

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA

PROCESO VERBAL SUMARIO - PERTENENCIA

RADICADO: 13001400300120180006501

DEMANDANTE: DOMINGA ERSILA MEJIA AYALA

DEMANDADOS: MARIA IGNACIA SCHULZ, MARIA DEL CARMEN CASTRO ALEMAN, GLORIA AURORA CASTRO ALEMAN, MARTHA CASTRO ALEMAN Y JAIRO ANTONIO CASTRO ALEMAN HEREDEROS DE JOSE DEOGRACIAS CASTRO ALEMAN Y PERSONAS INDETERMINADAS

Cartagena de Indias, D. T. y C., nueve (09) de junio de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETIVO

Se ocupa del despacho de resolver el RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia de fecha tres (03) de noviembre del 2021, proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL de esta ciudad dentro del proceso VERBAL, de la referencia.

II. ANTECEDENTES

Las pretensiones de la demanda se sustentan en los siguientes hechos:

Que la señora DOMINGA MEJIA AYALA ha poseído desde el día 14 de abril de 2006, a partir del fallecimiento del Sr. JOSE CASTRO DELGADO el 50% del inmueble ubicado en el barrio Ternera manzana E Lote 3, Cuarta Etapa, en la ciudad de Cartagena de Indias, distinguido con el Folio de Matricula Inmobiliaria 060-33729, cuyos linderos y medidas son: Por el **FRENTE**, calle primera en medio y mide 10 metros; por la **DERECHA**, entrando, con el lote de Beatriz Sáenz Zúñiga y mide 25 metros; por la **IZQUIERDA**, entrando, con el lote #4 de parceladora de ternera y mide 25 metros; y por el **FONDO**, con los lotes #6 y #7 y mide 10 metros.

Que durante todo el tiempo la señora MEJIA AYALA ha poseído el inmueble, sin que se haya presentado oposición alguna, destinándolo a su habitación y residencia, de manera ininterrumpida y publica, con ánimo de señora y dueña, ejerciendo actos de disposición como el pago de servicios públicos domiciliarios, remodelación y mantenimiento de la casa y utilizando en determinadas horas del día para la venta de almuerzos a vecinos y visitantes.

Manifiesta que la demanda recae solo sobre el cincuenta por ciento (50%) del inmueble ya descrito en razón a que reconoce que el otro cincuenta por ciento (50%) pertenece a los herederos del finado JOSE DEOGRACIAS CASTRO DELGADO (Q.E.P.D).

Que no ha reconocido dueño durante todo este tiempo, por el contrario, se ha comportado como tal y es un hecho notorio en la región su calidad de propietario.

III. PRETENSIONES

Con fundamento en los anteriores hechos solicitó lo siguiente:

1. Que se declare en sentencia definitiva que haga tránsito a cosa juzgada la prescripción extraordinaria de dominio a su favor del cincuenta por ciento (50%) en relación al bien descrito en los hechos de la demanda.
2. Que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio correspondiente que se debe abrir en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

IV. ACTUACION PROCESAL RELEVANTE EN PRIMERA INSTANCIA

Por auto de fecha 20 de abril del 2018 fue admitida la demanda, ordenándose el emplazamiento a las personas indeterminadas y la notificación personal a las determinadas, entre otras determinaciones.

El día 20 de febrero de 2019 las demandadas GLORIA AURORA CASTRO ALEMAN y MARTHA STELLA CASTRO ALEMAN mediante apoderada judicial procedieron a contestar la demanda oponiéndose a todas las pretensiones y proponiendo las excepciones de mérito denominadas "NO REUNIRSE LOS ELEMENTOS DE LA ACCION DE PERTENENCIA INVOCADA POR LA DEMANDANTE y MALA FE"

El día 8 de octubre de 2019 mediante apoderada judicial la Sra. MARIA DEL CARMEN CASTRO DE ROA contestó la demanda, oponiéndose a todas las pretensiones y proponiendo las mismas excepciones de mérito descritas en el párrafo anterior.

