

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2019-00080-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.136.-

**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA**

**MAGISTRADA PONENTE: DRA. CARMİÑA GONZALEZ ORTIZ.-**

Barranquilla, Febrero Tres (03) de dos mil veintitrés (2023).-

Procede la Sala Cuarta de Decisión Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, a emitir por escrito la sentencia que decide el recurso de Apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha Junio 8 de 2022, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de esta ciudad, teniendo en cuenta lo decidido en audiencia de sustentación y fallo de fecha enero 24 de 2023, dentro la cual con base en el numeral 5º, inciso 3º del artículo 373 del C.G.P., se anunció el sentido del fallo, confirmándose la decisión impugnada.-

**A N T E C E D E N T E S**

La señora ZORAIDA BAENA JIMÉNEZ, presentó demanda de Prescripción ordinaria de dominio contra la señora DALGI BAENA JIMÉNEZ y PERSONAS INDETERMINADAS, con el fin de que se declaren las siguientes,

**P R E T E N S I O N E S**

1.- Se declare por la vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, a la señora ZORAIDA BAENA JIMENEZ, como propietaria del bien inmueble urbano, ubicado en la Calle 70C No. 17B-90, jurisdicción de la ciudad de Barranquilla, con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-145870.-

2.- Ordenar la inscripción de la sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-145870.-

Las anteriores pretensiones, se solicitan con base en los siguientes,

**H E C H O S**

1.- El inmueble objeto del litigio, se encuentra ubicado en la Calle 70C No. 17B-90, de esta ciudad, con una cabida de 625 metros cuadrados, y sus medidas y linderos son: NORTE: 25 metros, linda con carrera 18 en medio, con lote de Carlos José Alvarado; SUR: 25 metros, linda con lote de la Urbanizadora y Ganadera Bellavista Ltda.; ESTE: 25 metros, linda con la Calle 70C, en medio con lotes de la Compañía Urbanizadora y Ganadera Bellavista Ltda.; OESTE: 25 metros, linda con lotes de Ruperta Fonseca Martínez y lotes de la Compañía Bellavista Ltda., con la matrícula inmobiliaria No. 040-145870.-

2.- Que la tradición del inmueble en mención proviene de la compraventa realizada por la Compañía Urbanizadora y Ganadera Bellavista Ltda. a ALFREDO TORRES DE LOS RIOS, mediante escritura pública No. 2314 del 13 de noviembre de 1962, de la Notaría Tercera del Círculo de Barranquilla, con la cual se hace la apertura al Folio de Matrícula Inmobiliaria en referencia, mediante anotación No. 001. Posteriormente, ALFREDO TORRES DE LOS RIOS, vende a ELSA DE LOS RIOS DE

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2019-00080-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.136.-

TORRES, mediante escritura pública No. 1082 del 21 de mayo de 1984, de la Notaría Primera del Círculo de Barranquilla. Posteriormente ELSA DE LOS RIOS DE TORRES, vende a DALGI BAENA JIMÉNEZ, mediante escritura pública No. 2997 de fecha 8 de julio de 2003, de la Notaría Quinta del Círculo de Barranquilla.-

3.- La señora ZORAIDA BAENA JIMÉNEZ, ha ejercido la posesión, desde enero de 1981, de manera ininterrumpida, en forma quieta, tranquila, regular y pacífica, sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas de sí mismos, como ama, señora y dueña del bien objeto de esta demanda, configurándose así un total de 37 años de posesión continua.-

4.- La señora ZORAIDA BAENA JIMÉNEZ, en calidad de poseedora del inmueble, en actos de señora y dueña, ha realizado los siguientes actos:

