda sur de la carrera 18, que mide y linda así: NORTE: Mide 16.68 mts, linda con la carrera 18 en medio. SUR: Mide 16.68 mts, linda con predio que es o fue de de Antonio Viloría. ESTE: Mide 13.90 mts, linda con la calle 17 en medio. OESTE: Mide 14.40 mts, con lote No.2. En este lote está construida una casa de muros de ladrillos, pisos de cemento, techos de teja y eternit, con sus instalaciones para los servicios de agua y luz eléctrica. Inmueble ubicado en la calle 17 No.17-135, matrícula inmobiliaria No.041-38291.

Señala que la demandante no ha enajenado ni tiene prometido en venta el inmueble relacionado y por lo tanto se encuentra vigente el registro de su título inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos de este Círculo, bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria número 041-38291

Que ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA adquirió el dominio del inmueble ya relacionado, mediante la escritura en cita, de quien era su verdadero dueño, es decir, de la señora LEDA REALES DE CORREA, y ésta a su vez, adquirió de igual manera el dominio ya que su tradente también lo tuvo de manera plena y absoluta.

Indica que la señora ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA se encuentra privada de la posesión material del inmueble, puesto que la señora ANA MARÍA CORREA REALES hermana de la demandante se niega a la entrega material del inmueble.

La demandada ANA MARIA CORREA REALES, quedó dentro del inmueble objeto de esta litis a raíz de la muerte de la señora LEDA REALES DE CORREA (madre de demandante y demandada), fallecida el 16 de noviembre de 2011, ya que ésta vivía con aquella, con autorización de su mandante, ya que su madre no tenía donde vivir y a su vez servía de acompañante a su señora madre por su avanzada edad y estado de salud.

Afirma que después de la muerte de la señora LEDA REALES DE CORREA, la demandante para seguir en la manutención de su hermana ANA MARÍA CORREA DE REALES y con los gastos de la vivienda, se siguió con los arriendos de las habitaciones de la misma que se venía haciendo años atrás y con los giros de dinero que ella hacía a favor de su hermana, a través de la empresa de envío Servientrega.

Informa que la demandante siguió haciéndole reparaciones y mejoras al mismo, en el mes de septiembre de 2014, autorizó a su esposo ORLANDO DE LA ESPRIELLA a realizar obras de reparaciones y mantenimiento a su vivienda, como fueron: Reparación de tuberías de aguas negras del baño, cambio de tubería del PVC 3-4, cambio y reparación de línea de agua potable al baño, plantilla y piso nuevo, instalación de servicio de sanitario, lavamanos y accesorios, cambio de la válvula de la ducha, curado y repello-estuco a pared de la sala y baño, cambio de la baldosa de comedor, pintura fachada principal, pintura de rejas, pintura de la casa.

Indica que, en el transcurso del mantenimiento general del inmueble, la mandante le informó a su hermana ANA MARÍA CORREA y a los inquilinos de las habitaciones que se iba a arrendar la casa y por tal motivo se necesitaba que se mudaran y en ese tiempo el inmueble se afilió a la inmobiliaria Ariza & Correa para que se encargara del proceso de arriendo.

Señala que la señora ANA MARÍA CORREA REALES, teniendo que desocupar el inmueble, en repetidas ocasiones la demandante quien le ayudaba en la búsqueda un lugar donde mudarse, ésta le ofreció ayuda para cancelar el arriendo y al pasar los días la demandada le informa que no se iba a mudar a ninguna otra vivienda, haciéndoles perder varias oportunidades de arrendamiento del inmueble.

Manifiesta que la demandada para impedir el alquiler de la casa, presentó ante los Inspectores de Policía de Soledad, proceso de Perturbación a la posesión contra la demandante y su esposo ORLANDO DE LA ESPRIELLA PATRÓN, proceso que hasta la fecha no ha habido notificación de dicha decisión y desde entonces ha ejercido posesión violenta, prohibiendo su ingreso e incluso llegando a proferir amenazas en caso de que accedan al predio.

Aduce la demandante ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA, que el 2 de septiembre de 2014, presentó ante la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Soledad, solicitud de prescripción del impuesto predial de las vigencias 2006 a 2008 de su inmueble ubicado en la calle 17 No. 17-135 de Soledad y posteriormente mediante Resolución No. 1161 del 3 de octubre de 2014 la Oficina de Impuestos resolvió declarar dicha prescripción.

Señala que la demandada ANA MARÍA CORREA DE REALES, en el año 2015 presentó demanda ordinaria de pertenencia contra la demandante, alegando que tiene la posesión por más de 15 años sobre el inmueble de propiedad de la señora ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA, proceso que cursó en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soledad, bajo el radicado 2015-00296, el cual mediante auto de fecha 27 de mayo de 2016 decretó la terminación del proceso por desistimiento tácito.

Proceso Verbal de Pertenencia de Vivienda de Interés Social (Reconvencción)

Señala la demandante en pertenencia (reconveniente) que ha tenido la posesión material con ánimo de señor y dueño por más de 15 años sobre el inmueble ubicado en la calle 17 No. 17-135 de Soledad, con folio de matrícula inmobiliaria No. 041-38291.

Indica que ha vivido el inmueble objeto de este proceso en compañía de su señora madre LEDA REALES DE CORREA, fallecida y cuando ésta murió siguió en la citada posesión materia del mismo, esta vez desde el 26 de noviembre de 2011 fecha de la muerte de su mamá, es decir, que para esta clase de prescripción tiene más de seis (6) años de estar en dicha posesión.

Sostiene que la posesión ha sido pacífica, tranquila e ininterrumpida, sin ser perturbada en su posesión por ninguna autoridad competente, con ánimo de señora y dueña.

ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA:

El Juzgado Segundo Civil Municipal en Oralidad de Soledad, al corresponderle la demanda por Reparto Ordinario, mediante auto de fecha 6 de marzo de 2017, dispuso mantener la demanda por el término de cinco (5) días, para ser subsanada.

Subsanada la demanda, mediante auto de fecha 22 de marzo de 2017, admitió la Verbal Reivindicatoria; corriendo traslado por el término de veinte (20) días para su contestación y su notificación.

Notificada en legal forma la demandada ANA MARÍA CORREA REALES, a través de apoderado judicial y dentro de la oportunidad procesal, contestó la demanda, formulando Excepción Previa de INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES (NUMERAL 5º ARTÍCULO 100 C.G.P.) y la excepción de mérito la que denominó: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE MANERA EXTRAORDINARIA, DEL INMUEBLE OBJETO DE LA LITIS, POR LA LEY 9ª DE 1989

De otra parte, la demandada ANA MARÍA CORREA REALES, a través de apoderado presentó demanda de Reconvención en Pertenencia de Vivienda de Interés Social, en contra de la señora ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA.

El aquo, mediante auto de fecha 28 de junio de 2017, admitió la demanda de Reconvención, ordenando su notificación a la demandada y la notificación de las PERSONAS INDETERMINADAS, en la forma prevista en el artículo 108 del C.G.P.