El curador ad-litem designado procedió a contestar la demanda a favor de JAIRO ANTONIO CASTRO ALEMAN y demás personas indeterminadas, sin oponerse a las pretensiones no obstante propuso la excepción de mérito que denomino "NO REUNIR LAS ELEMENTOS DE LA ACCION DE PERTENENCIA INVOCADA POR LA PARTE ACTORA"

Mediante fijación en lista del 10 de agosto de 2020 se corrió traslado de las excepciones de mérito propuestas en el proceso.

El día 18 de agosto de 2020 la parte demandante se pronunció frente a cada una de las excepciones de mérito propuestas.

El día 18 de marzo de 2021 se llevó a cabo la inspección judicial sobre el inmueble objeto del proceso.

El 24 de agosto de 2021 se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del CGP, en la cual se recibieron los interrogatorios de parte, se fijó el objeto de litigio y se decretaron pruebas a practicar.

Mediante auto de fecha 3 de noviembre de 2021 se fijó el día 1 de diciembre de 2021 para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento.

Llegada la fecha señalada, se constituyó aquel despacho en audiencia pública, en la cual se evacuaron las pruebas que venían decretadas, se procedió conforme lo dispone el artículo 373 del Código General del Proceso hasta el punto de dictarse sentencia definitiva, donde se dispuso negar las pretensiones de la demanda.

V. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

La juez a-quo, dictó sentencia de fecha 3 de noviembre del 2021, en la que resolvió negar las pretensiones, por considerar que el demandante no probó ser poseedor del inmueble, como quiera que encontró demostrado que la señora DOMINGA MEJÍA AYALA ingresó al inmueble en comento en su calidad de compañera permanente del titular del dominio, y que esa sola circunstancia no le daba el título de poseedora, sin que se hubiese revelado en qué momento pasó de ser tenedora a considerarse dueña y señora del predio requerido en usucapión, expresando lo siguiente:

“para el despacho no se encuentra demostrada la calidad de poseedora de la actora ya que del acervo probatorio se concluye que la actora entró al inmueble no en calidad de poseedora sino en calidad de compañera permanente del señor José Deogracias Castro Delgado, y de las pruebas que militan en el expediente no se puede colegir que desde el fallecimiento de su compañero permanente ella cambió su calidad de tenedora a poseedora exclusiva del cincuenta por ciento del inmueble, es decir no acreditó la invención de su título”

Posterior a ello, procedió a realizar un análisis de los testimonios rendidos, iniciando con el de la señora SARA SARMIENTO DE RODRIGUEZ, quien a su juicio no dio cuenta de los actos de posesión realizados por la demandante como mejoras o que en el barrio se le reconociera como única dueña del inmueble a la actora, ni mucho menos desde que momento inició su posesión exclusiva desconociendo dominio ajeno; a su turno analizó lo dicho por el testigo ANTONIO REQUENA, manifestando que de dicho relato no se lograba extraer la ocurrencia de actos de señorío por parte de la actora, ni desde que fecha inició la posesión de la actora de manera exclusiva desconociendo dominio ajeno. Sacando iguales conclusiones para lo expresado por el testigo FACUNDO DIAZ MENDOZA, resaltando además que este último exaltaba la inexistencia de mejoras sobre el inmueble objeto de prescripción.

Concluyendo de lo anterior que la parte actora no cumplió con su carga probatoria consistente en demostrar sus actos de señora y dueña y desde cuando los empezó a ejercer, aduciendo que si bien en la demanda se expone que inició sus actos posesorios a partir del fallecimiento de su compañero permanente y titular del derecho de dominio nada de eso está probado en el expediente.

Más adelante, indica la Juez a-quo que contrario a lo pretendido, lo que si resulto probado con los testimonios de los señores FACUNDO DIAZ MENDOZA y REGINA BETTS CASTRO, aunado al dictamen pericial rendido, que al inmueble no se le habían hecho ningún tipo de mejoras, que el mismo se encuentra en el mismo estado que al momento de su construcción; manifestó también que el pago de los servicios públicos no pueden ser tenidos por si solos como actos de señorío, en la medida que los tenedores también cancelan servicios públicos; subrayando además que la demandante reconoció en la demanda el derecho ajeno sobre el inmueble, al indicar que pertenecía a los herederos, lo cual se encuentra probado con las escrituras públicas que dan cuenta de la compra de los derechos herenciales que hicieron a los Sres. MARIA IGNACIA SCHULZ y JAIRO ANTONIO CASTRO ALEMAN en calidad de herederos de JOSE DEOGRACIAS CASTRO ALEMAN.