(i) Realizó protocolización del acto de posesión del bien inmueble, en donde declaró que venía ejerciendo posesión del bien inmueble, de manera ininterrumpida, en forma quieta, pacífica, tranquila, regular, desde enero de 1981, escritura pública No. 1176 que se llevó a cabo en la Notaría Sexta del Círculo de Barranquilla, en fecha 27 de julio de 2017; en la misma escritura también realizan la declaración juramentada dos testigos, el señor JORGE SANDOVAL CORONADO y la señora ROSARIO ISABEL VEGA, en donde manifestaron, que conocían de vista, trato y comunicación a la señora ZORAIDA BAENA JIMENEZ, hacía aproximadamente 30 años, que como consecuencia del trato directo y personal, les consta que ha ejercido la posesión de manera real y material desde enero de 1981, con ánimo de señora y dueña, en forma quieta, pacífica, pública e ininterrumpida, sobre el bien inmueble objeto de la esta demanda, que las mejoras allí construidas, las realizó sin haber sido molestada durante ese lapso, por persona o autoridad alguna, y que a quien los vecinos y amigos la han reconocido como legítima poseedora del bien inmueble.-

(ii) Realizó los pagos de impuesto predial de las vigencias 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018, por la suma de \$11.614.290.-

(iii) Realizó el pago de valorización de la vigencia 2012, por la suma de \$2.740.000.-

(iv) Ha realizado el pago de manera oportuna de los servicios públicos de luz y gas durante el tiempo que ha ejercido la posesión en el bien inmueble.-

(v) Certificado de posesión expedido por la Junta de Acción Comunal del Barrio El Valle, sector 2, de fecha 4 de septiembre de 2018.-

(vi) Contrató los servicios de un arquitecto profesional para que hiciera el levantamiento topográfico sobre el área total del bien inmueble objeto de esta demanda.-

5.- Desde que la demandante empezó a ejercer la posesión sobre el bien inmueble, desde enero de 1981, ha sido reconocido como poseedor por los vecinos JORGE ELIECER SANDOVAL CORONADO y ROSARIO ISABEL VEGA.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2019-00080-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.136.-

6.- Sobre el inmueble objeto de esta demanda, reposa en la anotación No. 4 del Folio de Matrícula Inmobiliaria una hipoteca con cuantía indeterminada a favor de la señora MARGARITA BELTRAN BENAVIDES y en la anotación No. 5 un embargo ejecutivo con acción real, interpuesto por la señora MARGARITA BELTRAN BENAVIDES.-

Por auto del 16 de mayo de 2019, se inadmite la demanda, por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de esta ciudad, y un vez subsanada la demanda se admitió por auto del 24 de mayo de 2019, ordenándose el emplazamiento de la demandada DALGI BAENA JIMENEZ; la citación de la acreedora hipotecaria señora MARGARITA BELTRAN BENAVIDES; la inscripción de la demanda; el emplazamiento de las personas indeterminadas y las demás ordenaciones de rigor.-

El apoderado judicial de la demandada DALGI BAENA JIMENEZ, se notifica en forma personal el día 10 de julio de 2019, describiendo el traslado de la demanda oponiéndose a las pretensiones de la parte actora. Así mismo, presentó excepciones previas de COMPROMISO VERBAL ENTRE LAS PARTES E INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES, de las cuales se da traslado a la parte demandante en auto del 28 de septiembre de 2021.

Por auto del 28 de agosto de 2020, se designa Curador Ad Litem de las Personas Indeterminadas a la Dra. GRETZY PAOLA MARTINEZ DE LA HOZ, quien se notifica el 30 de agosto de 2020, describiendo el traslado el día 3 de septiembre de 2020 y luego de varios aplazamientos, por auto del 8 de marzo de 2022, señala el día 6 de abril de 2022 para llevarla a cabo.-

El 6 de abril de 2022, se lleva a cabo la audiencia inicial, cumpliéndose con las etapas de conciliación, no habiendo ánimo conciliatorio entre las partes. Se reciben los interrogatorios de demandante y demandada; se fijó el litigio; se decretaron las pruebas solicitadas y se señaló el 29 de abril de 2022, para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento.-

El 8 de junio de 2022, se realiza la audiencia de instrucción y juzgamiento, en la cual se reciben los testimonios de JORGE ELIECER SANDOVAL y ROSARIO VEGA, suspendiéndose por falta de fluido eléctrico en la vivienda del señor juez, reanudándose el día 9 de junio de 2022, recibiendo el testimonio del señor ADANIES BAENA JIMENEZ; se cumple con la etapa de alegatos de conclusión y se profiere sentencia en la que se absuelve a la demandada de las pretensiones de la demandante, decisión contra la cual la parte demandante interpone recurso de apelación.-