Surtido el proceso de notificación de la demanda de Pertenencia (Reconvención), la parte reconvenida ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA, a través de apoderado judicial contestó la demanda y formuló las siguientes Excepciones de Mérito de las que denominó: CARENCIA DE LEGITIMACIÓN PARA DEMANDAR, Y POSESIÓN DE MALA FE.

A las cuales se les impartió el trámite procesal correspondiente y se celebraron las audiencias: inicial de que trata el artículo 372 y la de instrucción y juzgamiento regulada en el artículo 373 ambos del Código General del Proceso.

Decidida la instancia en audiencia celebrada el 12 de diciembre de 2018, con fallo adverso a la parte demandante en Reivindicatorio, pues, se desestimaron sus argumentos y favoreciendo a la parte demandante en Reconvención de Pertenencia, la parte demandada en Pertenencia (Reconvenida) interpuso el recurso de apelación que se procede a resolver en esta oportunidad.

ACTUACION DE SEGUNDA INSTANCIA

Este estrado judicial, de conformidad con lo estipulado en la parte final del inciso 3º del mencionado artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020; a través de auto de fecha 1º de diciembre de 2020, dispuso correr traslado a la parte apelante, para que dentro del término de cinco (5) días hiciera la sustentación correspondiente, haciendo uso del derecho conferido.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El Juzgado Segundo Civil Municipal en Oralidad de Soledad - Atlántico, mediante providencia oral proferida el 12 de diciembre de 2018, declaró probada la excepción de mérito de prescripción adquisitiva de dominio propuesta por la parte demandada en demanda inicial y dentro de la reconvención declaró que pertenece el dominio pleno y absoluto a la demandada ANA MARÍA CORREA REALES, el bien inmueble ubicado en la calle 17 No. 17 – 35 del Municipio de Soledad - Atlántico, argumentando el a quo no encontró estructurados los requisitos de prosperidad de la acción reivindicatoria y si la prosperidad de la acción de Pertenencia en Reconvención, toda vez que de las pruebas obrantes en el dossier perfilan a establecer que la señora ANA MARÍA CORREA REALES, tiene la posesión del inmueble tal como fue solicitado en el libelo demandatorio.

FUNDAMENTOS DE LA APELACION

El apoderado de la parte demandante, fundamentó su apelación señalando que el a quo argumentó que la señora ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA con base en las pruebas incorporadas tenía acreditados los requisitos para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria y posteriormente, sin fundamento jurídico, tiene a la señora LEDA REALES DE CORREA (madre de ambas partes) como poseedora, siendo que ésta vivió en el inmueble por consentimiento de su hija y propietaria del inmueble ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA, desde año 1983 hasta el día de su muerte; y agrega tiempo de supuesta posesión a la señora ANA MARIA CORREA REALES, sin tener en cuenta que esta misma ya había confesado que era poseedora a partir de la muerte de su madre.

Que la sentencia de primer grado no tuvo en cuenta que para la suma de posesiones se debe atender lo dispuesto en el artículo 778 del Código Civil, pues, ninguna alusión hizo el A quo en relación a cuál habría sido el título que probaba que la posesión ejercida por la señora LEDA REALES DE CORREA (Q.E.P.D), fue

transferida a sus herederos; y cuál, era el documento por medio del cual éstos últimos, la transfirieron a la demandada ANA MARIA CORREA REALES; frente a lo cual el A quo, no expuso las razones jurídicas y fácticas que le llevaron a concluir la configuración de la adición de posesiones a favor de la señora ANA MARIA CORREA REALES, sino que presumió que la misma tenía lugar en el asunto porque éste convivió con su señora madre.

Se afirma que la demandada ANA MARIA CORREA REALES no ejerció actos de verdadera poseedora y que ninguna de las pruebas aportadas tuvo la virtualidad de demostrar que la demandante ROSA MARIA CORREA DE DE LA ESPRIELLA carece de todo derecho sobre el bien, cuya reivindicación se pretende.

Acusa la sentencia de valoración fragmentada de las pruebas, pues no sopesó la magnitud y el impacto de cada elemento probatorio, ya que no tuvo en cuenta las tres (3) cartas dirigida por la señora ROSA MARIA CORREA a los inquilinos que ocupaban las habitaciones del inmueble objeto de este litigio, comunicándoles la no prórroga del contrato de arrendamiento verbal y posterior la entrega de las mismas; tampoco el contrato de obra civil con el señor Leonardo Castillo, las facturas de compraventas de materiales para el inmueble, la relación de los giros de dineros enviados por la mi mandante ROSA MARIA CORREA a favor de la señora Ana María Correa Reales, los cuales fueron girados antes y después de la muerte de la señora LEDA REALES DE CORREA, la Resolución No.1161 del 3 de octubre de 2014, expedida por la Alcaldía de Soledad. Tampoco se revisaron las causas por las que cesaron los presuntos actos perturbatorios por mi mandante ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA y del señor ORLANDO DE LA ESPRIELLA PATRON, tratando que la demandada desocupara el inmueble.

Que no se acreditó en cabeza la reconveniente que ejerció una posesión pacífica, quieta, pública e ininterrumpida, pues, entre demandante y demandada se ha adelantado desde el año 2011 acciones legales por parte de uno y otro, que han dado lugar a una serie de procesos de naturaleza policiva y judiciales disputándose la posesión del bien raíz, de los que se destacan, el ejercicio que antecedió al inicio de este proceso de la acción reivindicatoria promovida por parte de la demandante.

De igual forma, señala que en la etapa de alegatos de conclusión, la parte demandada a través de su apoderado, en sus argumentos reconoció su ERROR, por lo que en la misma demanda se hicieron manifestaciones incorrectas, en

cuanto a la clase de demanda presentada, ya que el inmueble pretendido no pertenecía al régimen de inmuebles de interés social y que había que darle prelación y realce a los testimonios recaudados y que los recibidos en este proceso dan cuenta que la señora ANA MARIA CORREA REALES si reúne los requisitos legales necesarios para obtener la declaración de pertenencia, pero por la de los 10 años y no por la de interés social que son 5 años, acogiendo el a quo en las consideraciones de la sentencia, la reforma de la demanda con los alegatos de conclusión de la parte demandada, todo esto sin tener en cuenta lo establecido en el C.G.P., que solo es permitido formular pretensiones o cambiar el contenido de las mismas en las oportunidades allí señaladas, por lo que se acusa de no tener en cuenta lo establecido en el artículo 281 del CGP, no es procedente modificar los supuestos facticos y jurídicos con los cuales se plantearon esas pretensiones al inicio del proceso, o proceder a “corregir o subsanar” las deficiencias del memorial de demanda en los alegatos y en la sentencia, solicitando en la contestación de demanda y en su reconvención, la declaración de una “PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE INTERES SOCIAL” sin que aprovechara ninguna de las oportunidades procesales concedidas en el CGP, para sustituir o reformar la demanda, ni para aclararla o corregirla.

