



San Andrés, Isla, Treinta (30) de Junio de Dos Mil Veintiuno (2021)

RADICACIÓN: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA.
DEMANDANTE: MARLENE CONSUELO POMARE GORDON.
DEMANDADOS: VICENTA HENRY MARTINEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS.
SENTENCIA No. 015-21.

1. OBJETO

Con fundamento en lo preceptuado en el inciso 3° del Artículo 14 del Decreto 806 de 2020, procede el Despacho del Juzgado Segundo Civil del Circuito de San Andrés, Isla a proferir sentencia escrita en segunda instancia, con el fin de desatar el recurso de apelación impetrado por el mandatario judicial de la parte actora contra la providencia que resolvió de fondo la primera instancia, emitida el Veintinueve (29) de Abril de 2021 por el Juzgado Primero Civil Municipal de San Andrés, Isla dentro del Proceso Verbal de Pertenencia promovido por la Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON contra la Señora VICENTA HENRY MARTINEZ y PERSONAS INDETERMINADAS, estableciendo como marco de la decisión los argumentos en los que se sustenta el medio de impugnación vertical incoado.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS:

Del expediente judicial de primera instancia emana que la parte demandante fundó sus pretensiones en ciertos hechos que dieron origen a la litis, los cuales se resumen de la siguiente manera:

2.1.1. El 29 de Mayo de 2018 la Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON, a través de apoderado judicial, promovió ante el Juzgado Tercero Civil Municipal de esta localidad demanda Verbal de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio respecto al bien inmueble que se identificó como se expone a continuación:

“...lote de terreno, con sus mejoras, ubicado en esta Isla (D/pto. Arch. De San Andrés, Providencia y Santa Catalina), Barrio San Luis, sector SABANAH, o SMITH CHANELL, cuyos linderos y medidas son:

NORTE, con predio de EDLIN BISCAINO, en extensión de treinta metros (30:00mtrs); SUR, con predio de LUIN POMARE, servidumbre de por medio, en extensión de treinta y tres metros (33:00mtrs); al ESTE, con la Carretera Circunvalar Km 19 en extensión de veinticinco metros (25:00mtrs); y por el OESTE, con predio de la señora VICENTA HENRY MARTINEZ, en extensión de diecinueve metros con cincuenta centímetros (19:50mtrs). El anterior predio tiene un área aproximada de 756.00M2.

(...) El anterior predio hace parte de uno de mayor extensión de propiedad de la demandada VICENTA HENRY MARTINEZ (...) con matrícula inmobiliaria No. 450-4377...”

2.1.2. Para la fecha de presentación de la acción la demandante aseguró tener más de diez (10) años detentando la posesión quieta, pública, pacífica y continua del referido bien. Para el efecto, en el libelo se afirmó que durante el lapso en mención ninguna persona se opuso a la posesión ejercitada por la demandante sobre el aludido inmueble, la cual, a su juicio, ha sido reconocida por todos los vecinos del sector.

2.2. PRETENSIONES:

Con base en los anteriores hechos, mediante el ejercicio de la acción de Pertenencia prevista actualmente en el Artículo 375 del CGP, la actora pretende que se declare que ha adquirido por la vía de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio la propiedad del bien inmueble objeto de la litis, el cual pretende ser segregado de otro de mayor extensión, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-4377, y que como consecuencia de ello se

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad.

2.3. PRUEBAS APORTADAS Y/O SOLICITADA EN LA DEMANDA:

A la demanda se anexaron las siguientes pruebas documentales:

2.3.1. Solicitud dirigida a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Isla tendiente a que se expidiera certificación sobre la titularidad del bien inmueble objeto de este litigio (Fl. 11 cuaderno principal).

2.3.2. Certificado especial para Procesos de Pertenencia expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Localidad (Fis. 12 y 13 cuaderno principal).

2.3.3. Levantamiento topográfico del bien inmueble objeto del litigio (Fl. 14 cuaderno principal).

2.3.4. Certificado de Avalúo Catastral del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-4377 (Fl. 15 cuaderno principal).

Así mismo, en la referida pieza procesal se solicitó como medios de prueba la práctica de una diligencia de inspección judicial sobre el bien inmueble materia de la litis, con el fin de constatar los hechos materiales posesorios que se le atribuyen a la demandante, así como la recepción de los testimonios de los Señores LORENE FRANCIS SALAZAR, JORGE TELLEZ SAAMS y STELLA POMARE CHRISTOPHER, con el fin de que declararan lo que les constara sobre las circunstancias fácticas y jurídicas de la acción; adicionalmente se solicitó recabar el interrogatorio de parte de quien hipotéticamente se opusiera a las pretensiones del libelo genitor.

3. ACTUACIÓN JUDICIAL

A través de proveído No. 166-017 del 08 de Junio de 2018 el Juzgado Tercero Civil Municipal, al que inicialmente le correspondió por reparto ordinario el conocimiento del sub-lite, admitió la demanda de la referencia y ordenó notificar y correr traslado al extremo pasivo, con el fin de que se pronunciaran sobre los hechos y pretensiones contenidos en la misma. Así mismo, en el proveído en mención se ordenó informarle la existencia del litigio a las autoridades públicas previstas en el numeral 6° del Artículo 375 del CGP y se decretó la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el bien inmueble en torno al cual gira la litis.

La demandada determinada, Señora VICENTA HENRY MARTINEZ, fue notificada personalmente de la providencia mencionada en el párrafo anterior el día 26 de Noviembre de 2018; por su parte, las Personas Indeterminadas accionadas fueron vinculadas a la litis por intermedio de Curador Ad-litem, quien fue notificado personalmente de la decisión el día 11 de Diciembre de 2018. Del expediente también aflora que en este contencioso se cumplieron cabalmente los mandatos contenidos en los numerales 6° y 7° del Artículo 375 del CGP, en tanto que la secretaría libró las comunicaciones previstas en la primera norma citada, las cuales fueron remitidas por la parte actora a través de servicio postal, el extremo activo a su vez acreditó haber instalado en el bien materia de la litis la valla a que alude la segunda disposición, la ORIP inscribió en el Registro Inmobiliario Insular la cautela decretada sobre el bien raíz en torno al cual gira la litis y la secretaría incluyó en el Registro Nacional de Personas Emplazadas y en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia la información pertinente.

El 25 de Enero de 2019 el Curador Ad-litem que representa a las Personas Indeterminadas demandadas recorrió oportunamente el traslado de la demanda, indicando que no negaba, ni afirmaba los hechos en que se sustenta la pretensión de usucapión, en tanto que no le constaban los mismos, por lo que se atenía a lo que resultare probado en el curso de la litis; en el escrito en mención no se formularon excepciones de mérito orientadas a enervar las pretensiones de la parte actora y se solicitó como prueba el interrogatorio de parte de la demandante.

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

Mediante auto calendarado 11 de Marzo de 2019 la titular del Juzgado Tercero Civil Municipal de esta Isla se declaró impedida para continuar conociendo del sub-lite, aduciendo que se encontraba incurso en la causal de recusación prevista en el numeral 5° del Artículo 141 del CGP, toda vez que el Curador Ad-litem que representa en el asunto de marras a las Personas Indeterminadas fungía como su apoderado dentro de un trámite disciplinario; debido a lo anterior, a través de auto adiado 21 de Mayo de 2019 el Juzgado Primero Civil Municipal de esta Isla declaró fundado el impedimento antes reseñado y avocó el conocimiento de este contencioso.

La demandada determinada, Señora VICENTA HENRY MARTINEZ, asumió una actitud pasiva durante el término de traslado de la demanda.

A través de providencia calendarada 17 de Octubre de 2019 se ordenó comunicarle la existencia de la litis a la Agencia Nacional de Tierras y a la Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero, esta última en su condición de acreedora hipotecaria del inmueble reclamado en pertenencia; ante las comunicaciones mencionadas, se recibieron respuestas frente a las mismas los días 15 de Enero y 15 de Junio de 2020.

Mediante auto del 17 de Enero de 2020 se convocó a las partes a la Audiencia inicial prevista en el Artículo 372 del CGP, dentro de la cual se agotarían las etapas de la Audiencia de Instrucción y Juzgamiento a que alude el Artículo 373 ibídem, programándose para tal fin el día 19 de Mayo de 2020 a las 9:00 a.m., sin que en la mentada fecha se haya podido llevar a cabo la Audiencia ante la suspensión de términos judiciales dispuesta por el Consejo Superior de la Judicatura como medida sanitaria para evitar la propagación de la pandemia Covid-19; debido a lo anterior, a través de auto del 02 de Septiembre de 2020 se reprogramó para el 07 de Octubre de 2020 a las 9:30 a.m la aludida Audiencia, fecha que fue modificada para el 25 de Noviembre de 2020 a las 9:00 a.m. por medio del auto calendarado 04 de Septiembre de 2020, sin que en la mentada fecha se haya podido iniciar la vista pública por cierre extraordinario del Juzgado de conocimiento, lo que generó que a través de auto del 02 de Diciembre de 2020 se fijara para el 29 de Abril de 2021 a las 9:00 a.m. la plurimencionada Audiencia.

El día 29 de Abril de 2021 se dio inicio a la Audiencia programada, habiéndose proferido dentro de la misma la sentencia objeto de la impugnación vertical que por este medio se resuelve de fondo. En la Audiencia en mención, a la cual asistieron la demandantes y su apoderado judicial, la demandada determinada y el Curador Ad-litem que representa a las Personas Indeterminadas demandadas, se evacuaron las etapas de Conciliación, Interrogatorio a las Partes, Fijación de los Hechos del Litigio, Control de Legalidad, se practicaron las pruebas decretadas en el proveído que inicialmente programó la Audiencia, se le concedió a las partes la oportunidad procesal pertinente para alegar de conclusión, se profirió la sentencia, contra la cual la parte demandante impetró recurso de apelación, por lo que se procedió a conceder la misma en el efecto suspensivo.

3.1. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Como se indicó en el numeral anterior, la demandada determinada, Señora VICENTA HENRY MARTINEZ, no contestó la demanda durante el término de traslado de la misma.

Por su parte, el Curador Ad-litem que representa a las Personas Indeterminadas accionadas recorrió oportunamente el traslado del escrito genitor, señalando que no le constaban los hechos compendiados en la mentada pieza procesal, por lo que se atenía a lo que resultare probado en el curso del litigio; en el escrito en mención el profesional del derecho no impetró excepciones previas, ni de mérito y solicitó como prueba el decreto del interrogatorio de parte de la demandante.