Y por último, cimento su sentencia también en que la actora no determinó cual era el cincuenta por ciento del inmueble que pretendía prescribir, indicando que en el presente proceso no se estaba alegando la prescripción de la cuota parte de un comunero proindiviso, expresando que la promotora no era comunera de los herederos del señor JOSÉ DEMOGRACIA CASTRO, como quiera que ni la primera ni los segundos eran propietarios del inmueble.

VI. RECURSO DE APELACION

La demandante, en inconformidad con tal determinación, interpone recurso de apelación, en la cual efectuó en debida oportunidad los reparos concretos de la siguiente manera:

- 1) La juez no atendió las pruebas presentadas como demostración del ánimo que tiene la demandante para ejercer la posesión como señora y dueña.
- 2) La juez no tuvo en cuenta que, desde el umbral del proceso, el objeto del litigio se fijó sobre la posesión ejercida por la demandante sobre un bien común y proindiviso

VII. TRAMITE DE LA SEGUNDA INSTANCIA

El proceso fue repartido a través de la plataforma de Tyba correspondiéndole el conocimiento de la alzada a este despacho judicial, en el cual se ha desplegado las siguientes actuaciones:

Mediante proveído del 1 de febrero del 2022, se adecuó el trámite de la actuación conforme lo previsto en el Decreto 806 de 2020 artículo 14, concediéndose al apelante el termino de 5 días para que allegara al correo institucional de este despacho el escrito de sustentación del recurso de apelación.

Dicho traslado, fue atendido por el apelante, presentando la sustentación del recurso el día 14 de febrero de 2022, el cual se dio en traslado a la contraparte el día 31 de mayo de 2022.

VIII. SUSTENTACION DE REPAROS CONCRETOS

En este punto, se deja claro desde ya que solo se tendrán en cuenta los argumentos relacionados con los reparos concretos esbozados por la recurrente en primera instancia, quedando vedada la inclusión de nuevos reparos a la sentencia.

Tenemos como únicos reparos los siguientes:

a) *La juez no valoró las pruebas aportadas al proceso, las cuales demostraron la posesión ejercida por la demandante sobre el predio objeto de la usucapión.*

b) *La juez no tuvo en cuenta que, desde el umbral del proceso, el objeto del litigio se fijó sobre la posesión ejercida por la demandante sobre un bien común y proindiviso, no estando tal modalidad prohibida por la ley para ganar la propiedad de un bien por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio.*

Frente al primer reparo en síntesis, indica que su prohijada es poseedora del predio que es objeto del proceso de pertenencia, *pues ha tenido y sigue teniendo la aprehensión material del inmueble (corpus) y de manera continua se ha mostrado ante el público como su dueña, ama y señora (animus domini), mediante la exteriorización de su intención en actos como la realización de mejoras necesarias, es decir aquellas invertidas en la cosa para su adecuada conservación, para impedir su destrucción o deterioro, o para que el inmueble permanezca en un adecuado estado de uso; pago de servicios públicos, cría de animales domésticos, cultivo de plantas, verduras y hortalizas; arriendo de habitaciones; y explotación económica mediante la instalación de venta de comidas; sin pedirle permiso a nadie ni haber sufrido oposición de ninguna persona.*

Supuesto de hecho que considera fueron corroborados por los testimonios allegados al proceso, los cuales considera fueron indebidamente valorados por la Juez al momento de emitir sentencia e incluso asegura que fueron tergiversadas en alguno de sus apartes.

Frente el segundo reproche considera que erró la juez al desconocer diferente especie de prescripción posible de una cosa común y proindiviso es la usucapión de una cosa común por un comunero, con exclusión de todos los demás de que trata el artículo 375-3 del Código General del Proceso, que en el presente caso se configuró una comunidad y que lo que se pretendía era el 50% del inmueble, perteneciéndole el otro 50% a los coposeedores herederos del titular del derecho de dominio.

