



RADICACIÓN No. 42.837
CÓDIGO ÚNICO: 08001-31-03-014-2014-00156-00
VERBAL- DECLARACIÓN DE PERTENENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA QUINTA DE DECISIÓN
CIVIL – FAMILIA

Barranquilla, doce (12) de noviembre de dos mil veinte (2020)

ASUNTO

Se procede a dictar sentencia con el propósito de resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha 11 de febrero de 2020, proferida por el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Barranquilla, al interior del presente proceso verbal de declaración de prescripción adquisitiva de dominio, seguido por CECILIA DE JESÚS JARAMILLO POTES contra BENICIO CORTÉS LOMBO y personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

La parte demandante, sustentó las pretensiones en los fundamentos fácticos que se relacionan a continuación:

1. Que la demandante tiene la posesión de manera real y material de un lote, en el cual construyó una casa identificada con el Nro. 27B-38, junto con las construcciones existentes, la cual se encuentra ubicada en el barrio las Nieves de Barranquilla, que hace parte del lote de mayor extensión identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-125156 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
2. Que la posesión de la señora CECILIA DE JESÚS JARAMILLO POTES siempre la ha ejercido de manera pública, pacífica, tranquila y ha construido su vivienda, siendo la única persona reconocida como poseedora del predio.

PRETENSIONES

De conformidad con los fundamentos fácticos expuestos, la demandante presentó las siguientes pretensiones:

1. Que se declare que la señora CECILIA DE JESÚS JARAMILLO POTES ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el bien inmueble de menor extensión, cuyas medidas y linderos son las siguientes:

8:80 metros al Norte; ESTE, 16,45 METROS, OESTE 16,45 METROS. El inmueble se encuentra ubicado en la carrera 18 Nro. 27B-38 en el barrio las Nieves de la ciudad de Barranquilla. El referido inmueble se distingue con referencia catastral 010604260009001.

2. Que como consecuencia de la declaración antes mencionada, se ordene la inscripción del fallo y se ordene la apertura del Folio de Matrícula Inmobiliaria.
3. Que se condene en costas a quien se oponga a las pretensiones.

SENTENCIA

Previo trámite procesal, el 11 de febrero de 2020 se dictó sentencia en la cual se resolvió lo siguiente:

1. No acceder a las pretensiones de la demanda CECILIA DE JESÚS JARAMILLO POTES, por lo antes expuesto.
2. Se fijan como honorarios al perito CARLOS OSPINO SAUMETT un salario mínimo mensual, legal vigente, los cuales deberán ser cancelados por la parte demandante.
3. Ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda, la cual fue comunicada mediante oficio Nro. 892 de fecha 5 de julio de 2017.
4. Cumplido lo anterior, archívese el expediente.

Inconforme con la decisión adoptada, la parte demandante interpuso recurso de apelación contra la sentencia.

REPAROS A LA SENTENCIA

La parte demandante presentó los reparos contra la sentencia de primera instancia con base en los argumentos que se resumen a continuación:

1. Que para el Despacho judicial no se han cumplido los requisitos establecidos por la jurisprudencia, como lo es que la posesión sea ejercida por el tiempo preestablecido para la prescripción de que se trate, que siendo extraordinaria de dominio debe tenerse en cuenta el lapso mínimo de 10 años anteriores a la presentación de la demanda.
2. Que la demandante, así como los dos (2) testigos y el perito técnico que se designó en el proceso, abundan en sus declaraciones suficientes elementos de prueba en el hecho que la señora CECILIA JARAMILLO POTES, tiene un término de posesión del inmueble superior a los 10 años, el cual está por encima de 40 años.

PROBLEMA JURÍDICO

De conformidad con los elementos materiales probatorios, le corresponde a la Sala determinar si ¿Se encuentran configurados los presupuestos para declarar la

prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio a favor de la demandante sobre el bien inmueble pretendido?

CONSIDERACIONES

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido tales acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

La prescripción adquisitiva de dominio es ordinaria o extraordinaria. Para adquirir el dominio de las cosas por medio de la prescripción extraordinaria, no se requiere título alguno, sino la posesión material, durante el plazo establecido por la ley (que varía según se trate de bienes muebles o inmuebles y de prescripción ordinaria o extraordinaria) y es menester complementar ese modo con un título: La sentencia, por medio de la cual el juez civil declara la eficacia de la prescripción adquisitiva y se tiene como nuevo propietario al prescribiente, por lo que hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción. Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

En síntesis, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio debe reunir los siguientes requisitos:

- 1) Que la cosa y objeto sea susceptible de prescripción;
- 2) Que la cosa haya sido poseída durante un tiempo establecido por Ley y
- 3) Que la posesión no haya sido interrumpida.

Los elementos integrantes de la posesión son: El Corpus y el Animus. Refiriéndose a esos elementos la Corte Suprema de Justicia ha dicho:

“El Corpus consiste en la tenencia de la cosa y la ejecución de hechos positivos como el beneficio de ella, como cerramientos, cultivos, construcciones, mantenimientos de ganados, etc. y el Animus es la intención ostensible de la ejecución de ellos como dueño, como propietario.” (Sent. 28 de marzo de 1954 LXXVII, 109).

Con respecto al ANIMUS este se divide en **ANIMUS TENENDI** y **ANIMUS DOMINI**, en donde el animus tenendi es aquel que tiene cualquier tenedor de un Bien como es el arrendatario de una casa y el ANIMUS DOMINI es aquel que se expone como el **“ANIMO DE SEÑOR Y DUEÑO”** es decir una persona que no es una simple tenedora sino que posee el Bien como si fuera su propietario, siendo estos factores demostrables con las mejoras, con el no reconocimiento de otra persona con mejores derechos, etcétera-.