3.2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El Juzgado Primero Civil Municipal de esta ciudad, mediante sentencia proferida dentro de la Audiencia celebrada el 29 de Abril del hog año, denegó las pretensiones de la demanda,

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

invocadas por la Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON, por estimar que el cartulario carecía de elementos necesarios para deducir la posesión material alegada por la accionante, no habiendo esta última demostrado los elementos constitutivos de la posesión alegada, en los términos establecidos en los Artículos 762 y 981 del C.C., ni los presupuestos exigidos por los Artículos 2531 y 2532 de la obra citada para la procedencia de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio alegada, incumpliendo con ello con la carga probatoria que gravitaba sobre ella, por mandato del Artículo 167 del CGP; en la providencia en mención la Juzgadora de instancia se abstuvo de imponer condena en costas y dispuso el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada en el sub-lite sobre el bien objeto del litigio en mayor extensión.

3.3. APELACIÓN:

Inconforme con la decisión vertida en la sentencia de primera instancia, el apoderado judicial de la parte actora impetró oportunamente recurso de apelación contra la providencia antes reseñada y dentro de la oportunidad legal establecida en el numeral 3° del Artículo 322 del CGP, presentó los reparos concretos de inconformidad con la providencia.

Los argumentos de defensa de la parte actora se contraen a que, a su juicio, con las pruebas recabadas en este asunto, en especial con la inspección judicial con intervención de Perito Agrimensor sobre el bien inmueble materia de la litis, con los testimonios recepcionados a instancias de la parte actora y con el interrogatorio de parte absuelto en autos por la demandada, se acreditaron cabalmente los presupuestos sustanciales y procesales necesarios para despachar favorablemente las súplicas de la demanda, pues, en su sentir, con ellos se demostró que la demandante ha estado en posesión del bien materia de la litis durante el término y con las exigencias establecidas en la Ley.

Como consecuencia de lo anterior, la parte actora estimó que hubo una indebida valoración probatoria por parte de la Juzgadora de primera instancia, eventualmente por desconocimiento de las prácticas ancestrales del territorio insular, por lo que solicitó que se revocara la decisión reprochada y en su lugar se acogieran los pedimentos del escrito genitor.

3.4. DE LA SEGUNDA INSTANCIA:

Mediante auto fechado 01 de Junio de 2021 se admitió el recurso de apelación formulado por el extremo activo, ordenando el traslado respectivo.

La parte actora en escrito del 08 de Junio de 2021, al sustentar la alzada ante este ente judicial, reiteró los argumentos indicados al mencionar los reparos concretos de inconformidad ante el A-quo, respecto a una indebida valoración probatoria, habida cuenta que, en su sentir, las pruebas recaudadas ponen de presente el cumplimiento íntegro de todas las exigencias establecidas en la legislación patria para que las demandante adquiera por el modo de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio el bien raíz en torno al cual gira la litis.

Dentro del término de traslado, la parte demandada determinada guardó silencio, al igual que el Curador Ad-litem que representa a las Personas Indeterminadas demandadas.

4. CONSIDERACIONES

4.1. COMPETENCIA Y PRESUPUESTOS PROCESALES:

Este ente judicial es competente funcionalmente para revisar la sentencia de primera instancia, proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal de esta localidad, por mandato del Artículo 33 numeral 1° del CGP.

Adicionalmente porque revisada la actuación se evidencia que se han cumplido los presupuestos procesales y que no se ha presentado ninguna irregularidad procesal que pueda invalidar la actuación, por lo que pasará a emitir el fallo que en derecho corresponda.

4.2. PROBLEMA JURÍDICO:

Tomando en consideración los parámetros demarcados por el mandatario de la parte accionante al sustentar el recurso de apelación incoado contra la sentencia de primera instancia, calendada 29 de Abril del hogaño, este ente judicial procede a pronunciarse sobre el siguiente problema jurídico, que responde a los siguientes interrogantes: 4.2.1. ¿En el asunto de marras es procedente revocar la decisión de primera instancia que denegó las pretensiones de la demanda, invocadas por la Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON?, para lo cual, ante los argumentos fácticos y jurídicos en que se cimienta la impugnación incoada por la parte actora, deberá analizarse si 4.2.2. ¿Del arsenal probatorio recabado en este contencioso emana el cumplimiento de los presupuestos exigidos en nuestro ordenamiento jurídico para la procedencia de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio alegada? y puntualmente si 4.2.3. ¿En autos está probado que para la fecha en que se promovió la acción la demandante, Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON, detentaba la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del bien inmueble identificado, en mayor extensión, con la matrícula inmobiliaria No. 450-4377, ubicado en el Sector denominado SABANAH o SMITH CHANELL de esta Ínsula, por el plazo legal mínimo de diez (10) años, en los términos exigidos por los Artículos 2531 y 2532 del C.C., este último modificado por el Artículo 6° de la Ley 791 de 2002?

4.3. TESIS:

La tesis que defenderá el Despacho es que es menester revocar la decisión de primer grado que fue apelada, mediante la cual se denegaron las pretensiones del escrito introductor y en su lugar despachar favorablemente las súplicas vertidas en la demanda, por considerar que, del análisis conjunto de los elementos de juicio arrimados al plenario a la luz de las reglas de la sana crítica, emerge de forma diáfana que para el 29 de Mayo de 2018 cuando se presentó la demanda, la demandante, esto es, la Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON, detentaba la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del bien inmueble materia de este litigio durante el plazo mínimo de diez (10) años exigido por el Artículo 2532 del Código Civil, modificado por el Artículo 6° de la Ley 791 del 27 de Diciembre de 2002, en tanto que se acreditó que los actos de cuidado, limpieza, siembra y cosecha y pago de impuestos que ha desplegado sobre el mismo desde el año 1993, aproximadamente, por intermedio de terceras personas, han sido ejecutados con ánimo de señora y dueña, sin reconocer dominio alguno, como lo exige el Artículo 762 del C.C.

4.4. MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL DE LA DECISIÓN:

La decisión que se adoptará en esta providencia para resolver de fondo la impugnación formulada por la parte actora contra la sentencia de primer grado, calendada Cinco (05) de Marzo de 2021, se cimienta en el contenido de los Artículos 762, 764, 770, 775, 777, 780, 981, 2512, 2518, 2531 y 2532 del Código Civil, normas que regulan en nuestro medio lo atinente a la Prescripción Extraordinaria como modo de adquirir el derecho real de dominio, señalando las mismas que para la procedencia de la usucapión, es menester que se acredite durante el curso del Proceso Verbal de Pertenencia que el extremo activo ha detentado con ánimo de señor y dueño el bien en torno al cual gira la Litis, de forma pública, pacífica e ininterrumpida, durante un plazo mínimo de diez (10) años, a partir del año 2002, con ocasión a la modificación introducida al Artículo 2532 del Código Civil por el Artículo 6° de la Ley 791 del Veintisiete (27) de Diciembre de 2002.

En el sub-judice debemos tener en cuenta que para poder prescribir extraordinariamente un bien inmueble se deben cumplir los requisitos señalados por la Corte Suprema de Justicia, entre otras, en la sentencia No. SC19903-2017, proferida por la Sala de Casación Civil de la Alta Corporación el Veintinueve (29) de Noviembre de 2017, en la que se puntualizó:

“...Por tratarse de una figura que procura conquistar legítimamente el derecho de dominio, considerado éste, según las diversas categorías históricas, ora

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

*sagrado¹ o ya inviolable² en épocas antiguas, natural en tiempos modernos³, y hoy, como una garantía relativa, inclusive derecho humano para algunos, protegido por el ordenamiento jurídico pero susceptible de limitaciones⁴, exige comprobar, contundentemente, la concurrencia de sus componentes axiológicos a saber: (i) **posesión material actual en el prescribiente⁵**; (ii) **que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida⁶**; (iii) **identidad de la cosa a usucapir⁷**; (iv) **y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia⁸**" (Subrayas y Negritas propias).*

Adicionalmente, teniendo en cuenta que de las normas y la jurisprudencia reseñadas en precedencia se extrae que en este tipo de litigios constituye un presupuesto *sine qua non* para la procedencia de la usucapión demostrar que el prescribiente ha detentado la posesión material de la cosa que reclama en pertenencia, es necesario señalar que frente al fenómeno de la posesión, en la sentencia SC13099 del Veintiocho (28) de Agosto de 2017, con ponencia del Doctor AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia señaló:

"...El artículo 762 de la obra citada inicialmente define la posesión como <...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño>, siendo necesarios el animus y el corpus para su configuración, El primero, por escapar a la percepción directa de las demás personas debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente durante el tiempo consagrado legalmente, lo que constituye el segundo elemento.

La conjunción de los citados componentes denota la intención de hacerse dueño, siempre que no aparezcan circunstancias que la desvirtúen, por lo que el promotor deberá acreditarlos para el buen suceso de su pretensión..." (Resaltado fuera del original).

En igual sentido, en la sentencia SC3925-2020, proferida el Diecinueve (19) de Octubre de 2020 por la Alta Corporación, con ponencia del Doctor LUIS ALONSO RICO PUERTA, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia reiteró:

"...Posesión material (o física): La prescripción adquisitiva encuentra su fundamento en el hecho jurídico denominado posesión, que no es otra cosa que la coincidencia de la aprehensión de la cosa por el poseedor (elemento objetivo), con la intención de este último de comportarse como dueño –o hacerse dueño– de aquella (elemento subjetivo).

La posesión, entonces, está conformada por dos elementos estructurales: el corpus, esto es, el ejercicio de un poder material, traducido en un señorío de hecho, que se revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse

¹ FUSTEL de Coulanges. La Cité Antique. Étude sur le Culte, le Droit, les Institutions de la Grèce et de Rome. Editorial Cambridge Library Collection. New York. 2009.

² PETIT. Eugène. Tratado Elemental de Derecho Romano. 9º Edición. Ediciones Jurídicas. Buenos Aires. Pág. 229.

³ GALGANO. Francesco. Historia del Derecho Mercantil. Editorial Marcial Pons. Madrid. 2016.

⁴ El artículo 58 de la Constitución Política garantiza la propiedad privada, no obstante, la misma debe ceder por motivos de utilidad pública, interés social o ecológicos. Dichas restricciones se suman a las limitaciones decimonónicas del artículo 793 del Código Civil: "(...) 1º por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición; 2º por el gravamen de un usufructo, uso o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra; y 3º por las servidumbres (...)".

⁵ Según el canon 762 del Código Civil es "(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)", urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

⁶ La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

⁷ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9º del precepto 375 *ejúsdem*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

⁸ Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

al propietario (v.gr., los que refiere el artículo 981 del Código Civil⁹); y el animus domini, entendido como la voluntad o autoafirmación del carácter de señor y dueño con el que se desarrollan los referidos actos.