Que el A quo al dictar la sentencia, hizo caso omiso a los elementos necesarios para la prosperidad de la pretensión del inmueble con categoría de VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, a pesar que dentro del proceso reposan dos avalúos correspondientes al valor del inmueble pretendido y en los mismos dictámenes no fueron objetados por las partes, quedando estos en firmes.

POSICION DEL NO APELANTE

De la anterior sustentación se corrió traslado a la parte demandante (no apelante) para que se pronunciara al respecto, lo cual hizo uso de tal derecho.

CONSIDERACIONES

PROBLEMA JURIDICO

Se contrae a dilucidar si la sentencia de primera instancia, se debe revocar atendiendo las consideraciones expuestas por la parte apelante en la sustentación del recurso, relativos a la pretensión reivindicatoria y a desestimar la demanda de reconvención en pertenencia.

Evacuado el trámite procesal respectivo, se procede a resolver, previas las siguientes.

CONSIDERACIONES:

De conformidad con el artículo 328 del CGP, la competencia del Juez de segunda instancia está limitada a pronunciarse **solamente** sobre los argumentos expuestos por el apelante. El artículo 322 ib. por su parte, señala que en el acto de la apelación se señalarán los reparos concretos sobre los cuales versará su sustentación.

Ciñéndonos a lo anterior, procedemos al análisis de los argumentos de la sustentación del recurso de alzada, los cuales como vienen de verse reprochan la decisión contenida en la sentencia proferida en primera instancia.

De Los Presupuestos Procesales.

Para fallar un proceso es necesario que concurren en él los llamados presupuestos procesales, que permitan resolver las pretensiones del demandante como lo alegado por la demandada en la contestación de la demanda o en la proposición de excepciones, los cuales son: demanda en forma, capacidad para ser parte, jurisdicción y competencia, y legitimación por activa y pasiva.

Se observa que las partes están formadas por personas naturales, compareciendo a través de sus apoderados judiciales, por tal motivo tienen capacidad para comparecer al proceso, este despacho es competente en razón de la vecindad de las partes y la cuantía de las pretensiones; y por otra parte, la relación sustancial de las partes las legitiman como extremos del litigio.

Para efectos de la decisión conviene precisar que la demanda principal en este juicio obedece a una demanda de reivindicación, frente a la cual la parte demandada formuló demanda de reconvencción consistente en demanda de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

La decisión de primera instancia fue adversa a las suplicas de la parte actora y se accedió a las pretensiones de la parte en reconvencción. Atendiendo las reglas de la apelación, de circunscribir la decisión de la segunda instancia a los planteamientos de la apelación procedemos a determinarlos para ir resolviendo cada argumento de reproche.

DE LA REIVINDICACIÓN

Esta acción corresponde está instituida a favor del titular del derecho de dominio, cualquiera que hubiese sido el modo por el cual entró la cosa a su patrimonio, significa entonces que esta se instituyó a favor del propietario que se encuentra privado de la posesión de una cosa mueble o inmueble y en contra de quien materialmente tiene la cosa.

Tal acción entonces tiene por finalidad lograr el cumplimiento de la función social del derecho de propiedad, pues como bien se sabe tal facultad implica la posibilidad por parte de su titular de usar la cosa, percibir sus frutos y por supuesto disponer de ella, de ahí que en algunos casos la propiedad necesita ir acompañada de la posesión puesto que para el desarrollo de los atributos señalados se requiere de la aprehensión material por sí o por interpuesta persona de dicho bien, de tal suerte que cuando el titular del derecho de dominio se encuentra desprovisto de la posesión podrá impetrar la restitución de ella en contra de quien materialmente lo detenta en su reemplazo.

Dentro de nuestro ordenamiento jurídico fue consagrada en artículo 946 del Código Civil en los siguientes términos, *“La reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*, y respecto a la legitimación de ésta se estipuló en el artículo 950 de la misma obra que la acción reivindicatoria corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria del bien, y el artículo 952 que debe dirigirse en contra el actual poseedor. Por su parte para completar la relación jurídica - procesal el artículo 957 señala que pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles.

De vieja data resulta ser un tema pacífico tanto en la doctrina, como en la jurisprudencia los elementos axiológicos que estructuran la llamada acción de dominio y que se requieren para su prosperidad, los cuales resultan ser los siguientes:

Que el demandante tenga el derecho de dominio del bien.

Que el demandado sea el poseedor material.

Que se trata de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cuota singular.

Que exista identidad entre la cosa que pretende el actor y la poseída por el demandado.

Al respecto la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia reiteró su posición respecto de tales presupuestos de la acción reivindicatoria, y es así como esgrimió:

Sobre esta particular cuestión, tiene dicho la Corte que “dentro de los instrumentos jurídicos instituidos para la inequívoca y adecuada protección del derecho de propiedad, el derecho romano prohijó, como una de las acciones in rem, la de tipo reivindicatorio

(reivindicatio, Libro VI, Título I, Digesto), en ejercicio de la cual, lato sensu, se autorizaba al propietario -y se sigue autorizando- para reclamar que, judicialmente, se ordene al poseedor restituir el bien que se encuentra en poder de este último, por manera que la acción reivindicatoria, milenariamente, ha supuesto no sólo el derecho de dominio en cabeza de quien la ejerce, sino también, a manera de insoslayable presupuesto, que éste sea objeto de ataque ‘en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho’ (LXXX, pág. 85)... Como lógica, a la par que forzosa consecuencia de lo esgrimido en el párrafo anterior, emergen las demás exigencias basilares para el éxito de la acción reivindicatoria, cuales son, que ella recaiga sobre una cosa singular o cuota indivisa de la misma, y que exista identidad entre la cosa materia del derecho de dominio que ostenta el actor y la poseída por el demandado” (cas. civ., sentencia del 15 de agosto de 2001, expediente No. 6219; subrayas fuera del texto).

Así mismo en aquella oportunidad fijó la carga procesal que recaía sobre el actor para el éxito de sus pretensiones, y dijo:

Justamente, ejercida la actio reivindicatio por el dueño de la cosa, sobre éste gravita la carga probatoria de su derecho de propiedad con los títulos adquisitivos correspondientes debidamente inscritos en el folio de registro inmobiliario (artículos 43 y 54 del D. 1250 de 1970; cas. civ. sentencias de 30 de julio de 2001, exp. 5672 y 6 de octubre de 2005, exp. 7895) y también debe acreditar con elementos probatorios suficientes la identidad del bien reivindicado en forma tal que no exista duda respecto de aquél cuyo dominio invoca y de cuya posesión está privado con el poseído por el demandado.

Atendiendo el anterior derrotero fijado por la alta corporación, encuentra el Despacho que el a quo en la sentencia objeto de censura dejó establecido y contra ello no hubo objeción alguna que se acreditaron los presupuestos axiológicos de esta acción para su prosperidad.