### **FUNDAMENTOS DEL A-QUO**

Hace un estudio de los requisitos para que prospere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Considera que la demandante no tiene el ánimo o elemento subjetivo, el elemento interno, ya que de acuerdo a lo manifestado por el declarante ADANIES BAENA JIMENEZ, quien vivió en el inmueble hasta el año 2010, su hermana DALGI BAENA JIMENEZ, lo dejó a él y a su hermana Zoraida viviendo en el inmueble, haciendo un convenio según el cual ellos quedaban con la obligación de cancelar los impuestos y los servicios públicos. Al haber habitado el

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2019-00080-01.-  
 RADICACIÓN INTERNA: 44.136.-

señor ADANIES BAENA JIMENEZ en el inmueble hasta mediados del año 2010, es que podría empezar a contabilizarse una interverción de la calidad de la demandante, pero como la demanda se presentó en el año 2019, cuando no había transcurrido el término para adquirir por prescripción el inmueble, cual es de diez años, razón por la cual absuelve a la demandada de las pretensiones de la demandante.-

## FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Alega la apoderada judicial de la parte demandante como reparos concretos:

1.- El juzgado desconoce las pruebas obrantes que se demanda en un proceso adquisitivo ordinario.-

*"En el análisis del tipo de proceso adquisitivo según el pedido de la demanda es el ordinario , esto es porque la demandante ZORAIDA BAENA JIMENEZ, contrario a lo manifestado en el análisis soporte de la sentencia efectivamente demuestra los actos de posesión con ánimo de señor y dueño por más de diez (10) años y para ello no se tuvo en cuenta la narrativa que contiene la relación marital entre ZORAIDA BAENA Y ALFREDO TORRES hijo de la señora ELSA DE LOS RIOS , a la final propietaria del inmueble materia del Litis , desde el contenido del certificado de la matrícula inmobiliaria número 040-145870, queda evidenciada la simulación tramada entre la demandada y el señor ALFREDO TORRES , quienes burlándose de la transparencia de ZORAIDA BAENA JIMENEZ, inicial compañera del mencionado, procedan apropiarse del inmueble a través de la figura de la compraventa del mismo hecho este desconocido por la demandante ZORAIDA BAENA JIMENEZ, lo que es fácil detectar en el interrogatorio de parte desplegado en la etapa probatorio.*

*Además el Despacho Judicial al evaluar e identificar en el momento en que se encuentra la prescripción ordinaria, hace referencia en forma insistente al año 2020 contando estos diez (10) años hacia atrás sin indicar el porqué de tal análisis y soporta inexactamente en validar el testimonio de ADANIES BAENA JIMENEZ como creíble por el hecho simple que este es hermano de demandante y demandada , olvidándose que este testigo como quedo evidenciado en el testimonio salió de la ciudad de Barranquilla a Bogotá en el año 2009 sin haber retornado desde hace más de 13 años a la ciudad."*

2.- Excepción de compromiso verbal entre las partes.-

*"Sin decidirlo en el fondo de la sentencia el Juzgado acogió la excepción de mérito Compromiso Verbal ente las partes y para ello efectúa una valoración e interpretación inexacta del testimonio dubitativo , carente de precisión en cuanto fechas, modo, tiempo y lugar en que se pactó el supuesto acuerdo de voluntades entre la DEMANDADA DALGIS BAENA JIMENEZ , ALFREDO TORRES DE LOS RIOS y la DEMANDANTE ZORAIDA BAENA JIMENEZ, del cual el señor ADANIES BAENA JIMENEZ hace referencia en su declaración . Al respecto de este análisis el Juez de la causa desconoce que un acuerdo verbal es un mutuo entendimiento entre dos partes que celebran un contrato no escrito en que esta se compromete a una serie de obligaciones a cambio de un determinado beneficio con el objetivo último de conseguir un fin. Al respecto hay que señalar que estos tipos de contratos son difíciles de probar, salvo que consten testigos o prueba de cualquier tipo de que el contrato se celebró. En esta interpretación el Juzgado en la decisión, expresa una inadecuada valoración como los hechos señalado al testimonio dubitativo de ADANIES BAENA JIMENEZ, acuerdo de voluntades que mi prohijada es tajante en desconocer. Así lo detalla en el interrogatorio de parte, lo que indica para que dicho contrato fuese valido debía haber consentimiento, objeto cierto y obligación en el presente caso tal excepción propuesta no fue demostrada, no llenando los requisitos del artículo 1495 del Código Civil."*