Así, mientras el corpus es un hecho físico, susceptible de ser percibido – directamente– a través de los sentidos, el animus reside en el fuero interno del poseedor, por lo que ha de deducirse de la manifestación de su conducta. Por consiguiente, no bastará con que el pretendido usucapiente pruebe que cercó, construyó mejoras o hizo suyos los frutos de la cosa, entre otros supuestos, sino que deberá acreditar que, cuando lo hizo, actuó prevalido del convencimiento de ser el propietario del bien.

*(...) **Posesión y tenencia.** Según el artículo 775 del Código Civil, la mera tenencia es aquella «que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño», como lo hacen el acreedor prendario, secuestre, usufructuario, usuario, etc. En consecuencia, el mero tenedor carece del animus domini, reservado –como previamente se explicó– al fenómeno posesorio.*

Tenencia y posesión tienen en común la manifestación de un poder de hecho sobre una cosa, pero carecen de comunicabilidad o interdependencia, porque la primera comprende apenas los actos que derivan de las facultades jurídicas conferidas en la convención que le sirve de fuente (esto es, usar y gozar de un bien conforme a su naturaleza y función intrínseca, en el marco de una relación obligacional subyacente). La posesión, a su turno, vincula ese poder de hecho con la creencia de señorío, de modo que se desenvuelve ‘sin limitaciones’¹⁰, como el dominio.

El corpus posesorio es de tal entidad que permite a cualquier observador razonable concluir que la conducta del poseedor es el trasunto directo y natural del ejercicio del derecho de propiedad. Y como este es de naturaleza erga omnes, sus actos de ejecución no pueden confundirse con los de quien hace uso de un bien, o lo disfruta, pero en desarrollo de un acuerdo intersubjetivo, o por la simple tolerancia o mera facultad del verus dominus.

Debe insistirse en que la tenencia solamente posibilita –y a eso aspiran los sujetos negociales– el ejercicio de las prerrogativas propias del acto jurídico que le antecede, el cual no comporta vocación o entidad traslaticia –o constitutiva– de derechos reales, limitación que, además, no varía por el transcurso del tiempo, conforme lo dispone el artículo 777 del estatuto sustantivo civil¹¹...”.

Aunado a ello, en la sentencia SC5187-2020 del Dieciocho (18) de Diciembre de 2020, con ponencia del Doctor LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, expediente No. 25290-3103-002-2013-00266-01, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia dejó sentado que:

*“...**La propiedad, la posesión y la tenencia.** Son fenómenos jurídicos inconfundibles que pueden identificarse individualmente, no obstante, son complementarios y pueden analizarse como parte de una unidad. Aún cuando pueden concurrir las más de las veces en un mismo sujeto de derecho, forman una trilogía de derechos, cada uno, estructurado por singulares y especiales elementos.*

En relación con las cosas la persona puede encontrarse en una de esas tres posiciones o situaciones, cuyas consecuencias jurídicas varían en cada caso y

⁹ “Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o cementseras, y otros de igual significación”.

¹⁰ Exceptuando, entre otras, las que deriven de la función social de la propiedad, reconocida constitucionalmente en el artículo 58 de la Carta Política.

¹¹ “El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión”.

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

confieren a su titular derechos subjetivos distintos. En la tenencia, simplemente se despliega poder externo y material sobre el bien (artículo 775 Código Civil), pues se "(...) ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño", como el acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el habitador. En la posesión, a ese poder material se une el comportarse respecto del bien como si fuese propietario (canon 762, ibídem) "con ánimo de señor y dueño". Y en la propiedad, que por excelencia permite usar (ius utendi), gozar (ius fruendi) y disponer (ius abutendi) de la cosa, es derecho in re, con exclusión de todas las demás personas dentro del marco del precepto 669, ejúsdem, caso en el cual se tendrá la posesión unida al derecho de dominio, si se es dueño; y en caso de no serlo, se tratará del poseedor material.

El ánimo de señorío sobre el bien, marca la diferenciación entre la mera tenencia y la posesión, a tal punto que el propio legislador así lo consagró en el derecho positivo, al disponer que el simple transcurso del tiempo "no muda la mera tenencia en posesión" (artículos 777 y 780 el Código Civil).

La posesión urge la presencia de dos elementos el corpus y el ánimos (artículo 762 del Código Civil); en cambio, la mera tenencia sólo requiere uno de esos dos elementos, el corpus. Es mero tenedor quien tiene una cosa reconociendo dominio ajeno. Para que exista la mera tenencia solo se exige la detención material, mientras que la posesión requiere no solo la tenencia, sino el ánimo de tenerla obrando como señor y dueño...".

Así mismo, es menester indicar que del contenido diáfano del Artículo 762 del C.C. emana que en nuestro medio la posesión puede ejercerse directamente por quien se presenta como señor y dueño del bien o por medio de un tercero que ha aprehendido el bien en nombre de aquél, ejecutando en representación de este último actos que dan cuenta de su señorío.

Adicionalmente, el Artículo 981 del C.C. prevé: "Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión", disposición legal esta que no contiene un listado taxativo de actos que acreditan la posesión del suelo, sino que se limita a poner de presente ciertos ejemplos de hechos materiales que dan cuenta de la existencia de una relación posesoria con un bien raíz, dejando sentado, de manera expresa el Legislador, que el fenómeno posesorio podrá demostrarse con otros actos distintos a los allí enlistados.

De otro lado, atendiendo las tres (03) posiciones en las que pueden fungir las personas frente a los bienes, es de indicar que, en lo que respecta a la figura de la mera tenencia, el Artículo 775 del C.C. la define como "...la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno..."; en igual sentido, el Artículo 777 de la Obra Citada enseña que: "...el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión" y el inciso 2º del Artículo 780 ejusdem remata señalando que: "...si se ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas...", normas éstas de las que emana de forma contundente que un mero tenedor jamás podrá adquirir por el modo de la Prescripción, en tanto que no detenta el presupuesto psicológico necesario para la configuración de la posesión, cual es el *ánimus domini*.

4.5. CASO CONCRETO:

Establecido lo anterior, se procederá a resolver el recurso de apelación incoado por la parte actora, circunscribiéndolo a los puntos sobre los cuales viene estructurado el referido medio de impugnación vertical, mediante el cual se deprecia la revocatoria de la decisión contenida en la sentencia apelada, al negar las pretensiones de la demanda, las que están orientadas a que se declare que la Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON ha adquirido

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

por el Modo de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio el bien inmueble materia de la litis, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-4377 en mayor extensión:

Sentado lo anterior, sea lo primero señalar, como acertadamente lo puso de presente el A quo en la decisión que se examina, que de acuerdo con la certificación expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que fue anexada al libelo, en autos está acreditada la legitimación en la causa por pasiva, toda vez que la pretensión de usucapión fue dirigida contra la persona determinada que figura inscrita en el Registro Inmobiliario Insular como titular del derecho real de dominio sobre el bien raíz reclamado, en mayor extensión, amén de las Personas Indeterminadas que se crean con derechos sobre el mentado inmueble, estimándose por ende que se ha respetado el Debido Proceso, en la medida que, en su oportunidad, se trabó la litis en debida forma, conforme lo dispone el numeral 5° del Artículo 375 ibídem.

Continuando con el análisis de las pruebas recaudadas en este asunto, se tiene que, a su vez le asistió razón a la Juzgadora de primera instancia cuando puso de presente que en esté contencioso está demostrado que el bien respecto del cual gravita la pretensión de usucapión es susceptible de adquirirse por el citado modo, al tratarse de un bien de naturaleza jurídica privada, tal como fue reseñado por la Agencia Nacional de Tierras en el oficio No. 20203100076381 arrimado a las foliaturas el 15 de Junio de 2020, en tanto que, de la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 450-4377 emana que el primer acto jurídico registrado en el mismo es un contrato de compraventa efectuado a través de la Escritura Pública No. 133 del 04 de Octubre de 1949, título que fue inscrito en el Registro Inmobiliario Insular el 14 de Enero de 1969, verificándose con ello la exigencia prevista en el Artículo 48 de la Ley 160 de 1994 para entender que se está en presencia de un bien de propiedad privada, pues la mentada anotación da cuenta de una transferencia del derecho de dominio sobre el aludido inmueble, en mayor extensión, anterior al año 1974.

Ahora bien, teniendo en cuenta que como sustento central del medio de impugnación vertical objeto de estudio se ha enarbolado una presunta indebida valoración de los medios de prueba recabados durante la etapa de instrucción en este contencioso, el Despacho pasará a analizar, en su conjunto y a la luz de las reglas de la sana crítica como lo exige el Artículo 176 del CGP, el arsenal probatorio existente en el asunto de marras, en aras de definir si hay lugar a acoger los planteamientos del recurso de apelación objeto de estudio, o lo que es lo mismo, si estos tienen la virtualidad de derruir la decisión judicial escrutada.

En el sub-lite se practicó una diligencia de inspección judicial con intervención de Perito Agrimensor sobre el bien materia de este litigio, con ocasión al cual se verificaron sus linderos, medidas y lugar de ubicación, así como sus características relevantes; aunado a ello, durante la citada diligencia se pudo constatar que el bien materia de la litis tiene topografía plana, que linda en el costado Este con la Carretera Circunvalar, que el mismo no se encuentra cercado por ninguno de sus costados, que se encontraba enmontado con vegetación silvestre que normalmente crece en predios aledaños al mar y con aproximadamente 12 cocoteros y que en el lindero Este hay una construcción en estado ruinoso o de avanzado deterioro, al igual que en el extremo Oeste, esta última, al parecer, funcionaba como letrina o baño externo de la edificación levantada en la parte Este del inmueble. De lo reseñado por la Juzgadora de instancia durante la práctica de la mentada inspección ocular se extrae que el bien raíz mencionado no se encontró habitado y que en el mismo no hay conexión de servicios públicos, a pesar de estar instalados en él tres postes sobre los cuales están conectadas ciertas redes eléctricas para la prestación del servicio de alumbrado público.

Sentado lo anterior, es pertinente señalar que de la prueba de inspección judicial practicada en autos por sí sola no se extrae quien detenta física o materialmente el bien objeto de esta litis, o lo que es lo mismo, quien tiene el Corpus, pues, el mismo no se encontró ocupado por persona alguna, ni hay rastros manifiestos de los que se pudiera inferir el referido elemento, lo que genera que tengan que tomarse en cuenta en conjunto los demás elementos de convicción recaudados para definir el cumplimiento del citado elemento, como lo ordena el Artículo 176 del CGP .