IX. CONSIDERACIONES

Este despacho es competente para pronunciarse sobre la apelación propuesta contra la sentencia de primera instancia, siendo imperativo antes de dictar decisión de fondo, entrar a constatar el cumplimiento de los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, capacidad procesal, demanda en forma y competencia del juez de primera instancia, los cuales se hallan satisfechos, sin que se avisten motivos de nulidad.

En este orden, corresponde a este despacho, examinar la sentencia de primera instancia de fecha 3 de noviembre del 2021, proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA, de cara a lo argüido por el censor, y el problema jurídico que se impone resolver en esta instancia, es determinar si conforme las pruebas aportadas en el expediente se encuentran probado la concurrencia de todos los requisitos para que se predique la prescripción adquisitiva de dominio.

Pues bien, como es sabido, la prescripción al decir del artículo 2512 del C. Civil *“...es un modo de adquirirlas cosas ajenas o de extinguir las acciones 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”* y el artículo 2518 ibidem, reza: *“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se ha poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente*

exceptuados", es decir, en relación con la pretensión de pertenencia, la persona que ha poseído un bien con ánimo de señor y dueño por el término establecido en la ley, se convierte en propietario del mismo por el modo de la usucapión.

Frente a lo anterior la Corte suprema de Justicia ha dicho: *Se trata de un modo de adquirir las cosas ajenas cuando sus titulares las abandonan o sin que ello acaezca, alguien las toma para sí, directa o indirectamente, a fin de hacerlas suyas, ejerciendo señorío por un tiempo determinado. Las adquiere, por tanto, quien las detenta materialmente y las explota mediante hechos públicos, pacíficos e ininterrumpidos durante el tiempo exigido por la ley. Claro está, siempre que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción.*

Este modo de adquirir la titularidad de un bien puede ser extraordinaria y ordinaria:

La primera, en los términos del artículo 2531 del Código Civil es la diseñada para adquirir el dominio de las cosas cuando se poseen por más de diez años, sean muebles o inmuebles. Difiere de la segunda en que la posesión material, el fundamento de una y otra, se ejercita de manera irregular.

La ordinaria, a voces del artículo 2528, ejúsdem, descansa en la posesión regular durante tres o cinco años, según se trate de muebles o inmuebles, supone, a diferencia de la primera la existencia de un, "justo título"; y "buena fe", así no subsista después de adquirida la posesión.

En el caso que nos ocupa, como pretensión principal solicita la actora que se declare la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el 50% del inmueble identificado en la demanda, lo cual, a diferencia de la ordinaria no requiere la existencia de justo título alguno, y se presume de ella la buena fe (artículo 2531), no obstante, para la prosperidad de las pretensiones se requiere de la comparecencia de los siguientes presupuestos: a) Que la cosa u objeto sea prescriptible; b) Que se haya poseído por un lapso de tiempo indicado por la ley, por último ; c) Que la posesión se haya ejercido de manera quieta, pública e ininterrumpida.

Pues bien, frente el primer de los requisitos, no existe duda que el inmueble sobre el cual recae la acción es de aquellos susceptibles de adquirirse por prescripción, hecho verificable con el certificado expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro, con la lectura del Folio de Matricula Correspondiente y además con la inspección judicial y el dictamen pericial rendido por el Auxiliar de la justicia designado para el caso.