En efecto, encontró demostrado lo siguiente, lo cual tiene respaldo probatorio:

1. Dominio en el demandante.

Para probar dicha exigencia legal, se evidencia la Escritura Pública No. 4143 del 09 de diciembre de 1983 de la Notaría Única del Círculo de Soledad - Atlántico, que demuestra que la señora LEDA REALES DE CORREA, da en venta real y enajenación a la señora ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA, el inmueble localizado en el Municipio de Soledad, lote marcado con el número 1, ubicado en la calle 17 No. 17 - 135, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 041-38291 de la Oficina de Registro

de Instrumentos Públicos de Soledad, se observa en la anotación N° 002 que se inscribió una Compraventa, quedando entonces demostrada la titularidad de dominio que radica en la persona de la demandante ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA, apunta a evidenciar sin equívoco la transferencia del derecho de propiedad sobre dicho inmueble, quedando satisfecho tal exigencia que a cargo de la parte demandante se encuentra.

2. Posesión del demandado.

De entrada, se tiene por dicho, desde la primera instancia que sobre este caso no existe discusión, pues, la demanda se dirige en contra de la poseedora, quien no desconoce tal título o condición, la cual es aceptada, al punto de formular pretensión desde dicha posición.

En efecto, en la contestación de la demanda obrante a folios 61 a 64 de manera expresa la señora ANA MARÍA CORREA REALES, a través de su apoderado judicial reconoce ser la poseedora del bien inmueble del cual se pretende su restitución, de igual manera la parte demandante la reconoce como poseedora de mala fe, quedando entonces de esta manera más que demostrada la condición de demandado respecto al predio objeto de este asunto, lo cual indica que el interviniente está legitimada en la causa para comparecer a este juicio.

3. Que se trata de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cuota singular.

En el caso sometido a estudio el bien a reivindicar es una cosa singular, que fue descrita e identificada en el libelo demandatorio como Un lote de terreno marcado con el número 1, situado en jurisdicción del Municipio de Soledad, en la acera occidental de la calle 17, formando esquina con la banda sur de la carrera 18, que mide y linda así: Norte: 16.68 mts, linda con la carrera 18 en medio; Sur: 16.68 mts, linda con predio que es o fue de ANTONIO VILORIA; Este: 13.90 mts, linda con la calle 17 en medio; Oeste: 14.40 mts, linda con lote 2, identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 041-38291 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, elementos que permiten concluir que se trata de una cosa singular o cuerpo cierto inconfundible con otro, siendo así susceptible de reivindicarse.

4. Identidad entre la cosa que pretende la actora y la poseída.

El inmueble objeto de la reivindicación, identificado en el folio de matrícula inmobiliaria 041-38291 coincide con el que ocupa en la actualidad la señora ANA MARÍA CORREA REALES, pues al contestar la demanda y en la demanda de Reconvencción esta admite y

expone idéntica dirección del inmueble, esto es, lote de terreno No. 1, localizado en la acera occidental de la calle 17 en medio, formando esquina con la banda sur de la carrera 18 y que también se encuentran en los documentos que pretende hacer valer la demandada.

Dado lo anterior, no cabe duda que se encuentran cumplidas las exigencias o presupuestos de ley para que tenga éxito la pretensión reivindicatoria.

Ahora, no obstante lo anterior, teniendo en cuenta que la demandada frente a la pretensión de dominio de la parte activa, formuló excepciones y esgrimió sus propias pretensiones, en torno al bien en cuestión, solicitando se decrete a su favor que le pertenece el mismo, mediante una demanda de reconvención de pertenencia de vivienda de interés social y que a la postre fue avalada por el a quo, quien decidió acceder a las suplicas de esta nueva demanda, resulta del caso, proceder a su revisión, como quiera que el reproche que produjo el recurso de alzada tiene que desatarse.

De La Pertenencia y sus Presupuestos.

Al tenor del artículo 375 del Código General del Proceso, se encuentra legitimado para pedir la declaración de pertenencia, todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción ordinaria o extraordinaria.

El Código Civil instituye la figura de prescripción, ordinaria y extraordinaria, como un modo de adquirir el dominio de las cosas corporales raíces y muebles, contemplando los requisitos necesarios para alegar tal figura: que se trate de cosas prescriptibles; que se hubiere ejercido posesión y que dicha posesión se haya ejercido en forma ininterrumpida por cierto tiempo.

Como quiera que la parte demandante resaltare que su acción se dirige a la declaración de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio, se analizaran las pretensiones cuyo objetivo probatorio se concentrara en la posesión, por el tiempo y en la forma y condiciones de sus componentes.

La Posesión.

Se encuentra establecido en el proceso y no es objeto de controversia que la reconveniente ejerce posesión sobre el bien, materia de controversia. Lo que corresponde establecer, es si las pruebas le confieren el derecho acorde con las pretensiones de su demanda, al tipo de prescripción y alegado.

A nivel doctrinal y jurisprudencial, la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria, se estructura mediante la concurrencia de los siguientes requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente; 2) Que la posesión se prolongue por el tiempo de ley; 3) Que la posesión sea ininterrumpida; 4) Que el bien objeto de posesión sea susceptible de ganarse por prescripción.

Por tanto, al prescribiente en usucapición extraordinaria, le compete acreditar que sobre el bien pretendido ha ejercido actos positivos que exterioricen su señorío; pues no basta demostrar la simple detentación física sobre la cosa; es decir, la mera tenencia, sino que también es importante verificar la voluntad de dueño, ya que si falta dicha voluntad (al no configurarse el elemento del ánimo), puede afirmarse que existe un hecho material sin verdadero contenido jurídico.

Por otro lado los requisitos que exige la prescripción extraordinaria de dominio para bienes inmuebles de vivienda de interés social, es que la posesión se ejerza de forma quieta, pública y pacífica por espacio continuo e ininterrumpido de cinco (5) años y que el bien inmueble tenga un avalúo que no supere los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes que corresponda al precio del inmueble para la época en que el demandante en pertenencia haya cumplido cinco (5) años de posesión material.

En el caso de marras, la parte reivindicante, pretende que se declare que ha adquirido por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio, el bien inmueble especificado en la demanda, invocando para ello la prescripción extraordinaria; por lo tanto, debe probar que ha tenido la posesión desde hace más de cinco (5) años, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 368 al 373 del Código General del Proceso y la Ley 9ª de 1989, por ser el inmueble de interés social.

En el sub-exámine, como pruebas vertidas al proceso tenemos el interrogatorio de parte y sendas declaraciones, por consiguiente, se entrarán a estudiar cada uno de los medios de pruebas.

Quedó establecido en el plenario que la demandante en reivindicación y reconvenida señora ROSA MERCEDES CORREA DE LA ESPRIELLA, es hermana de la demandada y reivindicante ANA MARIA CORREA REALES quien reside en el inmueble objeto de controversia.