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

Siguiendo con el examen de los medios de prueba recolectados en este asunto, el Despacho estima que ante el silencio de la demandada determinada durante el término de traslado de la demanda y las deficiencias en la contestación de la demanda arribada al plenario por el Curador Ad-litem que representa en autos a las Personas Indeterminadas demandadas, en tanto que no manifestó “...*en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta...*” a pesar de no admitir ni negar los hechos 1°, 2° y 3° del escrito genitor como lo exige el numeral 2° del Artículo 96 del CGP, era menester en este litigio dar aplicación al contenido expreso del Artículo 97 del CGP, que prevé: “*La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella (...) harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto*”, y en ese sentido, era necesario presumir cierto que para la fecha de presentación del libelo la demandante, Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON, detentaba durante más de 10 años la posesión del bien inmueble materia de esta litis, de forma pública, pacífica e ininterrumpida, sin ningún tipo de oposición, lo cual era reconocido por los vecinos del Sector de SABANAH o SMITH CHANELL donde se encuentra el referido bien raíz, según emana del contenido de los hechos 1°, 2° y 3° de la demanda.

Ahora bien, como quiera que la presunción prevista en la norma adjetiva mencionada en el párrafo que antecede es de aquéllas que admite prueba en contrario, al ser legal, según emerge del contenido del Artículo 66 inciso 2° del C.C., el Despacho estima prudente dejar sentado que con las pruebas recaudadas en este asunto no se desvirtuó la mentada presunción, a contrario sensu, con las mismas se reforzaron los hechos presumidos, fluyendo del examen conjunto de los referidos medios suasorios que la demandante ostenta el carácter de poseedora del bien aquí reclamado, por un término superior al exigido por la normativa sustancial para adquirir el mismo por el modo de la Prescripción Extraordinaria (Artículo 2532 C.C.).

En efecto, de la declaración jurada rendida en este asunto por la demandada determinada, Señora VICENTA HENRY MARTINEZ, quien obra como titular del derecho real de dominio inscrito sobre el bien perseguido en mayor extensión y cuya propiedad sobre la franja de terreno reclamada será desplazada en el evento en que salgan avantes las pretensiones de la parte actora, se extrae que la citada accionada de manera expresa afirmó que desde el año 1992 ó 1993 cuando falleció su progenitora, quien respondía al nombre de ERVIN MARTINEZ WILLIAMS, ella y la comunidad en general del sector de SABANAH o SMITH CHANELL de esta localidad reconocen a la demandante, Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON, como dueña y señora del bien en torno al cual gira la litis, toda vez que durante la vida de su madre, quien era abuela de la demandante y fue la persona que asumió su crianza, ésta manifestó su voluntad de que con posterioridad a su muerte la accionante quedara con la franja de terreno donde estaba edificada su casa de habitación, en la cual nació y creció la actora; aunado a ello, la demandada aseguró que ante las manifestaciones de su madre en vida, luego de su deceso, si bien ella adelantó las acciones legales pertinentes a fin de que el inmueble, en mayor extensión, quedara a su nombre, lo cual se extrae de la anotación No. 4 del certificado de tradición del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-4377, al ser la persona que estaba con su madre al momento de su fallecimiento, ella decidió honrar su última voluntad y en ese sentido, de manera categórica, dejó claro durante su declaración que reconoce como dueña y señora de la franja de terreno objeto de las pretensiones a la demandante. Adicionalmente, al ser indagada la deponente sobre los actos externos u hechos positivos desplegados por la actora sobre el bien materia de la litis, la accionada afirmó que desde el momento de la muerte de la Señora MARTINEZ WILLIAMS y ante las atestaciones de esta en vida sobre su deseo de ceder el bien a la demandante, como ésta última residía en el extranjero, la encargó a ella del cuidado del bien raíz durante su ausencia del territorio insular, sumado a que anualmente, desde esa época hasta la actualidad, le remite el dinero pertinente para el pago del impuesto predial del bien y para que periódicamente mandara a limpiar el mismo, labores que ella, en su condición de tía de la actora, ejecutó en su nombre y representación, hasta cuando, debido a los problemas de movilidad que actualmente presenta, la usucapiente encargó del cuidado del inmueble a una de sus hermanas, de nombre ACENETH POMARE, a quien a su vez le envía dinero para que contrate a terceros para limpiar el bien cada 06 a 08 meses. Aunado a ello, la demandada indicó que durante sus visitas a la Isla la demandante ha sembrado algunos (dos, tres o cuatro) cocoteros sobre el bien inmueble, teniendo en cuenta que por las

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

condiciones de salinidad a las que está expuesto el bien por su cercanía al mar, nada más crece en el predio, los cuales son cosechados por su hermana ACENETH POMARE encargada del cuidado del bien y quien reside en inmediaciones del bien y por su madre, la Señora PAULINA GORDON.

En este estado, debe decir el Despacho que si bien no se encuentra acreditado en este contencioso con la prueba *ad substantiam actus* pertinente el deceso de la Señora ERVIN MARTINEZ WILLIAMS, cual es el Registro Civil de Defunción de acuerdo con indicado por los Artículos 5° y 101 del Decreto 1260 de 1970, este Despacho lo tiene por averiguado, en tanto que tal circunstancia no es el objeto del presente Proceso, máxime cuando la demandada determinada, en calidad de heredera de la occisa (Ver anotación No. 4 del certificado de tradición del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-4377), ha dado cuenta de la época en que tuvo ocurrencia tal hecho, lo cual coincide con lo señalado por la demandante en su declaración jurada, por lo que se tendrá el año de ocurrencia del citado insuceso reseñado en los referidos interrogatorios de parte como extremo temporal inicial de la posesión alegada.

Ahora bien, analizado el relato de la demandada determinada a la luz del contenido del Artículo 191 del CGP, para el Despacho no queda duda de que se está en presencia de una confesión, en tanto que la declaración fue rendida de forma consciente y libre por la Señora VICENTA HENRY MARTINEZ, no se desvirtuó en autos la capacidad de la aludida accionada para efectuarla (Artículo 1503 C.C.), quien como titular inscrita del derecho real de dominio sobre el bien cuya prescripción se reclama está habilitada para disponer de su derecho en litigio, muchos de los aspectos relatados le producen consecuencias jurídicas adversas a la accionada y/o favorecen a la demandante, pues expresamente le reconoció a la actora la calidad de dueña y señora del bien, indicando los actos desplegados por esta última que generan que ella estime que detenta tal carácter, sin que el ordenamiento jurídico vigente exija una prueba solemne específica para acreditar la calidad de poseedor o la ejecución de actos posesorios sobre un bien.

Así pues, para el Despacho, de la mentada declaración de parte emerge una confesión de que la Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON desde el año 1993 hasta la actualidad actúa como señora y dueña del bien objeto de este contencioso, lapso en el que ha realizado labores de cuidado y limpieza del predio materia de este litigio, por intermedio de terceras personas a las que ha encargado para tal fin, debido a que reside fuera del territorio insular, tal como lo permite el inciso 1° del Artículo 762 del C.C., ha sembrado algunos cocoteros en el bien y ha contribuido o aportado dinero para el pago del impuesto predial del mismo, prueba esta que, en las voces del Artículo 192 del CGP, tendrá el valor de testimonio de tercero, al no provenir de todos los litisconsortes necesarios.

Frente a lo anterior, el Despacho estima prudente dejar sentado que al analizar la prueba antes mencionada de cara a la declaración jurada rendida en primera instancia por la demandante, Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON, no le queda duda al Despacho sobre la confluencia de los dos elementos estructurales de la posesión, esto es, del Corpus y el Ánimus Domini, pues de los mismos se extrae que la actora actúa frente al bien con la convicción de que es la dueña y señora del mismo, porque su fallecida abuela en vida se lo cedió para que detentara el mismo después de su muerte, por lo que, acaecido el referido insuceso en el año 1993 empezó a actuar frente al predio en tal calidad, debido a lo cual, al residir fuera de la Isla, estimó necesario encargar a dos de sus familiares, esto es, a su tía materna VICENTA HENRY MARTINEZ y a su hermana ACENETH POMARE, del cuidado del bien, asegurando con ello que durante su ausencia de esta localidad existiera siempre en la Isla una persona que estuviera pendiente del bien, garantizando que ninguna persona ajena al mismo lo ocupara o realizara sobre él actos no consentidos por ella, sumado a que envió desde el exterior dinero para que las cuidadoras del bien limpiaran periódicamente el mismo y para que la Señora HENRY MARTINEZ pagara anualmente el impuesto predial, sembró algunos cocoteros sobre el lote, los cuales son cosechados por una de las Cuidadoras del inmueble, junto con los demás que desde antaño están sembrados sobre el lote.

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

De otro lado, en lo que respecta a las declaraciones de terceros recepcionadas en primera instancia, se advierte que, al unísono los testigos JORGE ELIECER TELLEZ SAAMS y LORENE FRANCIS SALAZAR señalaron que reconocen a la demandante, Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON, como señora y dueña del bien materia de este litigio desde la muerte de su abuela, la finada ERVIN MARTINEZ WILLIAMS, quien al decir de los declarantes la crió y le dejó el inmueble; así mismo, los deponentes afirmaron que durante el lapso de posesión de la demandante ésta ha cuidado y limpiado el bien y ha sembrado unos cocoteros sobre el mismo.

Al respecto, el Señor TEELEZ SAAMS indicó que hace 47 años conocía a la demandante, como quiera que desde ese entonces se casó con una residente del sector de SMITH CHANELL de esta localidad y se mudó a dicha zona, por lo que desde ese entonces era vecino de la accionante; así mismo, indicó que en tal carácter, fue informado por la demandada determinada, Señora VICENTA HENRY MARTINEZ, que la actora nació en el bien materia de la litis y que desde niña fue criada en el mismo y educada por su abuela, la finada ERVIN MARTINEZ WILLIAMS, debido a que sus padres se fueron a vivir en compañía de sus otros hijos al Caribe Colombiano, dejando a la actora bajo el cuidado de la Señora MARTINEZ WILLIAMS, quien al decir del testigo falleció hace aproximadamente 25 años; así mismo, el declarante indicó que luego que la demandante culminó sus estudios superiores y empezó a trabajar como Enfermera, fue quien asumió el cuidado de la Señora WILLIAMS MARTINEZ, por lo que esta decidió dejarle el bien materia de este contencioso donde estaba edificada su casa de habitación; aunado a ello el testigo indicó que si bien la actora residió junto con su abuela en el predio desde su infancia, hace años se mudó al extranjero, lo que generó que la vivienda se deteriorara hasta el estado ruinoso en el que se encontró para la fecha en la que se practicó la diligencia de inspección judicial, sin embargo indicó que tiene conocimiento que la actora tiene proyectado edificar su vivienda en ese lote; así mismo señaló que durante el lapso que viene reconociendo a la Señora POMARE GORDON como dueña del bien, ésta ha venido realizando labores de limpieza sobre el inmueble y que recolecta o cosecha los cocos que produce el bien; finalmente señaló que durante el mentado término nunca ha visto, ni escuchado que ninguna persona le haya disputado a la actora el bien raíz.