3.- Testimonio del señor ADANIES BAENA JIMENEZ.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2019-00080-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.136.-

*"En la sentencia y como fundamento de la decisión de fondo el Juzgado efectúa una valoración inexacta del testimonio dubitativo del testigo en mención. A pesar de las contradicciones e inexactitudes en las fechas referidas en lo que se refiere al tiempo de permanencia de este en el inmueble reclamado en PERTENENCIA por ZORAIDA BAENA JIMENEZ, el Juez en un análisis subjetivo indica que este lo habito hasta el año 2010, afirmación sin acervo probatorio . Por lo contrario, este testigo reconoce que su hermana ZORAIDA BAENA JIMENEZ ha habitado el inmueble materia de litigio. ADANIES BAENA JIMENEZ igualmente ratifica apartes del testimonio de JORGE SANDOVAL CORONADO, se refiere al arrendamiento de una parte del inmueble a una iglesia cristiana que ha venido funcionando allí. Pero además este testigo no es cierto ni consistente, tampoco con concordante en la demostración en un supuesto convenio o acuerdo de voluntades entre sus hermanos."*

4.- Inadecuada apreciación de las pruebas de los testigos JORGE SANDOVAL CORONADO y ROSARIO ISABEL VEGA y del Interrogatorio de Parte de la señora ZORAIDA BAENA JIMENEZ.-

*"Sin perder de vista que los testimonios de JORGE SANDOVAL CORONADO y ROSARIO ISABEL VEGA, son consistentes en referirse a actos de posesión ejercidos por la demandante estos son desconocidos en la valoración probatoria en la sentencia de fondo , al desestimarlos indicando en que no establecen fechas concretas de demostración de los actos de posesión de la demandante , incurriendo el Juzgado en imprecisión a indicar que estos actos pueden darse dentro del término de los nueve (9) años que suma como determinante de la posesión reclamada pero que estos no van más de los diez (10) años reclamados.*

*En el caso del Interrogatorio de ZORAIDA BAENA JIMENEZ reiteramos que el Despacho produce una equivocada interpretación en cuanto a los actos de posesión con ánimo de señor y dueño de la demandante ZORAIDA BAENA JIMENEZ que por lo contrario narra las condiciones que fue dejada en el inmueble desde el año 2005 y del momento específico en que la demandada DALGIS BAENA JIMENEZ y el excompañero marital de la demandante señor ALFREDO TORRES DE LA HOZ se van del inmueble sin mayor explicación. Esto significa un claro abandono del inmueble por parte de estos, ratificando con ellos la condición de poseedora con ánimo de señor y dueño de la demandante. Así lo declara en el interrogatorio la demandada DALGI BAENA JIMENEZ al reconocer que no ha regresado más al País ni ha Barranquilla desde que viajo al CANADA utilizando los recursos de un préstamo con soporte de una garantía hipotecaria que hoy pesa sobre el inmueble materia del litigio, y en el cual no se ha hecho parte. Igualmente está demostrado que la demandada llegó hasta el punto de abandono del inmueble del que se reputa propietaria, que en medio de las contradicciones Página | 4 por razones obvias mas no de tipo humanitario hacia su hermana ZORAIDA BAENA JIMENEZ, en ningún momento adelanto proceso reivindicatorio, amparo policivo a la posesión por actos contrario de las normas de convivencia, no cancelo impuestos predial ni valorización. Lo que por contrario fue acreditado por la demandante, quien además fue la actora de solicitudes de Prescripción ante la ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANQUILLA, mediante sendos derechos de petición. Que serán aportados como pruebas como actos de posesión que no fueron tenidos en cuenta ni valorados, como demostrativo de tal condición.".-*