La demandante afirma en sus declaraciones que ingresó al inmueble en el año 1990 junto al señor JOSE DEOGRACIAS CASTRO DELGADO (Q.E.P.D) quien fuese su compañero permanente desde el año 1973, y que a partir del fallecimiento del mencionado, lo cual ocurrió el 14 de abril de 2006 se reputa como única dueña y señora del 50% del inmueble, reconociendo el dominio ajeno del otro 50% del inmueble el cual considera le pertenece a los hijos del finado MARIA IGNACIA SCHULZ, MARIA DEL CARMEN CASTRO ALEMAN, GLORIA AURORA CASTRO ALEMAN, MARTHA CASTRO ALEMAN y JAIRO ANTONIO CASTRO ALEMAN, lo cierto es que en esta instancia no es punto álgido de discusión, que la demandante ciertamente es quien actualmente conserva materialmente el bien cuyo dominio pretende. Tal aserto aparece como hecho acreditado en la actuación con las declaraciones testimoniales de SARA SARMIENTO DE RODRIGUEZ, ALFONSO OLIVERO REQUENA, FACUNDO DIAZ MENDOZA y REGINA ISABEL BETTS CASTRO quienes fueron contestes y categóricos en afirmar que la señora DOMINGA MEJIA, ha habitado el inmueble durante todo el tiempo junto al finado CASTRO DELGADO y que posterior a su partida, desde el 14 de abril de 2006 ella ha permanecido en el predio, explotándolo económicamente, es quien

paga los servicios públicos, impuestos prediales y quien lo ha mantenido ahora junto con su hijo y nietas, hecho confirmado igualmente en la inspección judicial realizada por el despacho cognocente, como quiera que la persona encontrada en la vivienda como habiente de la vivienda fue la demandante, quien personalmente atendió la diligencia.

Ahora, el artículo 762 del CC define la posesión como *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...”*, por tanto, la posesión no es solo la tenencia, sino que debe estar acompañada del ánimo de señorío y calidad de dueño (*animus rem sibi habendi*), requiere la concurrencia entonces, del *corpus* y el *animus*.

Cuando se conjugan dichos componentes se obtiene la intención de hacerse dueño del bien que se posee.

No puede perderse de vista que en el presente proceso solo se persigue el 50% del inmueble proindiviso, importando en este momento determinar con que intención la demandante ostentaba la tenencia del predio. Que, al caso, según lo manifestado por la misma demandante, lo es el convencimiento de que dicho porcentaje le pertenecía en su condición de compañera permanente del causante al momento de su deceso y a lo largo de tantos años, y sin pasar por alto que el inmueble, aunque no se refleja en el Folio de Matricula Inmobiliaria, también fue fruto de su esfuerzo contribuyendo a su edificación. Circunstancia que fue avalada por las versiones de los testigos recaudados en audiencia, lo que sin lugar a dudas permite concluir a esta instancia, que la demandante desde siempre se sintió dueña junto al señor JOSE DEOGRACIAS del porcentaje del inmueble hoy reclamado, teniendo siempre presente ambos que el otro 50% pertenecía a los hijos de su compañero, hoy demandados, hecho por el cual resulta fácil ultimar que para ella y para los testigos lo antes expresado es una razón válida para considerar a la señora DOMINGA MEJIA como ama y señora del inmueble, y siendo el *animus* una característica intrínseca de la posesión en circunstancias como esta es fácil percatarse de su presencia.

En la misma línea, lo anterior se cimienta categóricamente en los testimonios recepcionados en el proceso, iniciando con el de la SARA SARMIENTO DE RODRÍGUEZ, quien manifestó dentro de sus apartes lo siguiente: *“conocí a Dominga hace muchos años en la calle de la iglesia donde funcionaban las oficinas de venta de boletas para la plaza de toros, como en el año 73 a 75 más o menos... después se fueron a vivir a san Fernando que construyeron esa casita, yo soy testigo porque nosotros inclusive fuimos a mirar el lote, había un vecino que se llama Alfonso, todo ese proceso lo hemos vividos nosotros cerca de ellos,”* observándose de entrada que ante los ojos de los demás esa casa efectivamente fue una construcción de pareja, agregando que *“Esa casa ha sido construida por Dominga y José Castro con mucho sacrificio”*. Al continuar con su relato la testigo afirma que la demandante continúa en el inmueble con una venta de comidas, lo que se deriva en una explotación económica del predio.