En su interrogatorio de parte se indicó por la reconvenida que adquirió el inmueble en el año 1983, de manos de su madre quien se la vendió, porque estaba hipotecada. Expresó que le daba dinero a su madre, para su sostenimiento y el de su hermana quien convivía con su madre, ya que su hermana no tenía empleo.

Afirmó ejercer actos de dominio y posesión sobre el bien, al indicar que lo había dado en arrendamiento, para darle estudio a su hija en el año 1983, y en el año 1985 la mandó a desocupar y dejó viviendo a su madre con su hermana ANA MARÍA, quienes permanecieron en su casa por cinco años y después que su madre se fue, la casa fue alquilada, a través de contrato escrito, regresó a vivir con ANA MARIA en 2005 hasta cuando falleció su madre en el año 2011. Indicó que desde el año 2015, la señora ANA MARÍA no la deja entrar a la vivienda y desde esa fecha no le ha realizado mejoras a la vivienda.

Por su parte la reconveniente ANA MARÍA CORREA REALES, en su declaración en uno de sus apartes sostuvo que inició la posesión del inmueble pretendido a partir del fallecimiento de su madre, esto es desde 2011. Afirma que ha permanecido en el inmueble realizando mejoras, tales como reparar el techo y su hermana tiene conocimiento toda vez que la reparación la hicieron entre las dos.

Sostiene que el señor OLIVARES quien la ocupó como inquilino en una de las habitaciones, contrató con su mamá y fue su mamá quien lo mandó a desocupar, nunca su hermana hizo contrato con los inquilinos. Coincide en su declaración con la demandante reconvenida en que en el 2005 regresó con su mamá y su hijo, hasta el 2011, fecha en la cual su mamá falleció y desde entonces se encuentra en la vivienda hasta ahora.

Por otro lado señaló que desde el año 2005 ejerce la posesión del inmueble junto con su madre y desde el fallecimiento de su madre 2011 continuó con la posesión del inmueble.

La reconveniente, de manera confusa alega dos épocas de ejercer la posesión, pues, de manera expresa indicó en su declaración, que empezó a ejercer posesión a partir del fallecimiento de su madre y por otro lado que la venía ejerciendo de manera conjunta con ésta desde 2005, por lo que su pretensión, frente a los hechos alegados no ofreció certeza.

No obstante, se recaudaron pruebas testimoniales, en la mayoría de los casos de familiares de ambas partes y de particulares. Es así como se recibieron las declaraciones de los señores ADALBERTO E. CHIMA REALES, SERGIO C. MOLINA NIEBLES y ARTURO R. PACHECO FONTALVO; quienes depusieron de la siguiente manera:

Deponente: ADALBERTO ENRIQUE CHIMÁ REALES, expresó que conoce a las señoras LEDA REALES, ROSA CORREA Y ANA MARÍA CORREA REALES, ya que son sus familiares con las que convivió, desde hace mucho tiempo.

Sostiene que su tía LEDA, vivía con su abuelo en la casa que está por la calle 17 (Refiriéndose al inmueble materia de esta sentencia), desde su niñez y luego se mudó, la casa la arrendó en el año 1988 desocupó la casa, la arrendó y luego regresó en el año 2005. (Esta delcaracion coincide con el hecho de que luego de que la señora Leda, vendió el inmueble a su hija ROSA MERCEDES (reconvenida) se mudó y posteriormente en 2005 regresó a ocuparla.

Manifiesta que la finada LEDA habitó el inmueble con su esposo, sus hijas hasta cierto tiempo, su prima ROSA vivió hasta el año 1983, pues en ese año, se mudó para Cartagena.

Expresa que si tiene conocimiento que la casa está a nombre de ROSA CORREA, ya que era una persona que económicamente estaba muy bien, tanto es así que cuando ella decide arrendar la casa, a su empleada de servicios le regaló una casa; por eso le consta que la casa no fue vendida a su hija, porque era una mujer muy generosa.

Afirma que para el 1988 se arrendó la casa y cuyos arriendos los cobraba y se le entregaba a su tía LEDA, que es la persona que tomaba las decisiones y el pago de los arriendos los recibía ella. Que la casa que duró 17 años arrendada y durante ese lapso de tiempo vivieron varios arrendatarios.

Aduce que su tía LEDA REALES cuando regresó al inmueble en el año 2005, todos las reconocían como propietaria del inmueble, su tía era la dueña de esa casa ya que era quien tomaba las decisiones y desde la fecha en que estuvo en el inmueble de manera pacífica y nunca fue requerida por autoridad alguna para desocupar el inmueble.

Dice que cuando falleció LEDA CORREA, en el año 2011, la señora ANA MARÍA CORREA, continuó habitando el inmueble desde que entró en el año 2005 hasta la fecha.

Expone que su prima ANA MARÍA, vivía en la casa con su hijo y posteriormente ella alquiló unas habitaciones, pero ella siempre estuvo en el inmueble después de fallecida su tía LEDA. Que su prima ANA MARÍA era quien tomaba las decisiones y era quien cobraba los arriendos de las piezas.

Sostiene que ROSA CORREA, le proporcionaba ayuda a ANA MARIA, pero no era la manutención relacionada con la vivienda. Arguye que ANA MARÍA, le hizo unas mejoras al

techo y la corrigieron con láminas de zinc y los gastos de pinturas y los gastos corrían por cuenta de ANA MARÍA.

Afirma que la señora ROSA CORREA REALES, no vive en el inmueble desde el año 83 porque se mudó para Cartagena y la señora ANA MARÍA vive en la casa desde que nació, hasta el año 87 que se mudaron y regresaron en el año 2005 hasta la fecha en que está viviendo ahí.

Afirma que el impuesto predial, lo pagaba su tía LEDA y el esposo de su prima ROSA también pagó, y no sabe con claridad, porque quien tenía la posesión del inmueble es su prima ANA MARÍA.

Devela esta declaración actos posesorios en cabeza tanto de la reconveniente como de su madre en vida señora LEDA REALES, tales como su ocupación y el arrendamiento de algunas de sus habitaciones, así como reparaciones realizadas al inmueble.

Deponente: SERGIO CÉSAR MOLINA NIEBLES, expone que conoce a ROSA CORREA, ANA MARÍA Y LEDA REALES, desde hace más de 30 años, por ser su vecino. Afirma que el inmueble era de la señora LEDA REALES y ahora la habita la señora ANA MARÍA CORREA.

Desconoce la forma como la señora LEDA REALES adquirió el inmueble, así como desconoce si lo había vendido.

Sostiene que el inmueble lo habitó la señora ROSA CORREA, hasta el año 1983 y después se mudó para Cartagena, y en ese período se mantuvo la señora ANA MARÍA. Cuando fallece el señor HUMBERTO en 1987, la señora LEDA Y ANA MARÍA se mudan para el hipódromo, la señora ROSA iba y venía de Cartagena y después de 6 meses, se vino a vivir con ANA MARÍA y por un lapso de 17 años estuvo alquilada la propiedad y en el año 2005 regresaron a la propiedad y después la señora LEDA estuvo en convalecencia y desde entonces se han mantenido en la propiedad y actualmente la señora ANA MARÍA vive en la casa.