Por su parte, la testigo FRANCIS SALAZAR aseguró que conoce hace más de 25 años, por que es compañera de trabajo de una de sus hermanas y amiga de su núcleo familiar, lo que le permitió conocer el bien inmueble objeto de esta litis, ya que ha visitado el mismo; adicionalmente, la declarante afirmó que el aludido bien raíz era de propiedad de la abuela de la actora, a quien ella y la comunidad en general conocía con el sobrenombre de MISS GRAY, quien crió a la actora desde que era una niña y siempre manifestaba que le iba a dejar el predio a la accionante, por lo que después de la muerte de aquélla la testigo afirma que quien pasó a fungir como propietaria del bien era la demandante, a pesar de que esta última le informo que con posterioridad al mentado hecho infortunado el bien quedó inscrito a nombre de la demandada determinada, Señora VICENTA HENRY MARTINEZ. Al ser consultada la testigo sobre los actos desplegados por la accionante sobre el plurimencionado inmueble, esta, siendo coincidente con lo narrado por la demandada determinada, aseguró que la demandante siempre estaba pendiente del cuidado y limpieza del bien, debido a lo cual encargó a su hermana ACENETH POMARE de la limpieza del mismo; aunado a ello indicó que la Señora POMARE GORDON había sembrado algunos cocoteros sobre el bien, hecho este frente al cual es una simple testigo de oídas, pues admitió que no había visto directamente a la actora realizando esas labores de siembra, ya que ella no vive en inmediaciones del bien, pero que se había enterado de ello debido a que la actora se lo había contado y que durante sus visitas al lote había visto los cocoteros sembrados en el inmueble.

Sentado lo precedente, es pertinente señalar que lo narrado por los testigos TELLEZ SAAMS y FRANCIS SALAZAR coincide con lo manifestado por la demandada determinada, Señora VICENTA HENRY MARTINEZ, en el interrogatorio de parte absuelto en este asunto, e incluso con lo relatado por la accionante en la declaración jurada rendida, en lo referente a la génesis de la relación de la actora con el bien raíz que soporta la pretensión de usucapión, los actos por ella desplegados sobre el mismo y respecto al término de la posesión ejercitada sobre el mentado bien, pues la demandante, al igual que los demás declarantes en el sub-lite, afirmó que deriva de su abuela, la finada ERVIN MARTINEZ WILLIAMS, el bien materia

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

de la litis, ya que en vida esta le manifestó que la franja pretendida sería suya, lo que generó que luego de la muerte de su ascendiente en el mes de Marzo de 1993, ante sus manifestaciones previas, ella haya empezado a considerarse dueña del fundo y a actuar como tal frente al mismo, debido a lo cual, desde esa época se ha encargado del cuidado, mantenimiento y limpieza del bien, ha estado pendiente de los cocoteros que desde antaño están sembrados en el predio, ya que es su deseo que sobre el lote siempre existan cocoteros, de manera que ella y su familia siempre puedan beneficiarse de sus frutos, por lo que, en las oportunidades en las que se han enfermado y muerto las palmas existentes en el terreno ha reemplazado las mismas, con ocasión a lo cual, según su decir, ha sembrado dos cocoteros en el inmueble, sumado a que ha autorizado a su hermana ACENETH POMARE para que coseche los cocos que produce el inmueble; adicionalmente, indicó que después del deceso de su abuela, desde el año 1995 aproximadamente y hasta la actualidad, anualmente le ha remitido a su tía VICENTA HENRY MARTINEZ el dinero que esta ha dispuesto como la proporción que le corresponde, ante el tamaño del predio materia de la litis con relación al bien raíz de mayor extensión del que pretende ser segregado, para contribuir con el pago del impuesto predial del terreno, lo cual asciende a DOSCIENTOS CINCUENTA MIL (\$ 250.000) A TRESCIENTOS MIL PESOS (\$ 300.000) aproximadamente; así mismo indicó que no ha realizado labores de adecuación, reparación o mejora de la construcción antigua levantada en el lote, que era la casa de su abuela, toda vez que aún no tiene Escrituras del predio o lo que es lo mismo, el bien no figura inscrito a su nombre, sino de su tía VICENTA HENRY MARTINEZ debido a una costumbre ancestral existente en la Isla, en virtud de la cual se designaba a una persona de la familia para que titulara los bienes familiares y esta se encargaba luego de distribuir los mismos entre todos los familiares, atendiendo las instrucciones verbales que en vida habían impartido sus antecesores y/o la forma como estos en vida habían repartido verbalmente entre sus descendiente (herederos) su patrimonio, por lo que no quiere realizar ninguna obra sobre el predio sin tener organizada la documentación.

En este estado es menester señalar que una vez analizados en su conjunto las pruebas testimoniales recepcionadas dentro de esta litis, así como las declaraciones de parte rendidas por la actora y por la demandada determinada, el Despacho les ofrece credibilidad, habida cuenta que las mismas coinciden entre sí, los testimonios fueron rendidos por dos personas que conocen el bien materia del litigio, una de las cuales afirmó que visitaba el mismo por la amistad que la une con la demandante y su núcleo familiar y el otro aseguró haber sido vecino hace 47 años del sector donde se encuentra ubicado el inmueble, residiendo actualmente en el sector de Elcie Bar de esta Isla, por lo que el predio es un punto obligado por donde tiene que transitar para llegar a su lugar de habitación, de lo que se infiere que los declarantes han percibido directamente los hechos relatados sobre las condiciones del bien, sumado a que las referidas declaraciones fueron responsivas, exactas, completas, congruentes, coherentes y fundamentadas, tal como lo exige el numeral 3° del Artículo 221 del CGP, y fueron rendidas con el lleno de los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento jurídico.

Adicionalmente, analizada la declaración de parte de la actora a la luz de las reglas de la sana crítica y confrontada su versión con las demás pruebas recaudadas en este asunto, al ser coincidentes entre sí, no se evidencia ningún elemento de juicio que genere la infirmación del relato de la actora o que empañe su declaración, a contrario sensu, las pruebas recaudadas en este contencioso llevan a esta Funcionaria a la convicción que, a pesar de que lo declarado por la actora favorece sus intereses, lo manifestado por ella no se aleja de la realidad que emana de las otras pruebas recopiladas en este asunto.

Llegado a este punto, ante los argumentos expuestos por la Juzgadora de primer grado para negar las pretensiones del escrito genitor, que se sintetizan en que después de la muerte de la Señora ERVIN MATINEZ WILLIAMS *"...no existen elementos de juicio contundentes que lleven a la convicción de la existencia de actos materiales de posesión que avalen la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio fundamento de la presente acción, pues aun cuando la actora, la propia demandada y los testigos reseñan la siembra de algunos cocoteros, la limpieza del bien inmueble y la contribución del pago del impuesto predial del lote de mayor extensión por parte de esta, en la inspección judicial practicada y de los documentos allegados al plenario no es posible inferir esos hechos; además, los referidos*

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

actos no dan cuenta de una posesión pública...”, el Despacho estima prudente precisar que si bien el cuidado, la limpieza y la siembra de frutales en un bien inmueble, así como el pago del impuesto predial de un inmueble no se erigen *per se* en nuestro medio como actos distintivos o exclusivos de posesión, pues el ordenamiento jurídico patrio le impone a los meros tenedores (Artículo 775 C.C.) el deber de cuidar y conservar los bienes que detentan físicamente y algunos de ellos incluso, ante el acto jurídico que fundamenta su vínculo o relación con el bien, tienen o asumen la obligación de pagar ciertos tributos del bien, es tarea del Juez del trámite de Pertenencia analizar en conjunto los elementos de juicio allegados al litigio, en aras de definir si esas labores desplegadas sobre el bien que se reclama en usucapión en el caso concreto constituyen una manifestación visible del señorío que alega detentar el Prescribiente, de manera que se pueda concluir que se está en presencia del ejercicio de la posesión, ya sea de forma directa o por intermedio de un tercero, como lo dispone el Artículo 762 del C.C.

Aquí habrá de señalarse que si bien el Artículo 981 del C.C. enuncia ciertos hechos positivos que se erigen como prueba de la existencia de posesión sobre el suelo, no se trata de un listado taxativo y/o absoluto como se dejó sentado al reseñar los fundamentos normativos y jurisprudenciales de esta decisión; por tanto, frente a cada caso particular, deberán analizarse las circunstancias que lo rodean, a efectos de establecer si los actos materiales externos desplegados sobre la cosa por el Prescribiente efectivamente ponen de presente el señorío que aduce detentar y por ende si son prueba fehaciente del elemento psicológico necesario para que nazca a la vida jurídica la posesión como presupuesto indispensable para que salga adelante su pretensión de usucapión.

En este caso particular, contrario a lo concluido en la decisión escrutada, el Despacho estima que el análisis conjunto de los medios de prueba recabados en este litigio permite colegir que en el asunto de marras están acreditados de forma inequívoca los actos materiales posesorios ejecutados por la actora sobre el bien objeto de la litis desde el año 1993 de los que dan cuenta las declaraciones juradas recepcionadas en el sub-lite, de lo que emerge que en la referida providencia efectivamente se incurrió en la indebida valoración probatoria invocada por la parte apelante como sustento del medio de impugnación vertical que aquí se desata.

En efecto, respecto de las atestaciones efectuadas en el proveído revisado sobre la imposibilidad, a juicio de la Falladora de primer grado, de establecer si hubo intervención humana en la siembra de los cocoteros que se encontraron sobre el bien inmueble materia de la litis al momento de la Inspección Judicial practicada, es menester indicar que durante la aludida diligencia, el Perito Agrimensor que asistió al Despacho en la práctica de la misma dejó sentado que “...*Dentro del lote se encuentran aproximadamente 12 palos de coco a una edad de 50 a 70 años...*”, sin establecer los criterios que tuvo en cuenta para atribuirle a los referidos cocoteros la mentada antigüedad, a pesar de lo cual, la Funcionaria Judicial, quien estuvo a su vez presente en la diligencia, por lo que pudo percibir directamente el estado de los mentados cocoteros, dejó sentado que si bien habían unos cocoteros cuya antigüedad data de más de 30 años, admitió la existencia de unos “...*más jóvenes...*”, respecto de los cuales afirmó que “...*no dan cuenta de haber sido sembrados por el hombre, pues es sabido que de la caída de los cocos es posible que nazcan nuevos cocoteros siendo ello un fenómeno natural ajeno a la intervención del hombre, sin que se denoten en el lugar actos como siembra o que los cocoteros estén sembrados en alguna línea o de alguna manera que pueda evidenciar la intervención humana en esa labor...*”.