Del mismo modo el señor ALFONSO OLIVERA REQUENA, quien además es vecino contiguo de la demandante reiteró que DOMINGA MEJIA siempre ha permanecido en el inmueble, al expresar que *“ella habita aquí con un hijo y tres nietas”*, al preguntar la juez de primer grado sobre la actividad que ejercía la señora Dominga en el inmueble objeto del proceso respondió *“ella tiene una ventica de sopa para rebuscar el pan de cada día”* al preguntarle que si alguno de las demandadas ha habitado el inmueble con posterioridad al fallecimiento del señor JOSE CASTRO respondió *“no no ninguno”* y

cuando se le indagó sobre las pretensiones de la demanda manifestó *“pues de lo poquito que entiendo de estas cosas sé que por cuestiones de leyes a ella le pertenece el 50% por haber convivido 30 años y haber tenido una hija (...) cuando ellos se juntaron ninguno de los dos tenía nada, ellos a través de esfuerzo pudieron comprar el terreno”* lo anterior es sin duda una ratificación de que ante la sociedad la señora MEJIA AYALA desde siempre fue vista como dueña y señora del inmueble, y que posterior al fallecimiento continuó con su posesión.

Un testigo muy dicente fue el señor FACUNDO DIAZ MENDOZA quien también es vecino de la demandante, persona que la conoce desde hace más de 30 años, éste en su dicho recalcó la posesión que siempre ha ostentado la actora del inmueble en disputa desde el año 90 junto con su compañero, fue claro en subrayar que el inmueble no ha sido objeto de mejoras, sin embargo acentuó que DOMINGA MEJIA es quien hace los trabajos de manteniendo del inmueble, en las siguientes palabras *“ si señora, la conozco desde el 90, vinieron aquí en San Fernando... yo se que ella vive aquí, desde ese año vivió con, hasta que el compañero Castro falleció, ella quedo aquí con sus nietas y aquí está sola con sus nietas cuidando de esto, pagando luz agua y todo esos servicios”* al preguntársele si conocía sobre algún tipo de oposición a que la demandante ocupe el inmueble respondió *“ bueno en ese caso María Ignacia es la hija, no creo que exista oposición, Gloria si se opone, no se”* al preguntársele de acuerdo a su criterio a quien creía que le pertenecía la casa respondió *“bueno a Dominga, por el tiempo, porque ella paga su luz su agua y todas esas cosas y la ha estado calentando hasta el tiempo que tenemos con sus nietas, no es pa decir que ella ha buscado más nada sino con sus nietas”* al preguntarle sobre cambios o modificaciones respondió *“bueno yo lo veo lo mismo, lo que pasa es que cualquier trabajito sencillo lo hace ella, una raja cualquiera cosa así, para poder vivir”*.

Tenemos también el testimonio de REGINA ISABEL BETTS CASTRO, hija de la demandada GLORIA CASTRO ALEMAN, quien aseveró que la casa le pertenecía a José Deogracias Castro - su abuelo, manifestó también que desde que tiene uso de razón ha conocido a Dominga Mejía como compañera sentimental del finado, con quien afirma mantiene una excelente relación, atestiguó que desde que lo conoce *“contiene una terraza amplia, inmediatamente usted entra al lado derecho están las 3 habitaciones principales, del lado izquierdo esta la sala, la cocina, de la parte de atrás de la cocina hay otro cuartico pequeño, sigue el patio donde Dominga tiene su cocina de restaurante y el patio, desde que yo nací la vivienda ha sido igual, no se le ha tumbado una pared no se le ha hecho nada que cambie la apariencia física o mejores la apariencia física de la vivienda”* la testigo también expresó que vivió por dos años en el inmueble, desde 2014 hasta el 2016, y al preguntarse precisamente sobre la forma en la cual entró al inmueble explico *“Mi mamá habló con ella (Dominga) y ella conocía mucho la situación de nosotras, porque como le digo siempre hemos tenido buenas relaciones y ella le dijo que sí, que me mandara... dormía con ella y Vivi que es otra nieta de ella en el mismo cuarto (...)”* Testimonio que sin lugar a dudas revela que la condición de señora y dueña es reconocido incluso por las propias herederas, como lo es la mamá de la testigo GLORIA CASTRO ALEMAN; la señora BETTS CASTRO también puso de presente al despacho que DOMINGA MEJIA arrendó en alguna oportunidad alguna porción del inmueble a terceros cuando señaló *“sí sé que Dominga como vende sus almuerzos, vende sus comidas, a veces había un señor no recuerdo el nombre, creo que Emerson, fue quien yo vi en su momento que vivía allí y le pagaba a Dominga por las comidas y*

todo eso y el señor dormía allí dentro de la residencia porque él le pagaba a ella en su momento”.