Manifiesta que la señora LEDA si era quien arrendaba la propiedad, se la arrendaron a unos amigos y duró por más de 10 años arrendados en el inmueble, cuyos arriendos se los cancelaban a la señora LEDA y su sobrino era quien los cobraba.

Aduce que la señora ANA MARÍA contrató al señor ARTURO PACHECO, quien es el que hace los arreglos de la casa siempre, es la persona quien ha hecho el mantenimiento de la

casa y era ella quien los pagaba. Afirma que la señora LEDA REALES, regresó al inmueble en el año 2005, con su hija ANA MARÍA, hasta el año 2011 que falleció.

Sostiene que durante ese lapso de tiempo le hizo mejoras al inmueble, el valor de las obras las cancelaba la señora ANA MARÍA y es quien siempre le hecho las mejoras.

Dice que no tiene conocimiento que la señora ROSA haya instaurado denuncia o querrela para la entrega del inmueble. Que la señora LEDA nunca fue molestada por autoridad alguna y desde el 2005 hasta el año 2011 permaneció en el inmueble ininterrumpidamente.

Afirma que después del fallecimiento de la señora LEDA en el año 2011, permaneció en el inmueble la señora ANA MARÍA CORREA de manera continua, nunca ha sido molestada por su permanencia en el inmueble.

Señala que la señora ANA MARÍA, si ha arrendado las habitaciones del inmueble, a unos señores de apellido SANDOVAL y una mona que trabajó en SUPER GIROS; actualmente hay dos personas habitando el inmueble, el arriendo lo recibía la señora ANA MARÍA CORREA y la señora ROSA CORREA, no ha autorizado a cobrar el arriendo.

Manifiesta que la señora ANA MARÍA, arrendó las habitaciones para su manutención.

Reconoce a la señora ANA MARÍA CORREA, como propietaria del inmueble porque es la que siempre ha vivido en el inmueble y no tiene conocimiento que la señora ROSA CORREA que en el año 2014 la haya hecho reparaciones al baño, a través del albañil LEONARDO CASTILLA, quien no conoce. Sabe y le consta que la señora LEDA estuvo pagando el impuesto predial.

El deponente: ARTURO RAFAEL PACHECO FONTALVO, sostiene que las señoras LEDA REALES, ANA MARÍA CORREA, vivieron en la calle 17, ellas habitaban el inmueble desde el año 2005, la casa era de la señora LEDA REALES, le consta porque ellos volvieron a vivir a la casa.

Afirma que las señoras LEDA REALES Y ANA MARÍA CORREA, vivieron en la casa en el año 2005, después se mudaron y volvieron nuevamente a la casa, que se mudaron de la casa porque el marido de la señora LEDA se murió y la casa la alquilaron a diferentes inquilinos.

Dice que conoció a los inquilinos PATROCINIO OLIVARES, FERNANDO FIORILLO Y GERSON MENDOZA, quienes habitaron el inmueble en el año 2005, hasta cuando volvió

la señora LEDA en el año 2005 y los arriendos los recibía la señora LEDA REALES, en el año 1983 y la señora ROSA no vivía ahí, ella vivía en Cartagena.

Sostiene que la señora LEDA REALES, si realizaba mejoras a la vivienda, tales como pintarla, arreglar las alcantarillas, las puertas, los arreglos los hacía el deponente y lo contrataba la señora LEDA y cuando esta falleció lo contrataba la señora ANA MARÍA CORREA.

Afirma que la señora LEDA falleció en noviembre de 2011 y para esa fecha ANA MARÍA habitaba el inmueble y ha seguido habitándolo. Expresa que el inmueble fue arrendado a varias personas y el arriendo se los pagan a la señora ANA MARÍA, le consta porque el dinero lo recibe para los servicios y arreglo de la casa y no sabe si la señora ROSA CORREA autorizaba a la señora ANA MARÍA a cobrar los arriendos.

Manifiesta que la señora ANA MARÍA, no ha sido requerida por autoridad para hacer la entrega del inmueble. Dice que la señora ROSA CORREA no vive en la casa desde el año 1983 y la señora ANA MARÍA CORREA, vive en la casa desde el año 2005, cuando regresó nuevamente. Sostiene que cuando falleció el papá de ellas, vivían en la casa la señora LEDA CORREA, ANA MARÍA CORREA Y ROSA CORREA y una sirvienta que tenía ahí, desde hace como 17 a 18 años.

Afirma que los mantenimientos que le ha hecho la señora ANA MARÍA CORREA, ha sido pintarla, las puertas y cuando hay fuga en las alcantarillas y los servicios los paga la señora ANA MARÍA CORREA.

Manifiesta que la última reparación que le hizo al inmueble, fue el año pasado y las reparaciones fueron impermeabilizar el techo ya que se goteaba y unas tejas, el cielo raso.

Sostiene que la señora ROSA MERCEDES no lo ha contratado para hacer mejoras, no conoce al señor LEONARDO CASTILLO. Afirma que la señora ANA MARÍA se encuentra residiendo en el inmueble como dueña de la casa y le consta porque es la que siempre ha visto en la casa, es quien la mantiene, la cuida.

Las declaraciones de los testigos ponen de manifiesto que la ocupación del inmueble en disputa desde el año 2005 venía dada por la señora LEDA REALES en compañía de su hija ANA MARIA CORREA REALES madre y hermana de la demandante en reivindicación ROSA MERCEDES CORREA, que durante ese lapso, la señora LEDA REALES ejerció actos de posesión, como quiera que según el dicho de los testigos recibió pago de arrendamiento de habitaciones de la vivienda.

De igual forma –según las declaraciones- que la demandada y reconveniente ANA MARIA CORREA, empezó a ejercer este tipo de actos de posesión al continuar alquilando y haciendo reparaciones locativas al inmueble.

Lo anterior, sirve de cimiento para ratificar la condición de poseedora de la reconveniente, pero a partir del fallecimiento de su madre señora LEDA REALES, esto es desde el 26 de noviembre de 2011.

Ahora bien, para efectos de la prosperidad de la pretensión de usucapión, ha de recordarse que la posesión ejercida por el prescribiente ha de ser publica, quieta y pacífica, sin resquicios de duda frente a la condición de tener u ostentar la cosa por sí y para sí, sin reconocer dominio de ninguna naturaleza, distinto del propio y que esa posesión sea de buena fe.

En el caso bajo examen hay que señalar que de manera conjunta y durante el tiempo en que se dice por la reconveniente estuvo ejerciendo posesión, se evidencia que la propia titular inscrita del inmueble ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA, realizó actos de dominio sobre el bien, que pone en duda el categórico dicho de los testigos como quiera que se adujo prueba documental consistente en comunicación escrita y suscrita por aquella y dirigido a los ocupantes de algunas de las habitaciones dadas en arrendamiento, en las que indicaba que daba por terminado dicho contrato.