Frente a lo anterior, el Despacho estima necesario indicar que la exigencia de que las plantaciones encontradas en un predio estén sembradas de una manera específica (“...*en línea...*”) o atendiendo un patrón determinado como presupuesto para que se entienda como un acto realizado por el hombre y no producto de la naturaleza misma, es a todas luces desproporcionado; las reglas de la experiencia enseñan que es la persona que desarrolla la labor de siembra la que, atendiendo el espacio físico con que cuenta, el tipo de fruto o planta a sembrar y el crecimiento normal de la misma, la destinación que se le dará al terreno, el objeto de la plantación, entre otros factores, quien define dónde y cómo estima pertinente efectuar la siembra, por lo que, por el hecho de que los cocoteros más jóvenes encontrados en el bien raíz al momento de la inspección judicial no siguieran un patrón de siembra, no

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

permite, en sentir del Despacho, descartar *per se* por esa sola circunstancia que los mismos hayan sido sembrados por la accionante; además, en aparte alguno de las declaraciones aquí recaudadas se indicó que el objeto de la siembra de cocoteros haya sido delimitar el bien, siendo este uno de los eventos en que se entendería una siembra “...*en línea*...” de los mismos.

Si bien el Despacho no desconoce que, como a bien se indicó en la providencia revisada, “...*de la caída de los cocos es posible que nazcan nuevos cocoteros siendo ello un fenómeno natural ajeno a la intervención del hombre...*” (Resaltado del Despacho), la ocurrencia general de dicho fenómeno natural y el hecho de no encontrarse los cocoteros sembrados conforme a un patrón específico no son suficientes en este caso particular para descartar lo relatado por la demandada determinada, Señora VICENTA HENRY MARTINEZ, la testigo LORENE FRANCIS SALAZAR y la misma demandante, Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON, sobre el hecho de que esta última ha sembrado al menos dos palmas de coco en el bien, sumado a que ha autorizado a su hermana ACENETH POMARE para que coseche los frutos que produce el bien.

En la reseña que hace la Juzgadora de primera instancia en la sentencia sub-examine sobre el tópico que viene comentado, la Funcionaria indica que no observa en el inmueble rastros que pongan en evidencia que los cocoteros jóvenes que fueron encontrados en el bien raíz hayan sido sembrados por el hombre y que por ende no sean producto de la naturaleza misma, sin que explique probatoriamente las razones por las cuales arriba a dicha conclusión, apartándose de lo relatado tanto por la demandada determinada, como por la demandante en sus interrogatorios de parte y por la testigo LORENE FRANCIS SALAZAR, lo que genera que se trate de una inferencia sin sustento probatorio. Para desestimar una prueba es menester que se dejen sentadas las razones fácticas, jurídicas y/o probatorias de dicha decisión, lo que frente a este aspecto brilla por su ausencia en esta litis, pues la simple falta de siembra “...*en línea*...” de los dos cocoteros que la demandada determinada y la demandante afirman que esta última sembró en el lote no se estima suficiente para concluir de forma inequívoca que las declarantes hayan faltado a la verdad sobre este asunto y/o que la actora no adelantó en el bien dicha labor y que todas las palmas allí encontradas son producto de la naturaleza, esto es, que crecieron ante la caída de cocos de las palmas aledañas.

Así pues, el análisis conjunto de lo evidenciado en la diligencia de inspección judicial sobre la antigüedad y distribución o ubicación de los cocoteros en el lote y lo declarado por la demandada determinada y por la testigo LORENE FRANCIS SALAZAR, lejos de descartar la siembra de dos cocoteros en el bien por parte de la demandante o lo que es lo mismo, la intervención humana frente a dicho acto, permitían de forma razonada y/o plausible concluir que efectivamente las palmas jóvenes encontradas en el predio fueron sembradas por la Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON, pues la accionada HENRY MARTINEZ afirmó que la demandante efectivamente sembró los mismos y la Señora FRANCIS SALAZAR dejó sentado que si bien no vio directamente cuando la demandante adelantó tal labor, esta le informó que realizó la mentada actividad y cuando ella visitó el predio tuvo la oportunidad de ver los cocoteros en el inmueble.

De otra parte, en lo que respecta a las labores de limpieza y cuidado del bien que tanto la demandada determinada como los testigos TELLEZ SAAMS y FRANCIS SALAZAR aseguraron que la demandante ha venido desplegando sobre el predio desde el fallecimiento de su abuela, la difunta ERVIN MARTINEZ WILLIAMS o MISS GRAY como según la testigo FRANCIS SALAZAR era conocida la occisa, en la providencia revisada se indicó: “...*Contrario a lo manifestado por las partes, al momento de realizar la inspección judicial al lugar se encontró que el bien no se encuentra limpio, está lleno de flora silvestre propia de aquella que crece a la orilla del mar, que por ese mismo hecho no crece muy alta, lo que no necesariamente o lo que no denota más bien la limpieza del lugar; estaba totalmente enmotado con dicha flora; adicionalmente el bien inmueble en cuestión tiene una construcción en ruina, que según reconocen tanto la demandante como los testigos, era la casa de habitación de la Señora ERVIN MARTÍNEZ. El bien no está cercado, tampoco cuenta con servicios públicos y en términos generales el lugar no da cuenta de ningún acto de posesión material por parte del hombre, salvo los cimientos que quedan de aquella*

*construcción en ruina, más bien abandonada. Aquí habrá de señalarse que al ser indagada la demandante sobre la razón por la que no ha ejercido, y cuando digo indagársele fue el Despacho insistente en ese aspecto, sobre la razón por la que no ha ejercido actos posesorios más contundentes sobre el bien como su cercamiento o la construcción de alguna mejora o siembra de alguna especie distinta a los cocoteros, la actora manifestó y me voy a permitir citarla "...como no tengo Escritura yo no he hecho ningún arreglo, entonces ahí no he construido más nada, no se hace acto de recreación, se mantiene el lote limpio con sus cocoteros y ya, no tengo ninguna construcción sobre el predio, no se ha hecho ninguna mejoría sobre lo que está ahí..."; **del relato reproducido queda en evidencia que los actos de posesión referidos por la actora tales como el mantenimiento y cuidado del bien no son actos que en palabras de la Corte puedan comprobar, perdón, de esos actos, en palabras de la Corte, no se puede comprobar de manera plena e inequívoca unos actos materiales y externos de posesión...** (Negrillas del Despacho).*

Frente a las anteriores manifestaciones o conclusiones, el Despacho estima necesario hacer las siguientes acotaciones:

- Sea lo primero señalar que por el hecho de que para el Veintinueve (29) de Abril de esta anualidad cuando se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial sobre el bien materia de este litigio no se haya encontrado limpio el inmueble inspeccionado, sino "...lleno de flora silvestre propia de aquella que crece a la orilla del mar, que por ese mismo hecho no crece muy alta (...) estaba totalmente enmontado con dicha flora...", ello no tiene la virtualidad de descartar las labores de limpieza que los deponentes afirmaron que la actora viene realizando, por intermedio de terceros, de manera periódica (cada 06 a 08 meses) desde la muerte de su abuela en el año 1993. Un solo contacto durante unos minutos u horas con el bien, que le permitieron a la Funcionaria enterarse o percibir el estado actual del bien, en forma alguna constituye un elemento de juicio contundente para saber el estado de conservación del bien durante los 28 años anteriores

Aquí habrá de advertirse que las reglas de la experiencia enseñan que en esta Isla la fauna silvestre sobre un predio crece rápidamente durante la época de lluvia o por el impacto del agua lluvia sobre la misma, por ello, la sola existencia de fauna silvestre sobre el lote no es una prueba contundente de que el mismo nunca ha sido limpiado durante los últimos 28 años o que se encuentre en estado de absoluto abandono y más en estos casos donde la demandada determinada aseguró que los actos de limpieza se realizaban sobre el predio cada 06 a 08 meses a instancias de la actora, interregno en el cual es lógico que se encuentre enmontado por la razón antes señalada; además, la misma Funcionaria puso de presente que la fauna silvestre encontrada en el predio es de aquella que "...no crece muy alta...", como se evidenció en la fotografía tomada durante la visita ocular y que fue incorporada al acta levantada con ocasión a la misma, lo que justificaría la periodicidad con que al decir de la demandada determinada la actora efectúa, a través de terceros, las labores de limpieza que le atribuye, ante los altos costos que tiene en esta Isla la actividad de limpieza o desmonte de un predio.

- En lo que respecta a la afirmación según la cual "...el bien inmueble en cuestión tiene una construcción en ruina, que según reconocen tanto la demandante como los testigos, era la casa de habitación de la Señora ERVIN MARTÍNEZ. El bien no está cercado, tampoco cuenta con servicios públicos y en términos generales el lugar no da cuenta de ningún acto de posesión material por parte del hombre, salvo los cimientos que quedan de aquella construcción en ruina, más bien abandonada...", es pertinente reiterar, tal como se indicó en precedencia, que nuestro ordenamiento jurídico (normatividad vigente y Jurisprudencia de los órganos de cierre sobre el tema) no prevé un listado taxativo de actos posesorios que opere como una camisa de fuerza para el que pretenda adquirir por el modo de la Prescripción Extraordinaria; en ese sentido, por el hecho de que en el inmueble se encuentre una casa deshabitada en avanzado estado de deterioro, que el predio no se encuentre cercado y que en el mismo no haya ningún tipo de servicio público domiciliario instalado no puede generar, de manera irrefutable, que se concluya que sobre el mismo no se han desplegado actos posesorios, pues esos no son los únicos hechos materiales positivos que se pueden desplegar sobre el suelo como muestra del señorío de una persona; arribar a una conclusión de dicho contorno sería lo mismo que estimar que sólo quienes cuenten con la

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

capacidad económica necesaria para realizar dichas actividades sobre un fundo están legalmente habilitados para adquirir por el modo de la Prescripción Extraordinaria, como de forma acertada lo puso de presente el apelante como sustento de su disenso, lo cual en forma alguna puede ser aceptado o validado por la Jurisdicción.