5.- El inmueble materia del litigio no fue identificado.-

*"Es de anotar en este aspecto que el Juez decreto de oficio dicha prueba, designo perito y este no concurrió a la diligencia de Inspección practicada el 8 de junio de 2022. El Juez desarrollo dicha diligencia efectuando conclusiones inexactas alno efectuar la identificación plena del predio materia de Litis en cuanto a sus medidas y linderos.".-*

## **CONSIDERACIONES**

El solo transcurso del tiempo poseyendo el bien inmueble, no hace propietario al poseedor, se hace indispensable complementar ese modo de adquirir la propiedad, con un título que en este caso específico lo es la Sentencia que profiere el Juez Civil por medio de la cual declara la prescripción adquisitiva y se tiene como propietario al prescribiente.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2019-00080-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.136.-

Los artículos 2518 y 2527 del C. C, señalan:

*"ART. 2518.- Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o inmuebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con la condiciones legales".*

*"ART. 2527.- La prescripción es ordinaria o extraordinaria".*

El artículo 1° de la Ley 50 de 1936, estableció el término para la prescripción adquisitiva extraordinaria en veinte (20) años.-

El artículo 1° de la Ley 791 de 2002, redujo el término para la prescripción adquisitiva extraordinaria, estableciéndolo en diez (10) años.-

El artículo 41 de la Ley 153 de 1887, dispone:

*"41. La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, á voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir.".-*

En el presente caso, el prescribiente escogió la segunda y para ello, están legitimadas para solicitar la declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria, el que haya poseído por un período no inferior a diez (10) años, que debe ser regular quieta y pacífica, sin reconocer a otra persona como dueña, ejerciendo actos de señor y dueño sobre el bien a prescribir.-

Para que la acción declarativa de pertenencia llegue a ser próspera se requiere de los siguientes requisitos:

De la definición que trae el artículo 762 del C.C. se desprende que están presentes los dos elementos, conocidos desde el Derecho Romano y aceptados por la doctrina, consistentes el uno en la intención o voluntad de poseer, y el otro, en la materialización u objetivación de aquel constitutivo interno, denominado en lenguaje latino **el animus** y **el corpus**, respectivamente.-

Con **el corpus** se señala el componente material, físico, que se exterioriza y patentiza en el total de actos de dominio que son efectuados en forma continua durante el tiempo en que se prolonga la posesión y que constituyen la manifestación y prueba de la relación del hecho del hombre con las cosas.-

Con **el animus** se integra la relación posesoria, debe concurrir el elemento interno, subjetivo, consistente en la voluntad de tener la cosa por sí, y para sí, en forma autónoma, independiente, libre del querer de cualquier otra persona como expresión del Derecho que representa objetivamente, así sea o no el poseedor a la vez el titular del Derecho correspondiente.-

En el hecho segundo de la demanda, se señala lo referente a la tradición del inmueble a prescribir, indicando que la misma proviene de compraventa realizada por la Compañía Urbanizadora y Ganadera Bellavista Ltda. a **ALFREDO TORRES DE LOS RIOS**, mediante escritura pública No. 2314 del 13 de noviembre de 1962,

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2019-00080-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.136.-

de la Notaría Tercera del Círculo de Barranquilla, con la cual se hace la apertura al Folio de Matrícula Inmobiliaria en referencia, mediante anotación No. 001. Posteriormente, ALFREDO TORRES DE LOS RIOS, vende a **ELSA DE LOS RIOS DE TORRES**, mediante escritura pública No. 1082 del 21 de mayo de 1984, de la Notaría Primera del Círculo de Barranquilla. Posteriormente ELSA DE LOS RIOS DE TORRES, vende a **DALGI BAENA JIMÉNEZ**, mediante escritura pública No. 2997 de fecha 8 de julio de 2003, de la Notaría Quinta del Círculo de Barranquilla.-

De la revisión del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-145870 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, se desprende:

a.- El señor ALFREDO TORRES DE LOS RIOS, ostentó la calidad de propietario del inmueble desde el día 21 de noviembre de 1962 hasta el 20 de mayo de 1984.-

b.- La señora ELSA DE LOS RIOS DE TORRES, ostentó la calidad de propietaria del inmueble desde el 21 de mayo de 1984 hasta el 21 de agosto de 2005.-

c.- La señora DALGI BAENA JIMÉNEZ, ostenta la calidad de propietaria del inmueble desde el 22 de agosto de 2005 hasta la presente.-