En conclusión, contrario a lo afirmado por la contraparte, relativo a que los actos que ha ejercido la señora DOMINGA MEJIA, han sido de mera tolerancia por parte de los herederos, en virtud al vínculo que esta mantuvo con su finado padre, a juicio de este Despacho los testimonios dicen todo lo contrario, por cuanto de las anteriores declaraciones, se confirma sin lugar a dudas la calidad de poseedora que ostenta la demandante, aunado a ello tenemos que es ella quien paga los servicios públicos y los impuestos del inmueble objeto del proceso y procede con la realización de las mejoras necesarias del inmueble sin que en ningún momento hubiese existido oposición alguna por parte de las demandadas, que el origen de la relación posesoria histórica de la demandante con el 50% del inmueble pretendido no se mantuvo por la permisión de su uso, por parte de sus herederos sino que se trataban de actos reales de señorío, con *“animus rem sibi habendi”*, claro y palmario ante terceros, ejemplo de ello los declarante que expusieron sus versiones ante el despacho de conocimiento.

No obstante lo anterior, existe una circunstancia particular que a juicio de este Despacho impide, la prosperidad de las pretensiones de la demanda, aun si salieran avante los cargos imputados a la sentencia de primera instancia y es que no toda posesión resulta apta para ganar por prescripción el dominio de un bien, pues solo la que se ejerce de forma pacífica e ininterrumpida durante el lapso señalado por la ley, y en el caso concreto la posesión que ostenta la demandante no resulta del todo pacífica y lineal, teniendo en cuenta que la tenencia “pacífica” que se exige, no se limita al ejercicio de actos de violencia, sino que además, a la ausencia de controversialidad de la misma, situación que según las pruebas arrojadas al proceso no se estructura, esto, debido al reclamo y disputa que hicieron los herederos del bien en el proceso de sucesión que cursa con anterioridad al presente asunto, sin que se hubiese demostrado en este asunto que la demandante hubiese presentado alguna oposición a que el presente inmueble fuera inventariado en su totalidad e incluido dentro de la masa herencial, es decir no está probado que la demandante en su ánimo de señora y dueña hubiese exteriorizado dicha calidad accionando cualquier medio de defensa a su haber para así excluir el porcentaje que hoy persigue de los bienes inventariados en la demanda de sucesión.

Para esta judicatura el hecho de que la DOMINGA MEJIA hubiese procurado por comprar la porción de la herencia de los señores MARIA IGNACIA SCHULZ y JAIRO ANTONIO CASTRO ALEMAN correspondiente en la sucesión de JOSE DEOGRACIA CASTRO, no constituyen reconocimiento del dominio ajeno respecto al 50% que se pretende prescribir en este proceso, no obstante, lo que si constituyó reconocimiento del dominio ajeno es que no defendió el 50% que persigue en este proceso frente a la sucesión.

Se aclara al demandante, que si bien la disputa de la presente demandada se centra en un 50% proindiviso del inmueble, el mismo hace parte del 100% del predio inventariado en el proceso de sucesión que se sigue, luego no se puede pasar por alto que frente a aquella disputa quien hoy se reputa dueña no esgrimió ninguna defensa, como sería lógico de alguien que ve que su propiedad resulta repartida entre personas que no les pertenece, situación que pone en evidencia que el demandante no ha ejercido mecanismo alguno contra los actos que atacan su relación con el inmueble, omisión ésta que afecta el animus del que se dice tiene, en relación con el bien, pues lo normal, es

que quien se identifica como señor y dueño de una cosa que dice poseerla de manera exclusiva y pacífica, no va a asumir una actitud pasiva frente a quien acomete contra su derecho, lo que desvirtuó el hecho que desde el 14 de abril de 2006 hasta el 14 de abril de 2016 la posesión se produjo de forma pacífica, como quiera que la demanda de sucesión fue presentada en el año 2015.