En el plenario se tiene por averiguado, con los dichos de la demandada determinada y del testigo TELLEZ SAAMS, que la demandante no reside en esta Ínsula, sino en el extranjero, lo que en cierta forma justifica que el predio se encuentre deshabitado; no constituye *thema probandum* en esta litis determinar la capacidad económica de la accionante o establecer si contaba o no con los recursos económicos necesarios para mantener habitable la casa de su fallecida abuela luego de la muerte de esta, sin que la falta de dinero para realizar dicha labor o la voluntaria decisión de no hacerla pueda erigirse en prueba fehaciente de que la actora no se comporta sobre el lote como señora y dueña o que no realice actos posesorios sobre el mismo.

Corre la misma suerte lo atinente a la falta de cerramiento del bien, tópico frente al cual se estima pertinente añadir que la experiencia nos enseña que las labores de cercado de un bien por lo general se efectúan para garantizar la seguridad del mismo, impidiendo o limitando el libre ingreso de terceros, y/o para delimitar la extensión del predio, dejando claro a la vista de los colindantes su dimensión; en este caso particular, las pruebas recaudadas pusieron de presente que el bien objeto de la litis colinda con predios de propiedad de familiares de la demandante (Al Sur colinda con inmueble de su progenitor, Señor LUIN POMARE, y al Oeste con predio de su tía VICENTA HENRY MARTINEZ) y que su hermana ACENETH POMARE reside en inmediaciones del bien, tercera ésta que junto con la madre de la actora, Señora PAULINA GORDON, ingresan al bien para cosechar los cocos que produce, al decir de la Señora HENRY MARTINEZ, por lo que ante esa vecindad familiar podría justificarse esa falta de necesidad de cerramiento.

Adiciónese a lo anterior que, es una práctica habitual de los integrantes del Grupo Étnico Raizal asentado en barrios tradicionales de este territorio insular como La Loma y San Luis, residir en patios familiares, sin que exista delimitación entre las franjas de terreno ocupadas o en posesión de los miembros del grupo familiar, por lo que no resulta extraño, atendiendo dicha costumbre ancestral, que al interior de un fundo en las mentadas zonas no existan cerramientos, a pesar de que esté integrado por franjas o porciones en posesión de distintos integrantes de una familia.

En lo que respecta a la falta de instalación de servicios públicos domiciliarios, los mismos no se justifican al estar en presencia de un inmueble deshabitado.

Aquí habrá de señalarse que al Juez de la Pertenencia no le es dable definir qué tipo de actos positivos debe desplegar el Usucapiente sobre el bien para concluir que los mismos demuestran la existencia de una relación posesoria sobre el inmueble; su labor está supeditada a determinar si los actos realizados por el Prescribiente denotan ese vínculo posesorio, esto es, si los hechos externos ejecutados por el accionante sobre el bien raíz, por precarios o de poca monta que los estime, fueron realizados por este último con la convicción de que los ejecutaba por ser el bien de su propiedad.

▪ Adicionalmente, se evidencia que en la decisión se señaló: *“...En cuanto a los actos de limpieza y pago del impuesto predial es pertinente señalar que al plenario no se allegó ningún elemento de juicio del que se desprenda el pago del citado tributo, salvo la manifestación de las partes a instancias del Juzgado, tampoco existe evidencia de que la actora le haya girado, enviado o entregado dinero a la demandada para el cuidado y mantenimiento del bien inmueble en cuestión...”*, frente a lo cual el Despacho estima necesario señalar que en este caso particular no se está en presencia de una acción cuyo objeto sea el pago de una obligación a cargo de la demandante, por lo que, en sentir del Despacho es inaplicable al sub-lite lo rituado la primera parte o regla general contenida en el inciso 2º del Artículo 225 del CGP, en virtud del cual: *“Cuando se trate de probar obligaciones originadas en contrato o convención, o el correspondiente pago, la falta de documento o de un principio de prueba por escrito, se apreciará por el juez como un indicio grave de la inexistencia del respectivo acto...”*. Súmesele a lo anterior que ante el vínculo familiar

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

existente entre la demandante y la demandada determinada y la buena relación entre ellas que emana de sus relatos, podría darse aplicación a la excepción contemplada en la referida disposición, que prevé que *“...a menos que por las circunstancias en que tuvo lugar haya sido imposible obtenerlo, o que su valor y la calidad de las partes justifiquen tal omisión”* (Resaltado del Despacho).

Por otra parte, no es desatinado indicar que la demandante y la demandada determinada en aparte alguno de sus declaraciones indicaron que la Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON haya pagado directamente ante el Fisco el impuesto predial del bien materia de la litis, por el contrario, señalaron que quien ha realizado anualmente dicha tarea ha sido la Señora HENRY MARTINEZ, lo que eventualmente puede generar que la actora no cuente con la prueba escrita de dichos pagos que echó de menos la Juzgadora de primera instancia; de otro lado, el relato efectuado se circunscribe a que la accionante le ha enviado a la demandada determinada, primera responsable ante el Fisco de efectuar los mentados pagos al ser la persona que figura inscrita en el Registro Inmobiliario Insular como titular del derecho real de dominio, un porcentaje de dinero para contribuir con el pago del impuesto predial del bien de mayor extensión, sin que nuestro ordenamiento jurídico prevea una prueba solemne para acreditar dicho hecho, siendo palmario que si la demandada determinada ha confesado la remisión de los aludidos importes por parte de la demandante, al ser esta (la confesión) un medio de prueba en las voces del Artículo 165 del CGP, es menester tenerla en cuenta, ante la inexistencia de otros elementos de juicio que la infirmen o desvirtúen su contenido conforme a lo preceptuado en el Artículo 197 del CGP.

▪ En la sentencia de primera instancia a su vez se afirmó: *“...si bien es cierto los declarantes y demás intervinientes reconocen a la señora Marlene Consuelo Pomare como señora y dueña del predio, no lo hacen precisamente por los actos de posesión, si no por la voluntad de su señora abuela ERVIN MARTÍNEZ, quien antes de su muerte dispuso que dicho predio sería para su nieta MARLENE; al respecto, es necesario dejar sentado que el presente no se trata de un Proceso de Sucesión en virtud del cual a los Sucesores del Causante, como continuadores de su patrimonio, se le trasfieren los derechos que este tenía sobre el inmueble, siendo suficiente para ello entonces demostrar el grado de parentesco junto con el Causante, el presente asunto se trata de un Proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio por lo que correspondía a la parte actora demostrar los hechos externos por ella ejecutados sobre el inmueble pretendido que sean realmente expresivos de su relación posesoria con el inmueble durante el plazo mínimo de 10 años, actos materiales que brillan por su ausencia, pues de las declaraciones de parte y de terceros recabadas en este contencioso no se coligen que los actos de limpieza y mantenimiento del bien a los que se hace referencia hayan sido ejecutados por la actora y mucho menos que dichos actos fueran públicos, pues al parecer no se extienden más allá de la relación familiar entre tía y sobrina o hermanas...”*, planteamientos frente a los cuales se estima necesario señalar que de lo reseñado por las cuatro personas que declararon en este asunto al informar sus generales de Ley salta a la vista que ninguno tiene formación profesional en derecho, lo que justifica que no comprendan ciertas figuras o instituciones jurídicas; en este caso particular, si bien la demandante y los testigos TELLEZ SAAMS y FRANCIS SALAZAR indicaron que la demandante adquirió por herencia de su abuela ERVIN MARTINEZ el bien materia de este litigio, del análisis de sus declaraciones, junto con la información plasmada en la anotación No. 4 del certificado del bien materia de este litigio en mayor extensión, salta a la vista que lo que pusieron de presente fue que en vida la Señora MARTINEZ dispuso de la citada franja del bien, al exteriorizar verbalmente que era su intención que después de su muerte la demandante detentara el mismo, por lo que habría que hablarse de una especie de cesión en vida de una porción del inmueble.

Por otra parte, el Despacho considera pertinente anotar que los declarantes en este asunto no se limitaron a indicar, como se sugiere en el aparte de la providencia que es objeto de examen, que consideraban a la actora dueña del bien porque su abuela se lo dejó; el análisis integral de las declaraciones pone de presente que, al decir de los deponentes, esa es la génesis de la posesión invocada, o lo que es lo mismo, que es el acto que demarca el extremo temporal inicial de esa posesión, ya que a partir de ello y/o con ocasión a dicha manifestación de la voluntad de la Señora ERVIN MARTINEZ, según el dicho de los declarantes, incluso de la misma demandada determinada, la Señora MARLENE CONSUELO POMARE

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

GORDON decidió ponerse al frente del predio, designando en principio a su tía VICENTA HENRY MARTINEZ y luego a su hermana ACENETH POMARE para que se lo cuidaran cuando ella estuviera fuera de la Isla; aunado a ello, ante esa convicción que a partir de la muerte de su abuela en el mes de Marzo de 1993 ella (la demandante) se había convertido en dueña y señora del bien, ésta estimó que era su deber contribuir con el pago del impuesto del bien, lo que la llevó anualmente desde el año 1995 a remitir desde el extranjero donde reside los recursos necesarios para ello, así como los que se han requerido para limpiar periódicamente el bien, actos materiales estos que, ante las razones que motivaron su ejecución, esto es, el convencimiento de la demandante de que el bien era de su propiedad por que así lo dispuso su abuela como última voluntad, generan que surja al tráfico jurídico el vínculo posesorio echado de menos en la sentencia de primera instancia.

En este estado, es menester señalar que por mandato del Artículo 2531 del C.C., para la procedencia de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, es menester: "...1a.) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción. 2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo"; en este caso particular, de lo confesado por la demandada determinada salta a la vista el cumplimiento del primer presupuesto, pues la Señora HENRY MARTINEZ expresamente reseñó que reconoce a la demandante como dueña del bien y que en tal carácter la actora le encargó el cuidado del lote durante su ausencia, siendo claro que, lejos de probar que la accionante le ha reconocido dominio sobre el bien, la accionada afirmó que es ella quien le reconoce a aquélla señorío.

Aquí habrá de decirse que, en lo que se refiere a la detentación del bien sin violencia, clandestinidad, ni interrupción, durante el plazo de Ley a que alude el numeral 2° de la norma trascrita en precedencia, es menester acudir a los conceptos vertidos por el Legislador en los Artículos 772 <Posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza...>, 773 <El que en ausencia del dueño se apodera de la cosa y volviendo el dueño le repele también es poseedor violento>, 774 inciso final <Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella> y 2522 <Posesión no interrumpida es la que no ha sufrido ninguna interrupción natural¹² o civil¹³> todos del Código Civil, para concluir que de las pruebas recabadas en este asunto, en especial de las declaraciones de los Señores HENRY MARTINEZ, TELLEZ SAAMS y FRANCIS SALAZAR se desprende el cumplimiento por parte de la actora, pues ingresó al mismo ante la voluntad de su abuela, lo que descarta que haya sido adquirido por la fuerza (Artículo 772 C.C.), se ha extendido o prolongado de forma continua desde el año 1993 hasta la actualidad, sin que durante dicho lapso alguna persona le haya disputado el predio, lo que genera que se concluya que no ha habido interrupción natural, ni civil (Artículo 2522 C.C.) y no ha sido clandestina, pues ha sido ejecutada incluso ante la demandada determinada, legalmente habilitada para oponerse (Artículo 774 C.C.).