En el Interrogatorio de Parte rendido por la señora ZORAIDA BAENA JIMENEZ, señaló expresamente que entró al inmueble a prescribir en 1980, como esposa del señor ALFREDO TORRES DE LOS RIOS, y la señora ELSA DE LOS RIOS DE TORRES, vivió en el inmueble hasta el 21 de octubre de 2021. Así mismo, señaló que los señores ALFREDO TORRES DE LOS RIOS y DALGI BAENA JIMENEZ, vivieron en el inmueble como año y medio.-

En el Interrogatorio de Parte rendido por la señora DALGI BAENA JIMENEZ, señaló expresamente que residió en el inmueble desde el año 2003 hasta el año 2005 cuando se fue a vivir a Canadá.-

De lo anterior, se desprende que tal y como lo acepta la demandante, entró a ocupar el inmueble como esposa del señor ALFREDO TORRES DE LOS RIOS, propietario del inmueble; luego el inmueble pasó a ser de propiedad de la señora ESTELA DE LOS RIOS DE TORRES, quien habitaba el inmueble como madre del señor ALFREDO TORRES DE LOS RIOS, y lo siguió habitando ya en calidad de propietaria del mismo, desde el 21 de mayo de 1984 hasta el 21 de agosto de 2005; finalmente pasó a ser propietaria del inmueble la señora DALGI BAENA JIMENEZ, desde el 22 de agosto de 2005 y hasta la presente, quien habitó el inmueble desde el año 2003 y hasta el año 2005.-

Haciendo la valoración pertinente del caudal probatorio, lo primero que concluye la Sala, es que la demandante señora ZORAIDA BAENA JIMENEZ, inicialmente entró en el año 1980 al inmueble a prescribir, como esposa del señor ALFREDO TORRES DE LOS RIOS, quien era el propietario del bien inmueble a prescribir, o sea, que entró al inmueble como mera tenedora, al respecto el artículo 2531 del C.C. dispone:

*"ARTICULO 2531. PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE COSAS COMERCIALES. El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:*

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2019-00080-01.-  
 RADICACIÓN INTERNA: 44.136.-

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

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

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

*1a.) Ordinal modificado por el artículo 5° de la Ley 791 de 2002. 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.”.-*

De la norma anterior, se desprende que en el evento de que quien entre a detentar el bien a prescribir como mero tenedor intervenga su título precario de tenedor en poseedor, este trascendental cambio faculta al intervisor para alegar en su favor la prescripción, es necesario que concurren además de los requisitos propios de la usucapión, las dos circunstancias que consagra la norma antes transcrita, o sea, que quien se pretenda dueño no pueda probar que en los últimos 10 años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por parte de quien alega la prescripción y el que pretenda ésta pruebe haber poseído sin violencia durante 10 años.-

Por consiguiente, tratándose de la posesión ejercida por quien recibió el bien a título de mero tenedor, el artículo 2531 del C.C. no autoriza la adquisición del dominio por prescripción extraordinaria, si la posesión se ha obtenido mediante la violencia o se ha ejercido con clandestinidad.-

En efecto, el numeral 3° del artículo 2531 del Código Civil, dispone que la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe y no dará lugar a la prescripción, si dicha tenencia se ostentó durante el término invocado para prescribir la cosa. Ahora bien, el artículo 777 del Código Civil establece que “*El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión*”, condición que no le permite al tenedor de la cosa, por su simple voluntad la posibilidad de catalogarse poseedor; sin embargo puede acontecer que el tenedor del bien cambie su intención y transforme tal calidad a la de poseedor, ejerciendo actos exteriores materiales o jurídicos que revelen de manera inequívoca el cambio de relación con la cosa, bajo el cumplimiento de los presupuestos axiológicos requeridos para adquirir el bien por prescripción, acciones con las cuales se desvirtúa su mala fe.-