Se recepcionaron además las declaraciones juradas de ORLANDO RAFAEL DE LA ESPRIELLA PATRÓN, PEDRO ALEJANDRO DE LA HOZ ZAMBRANO, PAUL A. VARELO BARRIOS Y LEONARDO CASTILLO BARRAZA.

Deponente: ORLANDO RAFAEL DE LA ESPRIELLA PATRON; expresó que es esposo de la señora ROSA MERCEDES CORREA DE LA ESPRIELLA, sostuvo que con su esposa hicieron una negociación con su suegra en el año 1983, toda vez que la señora LEDA tenía unas deudas de hipoteca, pagando impuestos desde el año 1983 hasta el año 2018.

Expuso que la vivienda la arrendaron y el cobro del arriendo se los daban a su suegra para su sostenimiento, y que para el año 1983, vivían su suegra, ROSA MERCEDES, y ANA MARÍA era una niña de 9 años.

Que cuando se alquiló la casa, la señora ANA ROSA se fue a vivir al hipódromo, luego se fueron para la casa en el año 2005 con su suegra hasta fecha viven ahí y no pagan arriendo, las reparaciones que se hacía por cuenta de ROSA MERCEDES y la plata se los giraban a su suegra eran para el arreglo del inmueble.

Por su parte PEDRO ALEJANDRO DE LA HOZ ZAMBRANO, sostiene que la señora ROSA CORREA, entraba y salía de Soledad, porque tenía un inmueble en Castillete Cartagena. La señora LEDA regresó a la vivienda junto con ANA MARIA en el 2005, y estuvo varios años arrendado, vivieron varios inquilinos.

Manifiesta que la señora ROSA MERCEDES le giraba desde Cartagena, para el arreglo de la casa, la señora ANA CORREA le ha hecho es un “*jua, jua*”, a la casa, para engañar a las autoridades y el señor ORLANDO DE LA ESPRIELLA, es quien paga los impuestos, porque él es el capitalista y le consta porque es vecino del sector.

Deponente: PAUL ANTONIO VARELO BARRIOS; expone que la señora LEDA REALES, le devolvió el dinero a sus hijos y quedó viviendo en esa casa.

Deponente: LEONARDO CASTILLO BARRAZA; expuso que estuvo trabajando en esa casa de la señora ROSA CORREA y ella le canceló el valor del trabajo y su esposo estaba presente y de eso hace 4 años. Manifiesta quien actualmente habita el inmueble es la señora ANA MARÍA y su hijo, que tiene como 5 a 7 años de estar viviendo ahí. Aduce que a la vivienda no le han hecho mejoras, solo vio que la pintaron.

Como viene de verse, estas declaraciones, apuntan a señalar que la señora ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA ejercía actos de dominio sobre el bien de su propiedad, en contraposición de lo señalado por los testigos traídos a cita por la parte demandada y reconveniente, por lo que el ejercicio interpretativo y valorativo de pruebas debe rigurosamente determinar en qué condición jurídica actuaba cada parte.

En la diligencia de Inspección Judicial, se pudo verificar e identificar que se trata del mismo inmueble, objeto de pretensión; indicando que se trata de un inmueble ubicado en la calle 17 No. 17 – 135 en acera izquierda de la calle 17.

Por su parte, en el dictamen pericial se determinó como avalúo del inmueble la suma de \$285´120.252,00; lo que condujo a concluir en dicho dictamen que el inmueble solicitado por prescripción extraordinaria de dominio NO ES DE INTERÉS SOCIAL.

El Juzgado Segundo Civil Municipal en Oralidad de Soledad - Atlántico, mediante providencia oral proferida el 12 de diciembre de 2018, declaró probada la excepción de mérito de prescripción adquisitiva de dominio propuesta por la parte demandada y declaró que pertenece el dominio pleno y absoluto a la demandada ANA MARÍA CORREA REALES, el bien inmueble ubicado en la calle 17 No. 17 – 135 del Municipio de Soledad - Atlántico, argumentando el a quo no encontró estructurados los requisitos de prosperidad de la acción de reivindicatoria y si la prosperidad de la acción de Pertinencia en

Reconvencción, toda vez que de las pruebas obrantes en el dossier perfilan a establecer que la señora ANA MARÍA CORREA REALES, tiene la posesión del inmueble tal como fue solicitado en el libelo demandatorio.

Sin embargo, coincide esta superioridad con los argumentos del apelante, en el sentido de que el Juez de Primera Instancia, se apartó de la pretensión principal solicitada en la demanda de Pertinencia en Reconvencción en la medida que en el mismo se deprecó que la vivienda pretendida objeto del litigio era vivienda de interés social y conforme lo estipula la Ley 9ª de 1989.

En efecto, como se indicó líneas atrás, la mencionada ley establece un término de cinco (5) años de posesión, publica, quiera y pacífica para la prosperidad de la misma, amén de un valor señalado equivalente a 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

La demandante (reconveniente) en Pertinencia ANA MARÍA CORREA REALES, en los hechos de su demanda indica que su madre falleció el 26 de noviembre de 2011; y que desde esa data quedó ocupando esa vivienda como poseedora, lo cual es una verdad a medias, pues, es aceptado por ambas partes la condición de poseedora, no obstante, la posesión que conduce al éxito de la usucapión es aquella que se ejerce de buena fe, sin oposición, sin reconocer dominio ajeno y lejos de la voluntad de su propietario inscrito.

Las pruebas conducen a señalar que la reconveniente ANA MARIA CORREA REALES estuvo ocupando el inmueble pretendido desde el año 2005 a ciencia y paciencia de su titular, quien es su hermana y por cuanto estaba en compañía de su señora Madre Sra. LEDA REALES, quien le vendió ese predio desde 1983, como está documentado.

Ahora si bien, es cierto, se afirmó por algunos testigos que la reconveniente, alquilaba algunas habitaciones y cobraba el arriendo, tal conducta fue justificada por el esposo de la demandada reconvenida quien adujo que se le facilitaba a su suegra para su manutención. Amén de ello, no pasa por alto el Despacho que durante el lapso posterior al 26 de noviembre de 2011, fecha desde la cual informó la reconveniente dio inicio su posesión la titular inscrita ejerció conjuntamente actos de dominio que desdibujan el ejercicio pleno de la posesión que dice ejercer Ana Maria Correa, quien dicho sea de paso, ejerció una posesion de mala fe que no otorga derecho alguno.

En efecto, es así como se evidenció prueba documental que apunta a que la propietaria inscrita en franco ejercicio de su derecho ejerció acciones tendientes a obtener la prescripción de algunas vigencias fiscales del impuesto predial correspondiente al inmueble en lid, así como ejerció el pago de otros (F.27 a 30 del cuaderno principal).