Frente al último aspecto reseñado en precedencia, en el aparte de la sentencia que viene siendo revisada se consideró que los actos de limpieza y mantenimiento desplegados por la actora sobre el bien materia de la litis no eran públicos, "...pues al parecer no se extienden más allá de la relación familiar entre tía y sobrina o hermanas...", frente a lo cual es pertinente señalar que la exigencia legal es que la posesión no sea clandestina, es decir, "... la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella" en las voces del inciso final del Artículo 774 del C.C., sin que se verifique el supuesto fáctico exigido por el Legislador para que se le pueda restar publicidad a los actos de limpieza y cuidado desplegados por la accionante, pues precisamente encargó su ejecución o realizó los mismos por intermedio de

¹² Artículo 2523 C.C. "La interrupción es natural: 1. Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada. 2. Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona. La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título De las acciones posesorias, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído".

¹³ Artículo 94 CGP: "La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado..."

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

la titular del derecho real de dominio inscrito sobre el bien objeto del litigio en mayor extensión, Señora VICENTA HENRY MARTINEZ, legalmente facultada para oponerse a dichos actos y para desplegar las acciones legales previstas en nuestro ordenamiento jurídico para amparar la propiedad. Así pues, aún en el hipotético evento que los actos de limpieza y mantenimiento realizados por la actora sobre el predio no se extendieran “...*más allá de la relación familiar entre tía y sobrina o hermanas...*” como se afirma en la decisión, ello no tendría la entidad suficiente para tornar clandestinos los mismos, por ejecutarse en presencia o con el conocimiento de la titular inscrita del bien.

Por demás, tal como lo puso de presente el abogado de la parte actora al sustentar la alzada, el bien inmueble materia de esta litis colinda en el extremo Este con la Avenida Circunvalar (Km 19 – en sentido Norte a Sur está contiguo o al Sur del inmueble ubicado después de la Vía Tom Hooker de esta Isla donde, al decir de la Funcionaria de primera instancia, se juega Softbol o Beisbol los fines de semana), no tiene ningún tipo de cerramiento que impida que desde la vía pública o desde los predios vecinos se visualice lo que se hace sobre el mismo, por lo que, en las oportunidades en las que, al decir de los declarantes, se realizaron labores de limpieza periódica o de recolección de los frutos producidos por el bien, es claro que todos los que transitaron por la vía pública pudieron percibir los mismos.

Como corolario de lo hasta aquí expuesto, se impone forzosamente concluir, de manera razonada, que la Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON sí entró en posesión del inmueble en torno al cual giran las pretensiones de esta acción luego de la muerte de su abuela ERVIN MARTINEZ WILLIAMS en el mes de Marzo de 1993 y a partir de allí ejerció los actos de posesión de los que dieron cuenta la demandada determinada y los testigos (limpieza y cuidado del bien y recolección de sus frutos por intermedio de terceros y contribución en el pago del impuesto predial), óbice por el cual, tenía razón el apelante cuando afirmó que en la providencia censurada se produjo una indebida valoración probatoria (error de hecho), como quiera que, de las pruebas en conjunto emana que, para la fecha de presentación de la demanda el 29 de Mayo de 2018, la demandante tenía más de 25 años continuos desplegando de forma pública y pacífica, actos positivos que daban cuenta de su señorío sobre el mismo.

De suerte que, olvidó la Falladora que en materia probatoria está proscrita en nuestro medio la tarifa legal y que tratándose de testimonios y declaraciones de parte, la valoración en sana crítica debe estar desprovista del carácter cuantitativo de los mismos, pues como es sabido, no se tasan sino que se pesan, como regla hermenéutica decantada de antaño.

Acoge pues este Despacho los precedentes judiciales referidos en el acápite anterior y en torno a la atribución de valoración probatoria a cargo de la Funcionaria Judicial, se estima necesario dejar claro que los testimonios rendidos en autos y la confesión que brota de la declaración de parte de la demandada determinada no fueron contraevidenciados cabalmente dentro del Proceso con los otros medios de prueba recaudados como se expuso, en especial con la diligencia de inspección judicial practicada, habida cuenta que tanto los testigos como la demandada determinada coincidieron en señalar que la poseedora del bien o la dueña del mismo desde la muerte de la Señora ERVIN MARTINEZ WILLIAMS en 1993, esto es, hace 28 años aproximadamente, es la demandante, Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON, sin que se haya probado interrupción de la posesión deprecada, sumado a que los declarantes dieron cuenta que durante el mentado interregno no se ha disputado el predio, lo que se patentizó al no haber oposición alguna en el curso de este Proceso, a pesar que desde sus albores se instaló en el predio la valla a que alude el numeral 7° del Artículo 375 del CGP, según se constató en la diligencia de inspección judicial y lo puso de presente el testigo TELLEZ SAAMS vecino del sector, todo lo cual genera que se aterrice en la inexorable conclusión que en este asunto era menester declarar la prosperidad de las pretensiones formuladas, al haberse demostrado el cumplimiento cabal por parte del extremo activo de las exigencias previstas en nuestro ordenamiento jurídico para la procedencia de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio deprecada, en especial de los requisitos establecidos en los Artículos 762, 981, 2531 y 2532 todos del Código Civil, este último modificado por el Artículo 6° de la ley 791 del año 2002.

4.6. CONCLUSIÓN

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

Discurrido lo anterior, no le queda otro camino a este ente judicial que revocar la decisión censurada, por no ajustarse a derecho, y así se determinará; en consecuencia, se abstendrá el Despacho de condenar en costas ante la prosperidad del recurso.

En razón y mérito de lo antes expuesto el Juzgado Segundo Civil del Circuito de San Andrés, Isla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR ÍNTEGRAMENTE el numeral primero de la parte resolutive de la sentencia No. 0038-21, proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal de San Andrés, Isla dentro de la Audiencia Inicial prevista en el Artículo 372 del CGP, dentro de la cual se agotaron las etapas propias de la Audiencia de Instrucción y Juzgamiento a que alude el Artículo 373 del CGP, celebrada el Veintinueve (29) de Abril de 2021 dentro del Proceso Verbal de Pertenencia promovido por la Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON contra la Señora VICENTA HENRY MARTINEZ y PERSONAS INDETERMINADAS, y en su lugar:

SEGUNDO: Declarar que la Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.152.198 expedida en San Andrés, Isla, ha ganado por el modo de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio el siguiente bien inmueble, ubicado en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Islas, Isla de San Andrés, sector denominado SABANAH o SMITH CHANELL, el cual se segrega del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria no. 450-4377 y está comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: **NORTE:** Linda con predio que es o fue del (de la) Señor(a) EDLIN BISCAINO, en extensión de treinta metros (30:00 mts); **SUR:** Colinda con predio del Señor LUIN POMARE, en extensión de treinta y tres metros (33:00 mts); **ESTE:** Linda con la CARRETERA CIRCUNVALAR (Kilómetro 19), en extensión de veinticinco metros (25:00 mts); **OESTE:** Colinda con el predio de mayor extensión del cual se segrega, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-4377, de propiedad de la Señora VICENTA HENRY MARTINEZ, en extensión de diecinueve metros con cincuenta centímetros (19:50 mts).-

PARÁGRAFO 1: El inmueble de mayor extensión del que se segrega el predio prescrito por este medio por la accionante, Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 450-4377, posee los siguientes linderos y medidas: **NORTE:** Linda con predio de los Sucesores de la finada HELEN BISCAINO, antes de los Señores(as) EDLIN BISCAINO y ELISHA WILLIAMS, en extensión de ciento veinticinco metros (125:00 mts); **SUR:** Colinda con el PANTANO y con predio del(de la) Señor(a) SUIDAN ALI EL AZANKI, antes del Señor ROBERT REID, en extensión de ciento treinta y cinco metros (135:00 mts); **ESTE:** Linda con la CARRETERA CIRCUNVALAR (Kilómetro 19) y con predio del Señor LUIN POMARE BARKER, en extensión de cuarenta y ocho metros (48:00 mts); **OESTE:** Colinda con el PANTANO, en extensión de cuarenta y ocho metros (48:00 mts).-

PARÁGRAFO 2: El inmueble prescrito por este medio por la accionante, Señora MARLENE CONSUELO POMARE GORDON, posee una extensión superficial de 700,875 metros cuadrados.

TERCERO: Oficiése a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad comunicándole la decisión adoptada en el numeral anterior, a fin de que inscriba la misma en el Registro Inmobiliario Insular, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 450-4377, para los efectos consagrados en el Artículo 2534 del Código Civil, cumplido lo cual deberá levantar la medida cautelar de inscripción de la demanda registrada sobre el citado bien raíz en favor de esta litis.

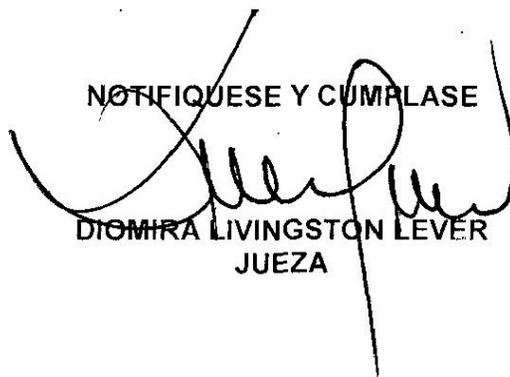
CUARTO: Confírmese en lo demás la sentencia recurrida.

Expediente: 88001-40-03-001-2019-00073-01.
Demandante: Marlene Consuelo Pomare Gordon.
Demandados: Vicenta Henry Martínez y Personas Indeterminadas.
Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia.

SIGCMA

QUINTO: Abstenerse de condenar en costas en esta instancia, por lo indicado en la parte motiva de este proveído.

SEXTO: En firme este proveído devuélvase la actuación al Juzgado de origen por medios virtuales.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

DIOMIRA LIVINGSTON LEVER
JUEZA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA.

Por anotación en ESTADO No.001, notifico a las partes la providencia anterior, hoy 11 de Enero de 2022 a las 8:00 a.m.

Larry Mauro G. Cotes Gómez
Secretario