Puede ocurrir que un tenedor proceda en cualquier momento a intervertir su título de mero tenedor convirtiéndose en poseedor material, situación que se presenta cuando de manera abierta y frontal procede a negar el derecho que primeramente reconocía al legítimo dueño rechazándolo y tomando para sí la calidad de propietario con ánimo de señor y dueño, siendo lo más importante para poder determinar si efectivamente se llevó a cabo la interversión de la calidad de tenedor a poseedor, demostrar el expreso y público desconocimiento del derecho del propietario.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2019-00080-01.-  
 RADICACIÓN INTERNA: 44.136.-

Al respecto es del caso traer a colación los conceptos expuestos por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Septiembre 15 de 1983, M.P. Dr. Germán Giraldo Zuluaga:

*"...Es indiscutible que la ley tolera que el mero tenedor cambie su posición jurídica de tal por la de poseedor, pero es del mismo modo palmario que esta interversión del título no puede tener eficacia sino desde el momento en que el tenedor, rompiendo por sí y ante sí todo nexo jurídico con la persona de quien deriva su título de mera tenencia se revela expresa y públicamente contra el derecho de ésta desconociéndole, desde entonces su calidad de señor y empezando una nueva de señorío ejercido no solo a nombre propio sino con actos nítidos de rechazo y desconocimiento del derecho de aquel a cuyo nombre con antelación ejercía la tenencia.*

*"No basta, pues, para que de inmediato se produzca la interversión del título, que, por ejemplo, el inquilino deje de pagar por cualquier causa los cánones de arrendamiento. Menester es que su voluntad de cambiar su posición jurídica se exteriorice con actos inequívocos de rebeldía contra el derecho del dueño, del tal manera que a los ojos del público en general aparezca que los actos de explotación económica del bien se ejercitan a título de poseedor y no a título de mero tenedor como con anterioridad ocurría.*

*"...Injusto sería propiciar el asalto al derecho ajeno, si se protegiera al tenedor de mala fe que, aprovechando tantas circunstancias inesperadas de la vida, cualquier día, sustentando solamente en su palabra falaz, pudiera alegar que intervirtió su título desde muchos años antes, con el solo argumento de que, desde entonces, dejó de pagar el arriendo pactado.*

*"Y así como, según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede, frente al titular del señorío, trocarse en poseedor sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecuta actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquel.*

*"Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título de mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad.*

**"Fuera de lo anterior, acompasa con la justicia y la equidad exigir a quien alega haber intervertido su título que pruebe, plenamente, desde cuando se produjo esta trascendente mutación y cuáles son los actos que afirman el señorío que ahora invoca."**- (Se resalta).-

De lo anterior se desprende que la demandante, si bien entró a ocupar el bien a prescribir en el año de 1980, no lo hizo en calidad de poseedora sino según su propia manifestación, como esposa del señor ALFREDO TORRES DE LOS RIOS, quien era el propietario del bien inmueble, o sea, era una mera tenedora.-

No es recibo lo alegado por el apoderado judicial de la demandante, cuando señala que entró a vivir en el año 1980 cuando entró a vivir con el señor ALFREDO, tiene la concepción ideológica que ella es propietaria, ya que como bien se señala en la jurisprudencia traída a colación, la interversión debe darse de manera pública, abierta, franca, que desconoce el derecho del propietario, lo cual no se configura simplemente con el hecho de pensar la demandante que es la poseedora del bien inmueble.-

Luego, la señora ELSA DE LOS RIOS DE TORRES, pasó a ser propietaria del bien inmueble, viviendo en el inmueble como la demandante lo reconoce, hasta el año 2021, reconociéndole su calidad de propietaria, cuando manifestó que el señor ALFREDO TORRES DE LOS RIOS y la señora DALGI BAENA JIMENEZ, llevaron a la señora ELSA a la Notaría para que hipotecara la casa y no para que la vendiera como efectivamente ocurrió, de lo que se desprende sin equívocos que reconocía a

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2019-00080-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.136.-

la señora ELSA DE LOS RIOS DE TORRES, como propietaria del inmueble a prescribir.-

En relación con la señora DALGI BAENA JIMENEZ, última propietaria del inmueble, acepta la demandante que vivió en el inmueble como año y medio, especificando la demandada, que vivió en el inmueble hasta el año 2005, cuando se fue a vivir a Canadá.-