Se adujo un contrato de obra civil para el inmueble ubicado en la calle 17 No. 17-135, en el que funge como contratista el señor Orlando De La Espriella, esposo de la reivindicante para realizar reparaciones al inmueble, contrato que data del 12 de septiembre de 2014, es decir en el lapso que se sostiene hubo la posesión. Y se acompañaron factura de compra de materiales de construcción que no fueron tachados de falsos, ni desvirtuados que se relacionan de un mes anterior al mencionado contrato de obra.

Concomitante con esa fecha 2 de septiembre de 2014, militan misivas suscritas por ROSA CORREA DE DE LA ESPRIELLA (F.73,74 y 75), dirigida a los señores CLAUDIA MESA RESTREPO, BENJAMIN OSORIO y CARMEN ORTEGA DE CANO, en donde aquella les comunica a cada uno de ellos, que da por terminado contrato de arrendamiento oral respecto de ese inmueble, con constancia de recibido por estos, frente a la cual no hubo objeción alguna.

También, se da cuenta de disputas por la recuperación de la posesión ejercida sobre el inmueble pretendido, que fue documentada, lo que evidencia que fue ejercida contra la titular del bien.

Así como constancia de los pagos realizados del impuesto predial por la propietaria inscrita del inmueble señora ROSA MERCEDES REALES, que cobija la vigencia incluso del periodo en el que se sostiene se ejerce posesión del predio disputado.

Tales medios de prueba dan certeza que la señora ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA; siguió haciéndole arreglos a la vivienda, nunca abandonó el inmueble, es decir, ejercía el dominio sobre el inmueble.

Del dictamen pericial rendido, del avalúo dado al inmueble, las pruebas documentales allegadas, se puede colegir sin lugar a dudas que la vivienda pretendida NO ES DE INTERÉS SOCIAL, que fue la aducida por la reconveniente y el análisis de su procedencia recaía sobre dicho tipo de derecho invocado y no otro.

Ahora bien, concomitante con la sustentación de la apelación, hay que señalar que el a quo cometió error in procedendo, producto de aplicar los efectos de una reforma de la demanda en forma oficiosa en la sentencia, nacida o surgida de un error de los litigantes, admitida en los alegatos de conclusión, y finaliza con un error in judicando al aplicar la figura de la suma de posesión; en la cual no expuso las razones jurídicas y fácticas que le llevaron a concluir la configuración de la adición de posesiones a favor de la señora ANA MARIA CORREA REALES, sino que presumió que la misma tenía lugar en el asunto porque éste convivió con su señora madre, aunado al hecho de que la misma no fue solicitada, lo cual no es procedente declararlo de forma oficiosa, pues, uno de los principios pilares de la jurisdicción civil, es el principio de la justicia rogada, entendido como la carga

procesal que debe asumir el demandante cuando demanda, obligación que el juez no debe asumir o suplir a ninguno de los litigantes y eso fue lo que ocurrió al otorgarle estos efectos que no fueron objeto de petición.

Tales falencias corroboran las apreciaciones de la sustentación de la apelación las cuales prohija esta segunda instancia y como colofón dará al traste con la misma.

Por último debe indicar este Despacho, que al interior del proceso no se estableció el monto de los frutos a que se contrae la pretensión tercera de la demanda principal, por lo que se denegará la misma.

En suma, para los efectos de esta instancia, considera esta agencia judicial, que se debe revocar la sentencia de fecha 12 de diciembre de 2018 y declarar que pertenece al dominio pleno y absoluto de la demandante en reivindicación ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA, respecto del bien inmueble objeto de la Litis y al no prosperar la demanda de reconvencción, ni las excepciones de prescripción de vivienda de interés social dado que no se probó tal condición del inmueble pretendido por lo que se dispondrá la restitución del predio a su titular tal como fue solicitada en la demanda principal.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soledad Atlántico,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia de fecha 12 de diciembre de 2018, proferida por el Juzgado Segundo Civil Municipal en Oralidad de Soledad (Atlántico), por las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia, la cual quedará así:

***“PRIMERO:** DECLARAR NO PROBADA la excepción de “PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO DE MANERA EXTRAORDINARIA, DEL INMUEBLE DE ESTA LITIS” propuesta por la parte demandada en reivindicación.*

***SEGUNDO:** DENEGAR las pretensiones formuladas en la demanda de reconvencción propuestas por ANA MARIA CORREA REALES, conforme con las razones expuestas en la parte considerativa de esta sentencia.*

***TERCERO:** DECLARAR probada la excepción de POSESION DE MALA FE ejercida por ANA MARIA CORREA REALES y que fuera propuesta en la demanda de reconvencción por la parte reconvenida.*

CUARTO: CANCELASE la inscripción de la demanda de pertenencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 041-38291 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, si la hubiere.

QUINTO: DECLARAR que pertenece al dominio pleno y absoluto de la demandante ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA, inmueble, localizado en el municipio de Soledad, calle 17 No. 17 – 135 y comprendido dentro de los siguientes linderos: Lote No. 1. el lote de terreno marcado con el No.1 situado en jurisdicción de este municipio, en la acera occidental de la calle 17, formando esquina con la banda sur de la carrera 18, que mide y linda así: NORTE: Mide 16.68 mts, linda con la carrera 18 en medio. SUR: Mide 16.68 mts, linda con predio que es o fue de de Antonio Vilorio. ESTE: Mide 13.90 mts, linda con la calle 17 en medio. OESTE: Mide 14.40 mts, con lote No.2; matrícula inmobiliaria No. 041-38291 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad.

SEXTO: Como consecuencia del punto anterior, ordenase a la demandada ANA MARIA CORREA REALES a restituir a favor la demandante ROSA MERCEDES CORREA DE DE LA ESPRIELLA, el inmueble a que se hizo alusión en el numeral anterior una vez ejecutoriada esta sentencia, esta restitución comprende las cosas que forman parte del inmueble o que se refuten como tal.

SEPTIMO: DENEGAR la condena al pago de frutos naturales o civiles por no estar demostrados en el plenario.

OCTAVO: DECLARAR que el demandante no está obligado a indemnizar expensas necesarias.

NOVENO: NEGAR a favor ORDENASE la inscripción de esta sentencia en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria No. 041-38291 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad.

DECIMO: CONDENASE en costas en primera instancia a la parte demandada en la demanda principal (y reconveniente) por resultar vencida. Líquidense por Secretaria. Costas en primera instancia en suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

SEGUNDO: CONDENASE en costas en segunda instancia, a la parte demandada en la demanda principal (y reconveniente) por resultar vencida. Líquidense por Secretaria de primera instancia. Costas en segunda instancia en suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al despacho de origen una vez agotado el trámite de rigor; se librára por Secretaria el oficio y comunicaciones del caso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
GERMÁN RODRIGUEZ PACHECO

Juez

Firmado Por:

GERMAN EMILIO RODRIGUEZ PACHECO
JUEZ
**JUEZ - JUZGADO 001 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE SOLEDAD-
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:

dd96eecb4998f1b36e6019807d1bc06cacb943fd828995c5af0ffb5922d8e83f

Documento generado en 15/02/2021 08:28:50 PM

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