En últimas esta evidenciado en esta instancia que a pesar de los reproches realizados a la sentencia de la juez de primer grado, las pretensiones de la demandada estaban llamadas al infortunio, como quiera que no resultaron acreditados todos los elementos necesarios para declarar que la demandante hubiese adquirido por prescripción extraordinaria el 50% del inmueble ubicado en el barrio Ternera manzana E Lote 3, Cuarta Etapa, en la ciudad de Cartagena de indias, distinguido con el Folio de Matricula inmobiliaria 060-33729, objeto del presente proceso, como quiera que no se logró demostrar que la posesión exclusiva que asumió desde el fallecimiento del señor JOSE DEOGRACIAS CASTRO hubiese sido pacífica e ininterrumpida durante el término que la ley requiere, esto es 10 años por tratarse de prescripción extraordinaria.

En conclusión, ninguno de los reproches realizados al fallo aunque se hubiesen despachados favorablemente, tienen la potencia suficientes para dar la vuelta el rumbo de la sentencia, como quiera que en esta instancia aún no se hallan demostrados la totalidad de los requisitos exigidos para la prosperidad de los pretensiones, precisamente en lo tocante a la existencia de la posesión pacífica e ininterrumpida durante el termino de 10 años, pues al revisar el acervo probatorio, los testimonios recepcionados al unívoco dan cuenta que efectivamente la señora DOMINGA MEJIA AYALA siempre ha poseído el inmueble objeto del proceso, y sin lugar a dudas, desde la muerte de quien fuere su compañero permanente señor JOSE DEOGRACIAS CASTRO ella continuo poseyéndolo, ejerciendo actos de señora y dueña, sin embargo, no se puede pasar por alto que a finales del año 2015 incluso antes de cumplir los 10 años requeridos para tener por adquirido el bien por prescripción los herederos, hoy demandados, iniciaron un proceso de sucesión donde fue inventariado precisamente el inmueble objeto del proceso, hecho que no fue discutido por la demandante, a pesar de ser partícipe en dicha sucesión en calidad de cesionaria, lo cual, en suma, confirma el reconocimiento de dominio ajeno sobre el predio que ahora pertenece a la masa sucesoral de JOSE DEOGRACIAS CASTRO, sin que la aquí demandante ejerciera actos para su protección respecto al 50% que considera como suyo, supuesto de hecho que de entrada desploma lo pacífico y continuidad requerida como requisito de usucapión; es claro entonces que la poseedora reconoció dominio ajeno, lo cual se deduce de su no oposición en la sucesión del señor JOSE DEOGRACIA CASTRO pues no está demostrado que hubiese hecho oposición a que el bien se inventariara en un 100% que sí sería un acto inequívoco de señorío y dominio. Se hace la salvedad que la demandante en ningún momento probó la no inclusión del inmueble en los inventarios de la sucesión o al menos sus acciones para evitarlo.

Así las cosas, y al no existir, adicionales reparos a la sentencia de primera instancia que deban ser analizado, no encuentra este despacho, merito para amparar las censuras elevadas por el apelante contra la misma, motivo por el cual se impone confirmar la sentencia de fecha 3 de noviembre del 2021, emitida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Cartagena.

Sin costas en el presente proceso por no haberse causado.

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E :

PRIMERO: CONFIRMAR el fallo apelado de fecha 3 de noviembre del 2021, proferido por el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL de esta ciudad, de conformidad con las consideraciones develadas en la presente sentencia.

SEGUNDO: SIN COSTAS en el presente proceso por no haberse causado.

TERCERO: DEVUELVASE el expediente al JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL, para lo de su competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


NOHORA GARCÍA PACHECO
JUEZ

Firmado Por:

Nohora Eugenia Garcia Pacheco
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Cartagena - Bolivar

Código de verificación: **6f69ba3d8ad41b12e611eb8200f0313a642a3d14d94c035cda8981eaf3d55a21**

Documento generado en 09/06/2022 07:35:00 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>