En relación con lo referente a que la demandada nunca inició proceso en su contra para recuperar el inmueble, es de tener en cuenta que la señora DALGIS BAENA JIMÉNEZ, es propietaria a partir del 22 de septiembre de 2005, por lo que aún no ha transcurrido el término señalado en la ley, para obtener el inmueble por prescripción extraordinaria de dominio, que es de diez años.-

Dentro del proceso, se recibió la declaración jurada del señor ADANIES BAENA JIMENEZ, hermano de demandante y demandada, quien manifestó que su hermana DALGI, había dejado en el inmueble a su hermana ZORAIDA y a él, viviendo en el inmueble, con la obligación de que con el producido de los apartamentos, se pagaran los impuestos y los servicios públicos. La demandante en su interrogatorio señaló que efectivamente el señor ADANIES BAENA JIMENEZ, se había quedado en el apartamento, lo cual corrobora lo declarado por el señor en mención, indicando que a los pocos meses se fue.-

Se alega que no se vinculó a la Acreedora Hipotecaria, señora MARGARITA BELTRAN BENAVIDES, lo cual no es cierto, por cuanto, en el auto admisorio de la demanda de fecha 24 de mayo de 2019, se ordenó su vinculación, ordenándose su notificación, la cual se intentó por aviso, el cual fue devuelto, razón por la cual se ordenó su emplazamiento, se le designó a la Dra. GRETZY PAOLA MARTINEZ DE LA HOZ, como Curadora Ad Litem, la cual se notificó del auto admisorio, recorrió el traslado de la demanda y estuvo presente en la audiencia de sustentación y fallo.-

La Sala no es ajena a lo señalado por el apoderado judicial de la demandante y si bien es cierto que el análisis debe hacerse con base en enfoque de género, no es menos cierto que la demandante debía demostrar fehacientemente su calidad de poseedora del bien inmueble a prescribir, tal y como lo exigen las normas que regulan este procedimiento, y a pesar, de haber tenido a su disposición, todos los mecanismos de defensa para ello, no lo logró, por lo que indefectiblemente la decisión a proferir le es desfavorable.-

Por tanto, al no haber señalado la demandante, como era su deber, que inicialmente detentaba el inmueble como tenedora y luego había intervertido dicha calidad y el momento a partir del cual se había presentado esa mutación, así como tampoco se logró establecer con los medios probatorios, indeterminación que impide establecer a partir de qué momento debe empezar a contabilizarse el término durante el cual la demandante ha detentado la calidad de poseedora, y determinar que efectivamente son 10 años, que es el término exigido para adquirir el inmueble por prescripción extraordinaria de dominio, y al faltar uno solo de los requisitos para ello, no prospera la pretensión, por lo que no es del caso entrar a estudiar los requisitos restantes, y por ende confirmar el proveído impugnado.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2019-00080-01.-  
RADICACIÓN INTERNA: 44.136.-

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Cuarta de Decisión Civil - Familia, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de fecha 08 de junio de 2022, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de esta ciudad.-

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a la parte demandante. Señalar como Agencias en Derecho la suma de UN SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL. Désele aplicación al artículo 366 del C.G.P.-

**TERCERO:** Ejecutoriado este proveído, no existiendo expediente físico que devolver al Juez A-quo, por la Secretaría de esta Sala, remítase un ejemplar de la presente providencia al correo electrónico del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de esta ciudad, y póngase a disposición lo actuado por esta Corporación.-

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,**

**CARMIÑA GONZÁLEZ ORTIZ**

**GUILLERMO RAUL BOTTIA BOHORQUEZ**

**SONIA ESTHER RODRIGUEZ NORIEGA**

Firmado Por:

Carmiña Elena Gonzalez Ortiz  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 6 Civil Familia  
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

Sonia Esther Rodriguez Noriega  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala 7 Civil Familia  
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

**Guillermo Raul Bottia Bohorquez**  
**Magistrado**  
**Sala 02 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico**

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

Código de verificación: **d4b6017e68c5d9ea5d8f7970f71cbc5203325693623e68fda73c3df6bd32be35**

Documento generado en 03/02/2023 08:55:25 AM

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