De tal modo que quien alega la prescripción extraordinaria, le corresponde probar el tiempo en que ha tenido la posesión material sin interrupción, violencia o clandestinidad.

“La prescripción sanciona la posesión reconociéndole el efecto de conferir al poseedor el derecho real perteneciente a otra persona. Es, en este sentido, el modo de adquirir en su alcance llano. Quien no tiene la propiedad, puede adquirirla por medio de la usucapión. Es la posesión en su función prodigiosa de crear el derecho. Por este aspecto la prescripción es la victoria de la posesión sobre la negligencia. El titular pierde el derecho al paso que el poseedor lo adquiere. Es una pena para el primero, en tanto que para el segundo es una recompensa”¹

A partir de estas consideraciones se procederá a resolver el caso concreto.

CASO CONCRETO

I. Precisión previa acerca del inicio del término de posesión.

Al interior de los fundamentos fácticos del libelo genitor, la demandante alega que ha poseído el inmueble pretendido en usucapión por más de 35 años. Quiere decir lo anterior que la presunta posesión que ejerce la señora CECILIA DE JESÚS JARAMILLO POTES inició antes de la entrada en vigencia de la ley 791 de 2002. A través de la referida normativa se redujeron los términos de prescripción en materia civil, particularmente las disposiciones contempladas en los artículos 1° y 6° del referido cuerpo normativo, de forma tal que, el término de prescripción extraordinaria que opera corresponde a 10 años.

Si la demandante entró en posesión del inmueble antes de la entrada en vigencia de la ley 791 de 2002, sin que se hubiere completado el término requerido para usucapir hasta ese entonces, una vez proferida la nueva normativa, aquella contaba con la posibilidad de elegir la aplicación de uno u otro término, pero al elegir la aplicación de la nueva disposición y con ello, el término de 10 años –como en efecto lo hizo–, éste inició su computo a partir de la entrada en vigencia de la referida ley es decir, a partir del año 2002.

Habida cuenta del tránsito de legislación, resulta menester traer a colación el artículo **41 la Ley 153 de 1887**, el cual instituye que “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, a 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 efecto, la Ley 791/2002 establece una opción para la prescribiente que no hubiese podido completar la prescripción en razón a la expedición de una norma que la modifica, y así lo reconoció la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 6 de agosto de 1992, (Expediente 3515), MP: Pedro Lafont Pianneta, al indicar que (...) *las mutaciones en la legislación ocasionan como es obvio, conflictos para la aplicación de leyes en el tiempo, para cuya solución el propio legislador establece reglas específicas de imperativo cumplimiento como ocurre con los artículos 41 y 42 de la ley 153 de 1887. En efecto, en virtud de la primera de las normas citadas, si el tiempo de posesión exigido por la legislación positiva anterior para la prescripción adquisitiva, “no se hubiere completado” al promulgarse la ley que lo modifica, podrá el prescribiente*

¹ Ley 153 de agosto de 1887, artículos 40 y 41.

acogerse a una u otra ley según su voluntad, más si opta por la posterior “la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir...”.

De esta forma, si el término adquisitivo de la prescripción inició con anterioridad a la vigencia de la ley 791 de 2002, sin que se hubiese consumado definitivamente, la demandante se encontraba facultada para escoger entre la aplicación de la antigua o la nueva disposición, pero eligiendo esta última el computo del término prescriptivo solo inicia su computo a partir de la entrada en vigencia de la nueva normativa.

A partir de la demanda primigenia, resulta claro que la demandante optó por la aplicación de la ley 791 de 2002 y con ello, por el término de prescripción de diez (10). Lo anterior de evidencia a partir del acápite de fundamentos de derecho del libelo genitor, en el cual se aduce la aplicación de esta normativa.

De esta forma, el término de posesión que alega la señora CECILIA DE JESÚS JARAMILLO POTES tan solo iniciaría su computo a partir de la entrada en vigencia de la ley 791 de 2002, es decir, el 27 de diciembre del referido año.

II. Valoración Probatoria.

En el caso bajo estudio, si bien es cierto se encuentra demostrado que la señora CECILIA DE JESÚS JARAMILLO POTES habita el inmueble pretendido en usucapión, los elementos de prueba recaudados no permiten determinar que lo haga bajo la calidad de poseedora del referido bien. En otros términos, la demandante no logró acreditar actos posesorios categóricos e inequívocos con absoluto rechazo de derecho de otras personas sobre el bien, dentro del término de 10 años contados a partir de la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002, tal como se analizará a continuación.

En primera medida, no existe claridad en la forma en la que la señora CECILIA ingresó al inmueble, puesto que, mientras que ella señaló que lo hizo de forma espontánea, sin que mediara otra persona, el señor LUÍS ALFREDO ARIAS manifestó que fue la señora ISABEL –madre de la demandante- quien le cedió una porción de terreno a su hija para que ella lo habitara. Así, inicialmente, cuando se le preguntó a la demandante la forma en que llegó al inmueble, ésta indicó expresamente: *“Resulta que empezaron, vecinos invasores a coger ese terreno, yo vivía al lado, vivía con mi mamá. Yo vi que todos estaban cogiendo y yo también cogí al lado de mi mamá. Bueno, cogimos el terreno, ahí hicimos trojita con palos, palmas de coco, cosas así.”*

Sin embargo, en su declaración, el testigo LUÍS ALFREDO ARIAS, indicó: *“Ellas tomaron el solar, mientras solventaban la situación, pero allí se fueron quedando”*. Seguidamente, cuando se le pregunta cómo era el inmueble cuando llegó la señora CECILIA, éste respondió: *“Era un solar (...) ella tomó posesión de una de las partes y edificó poco a poco, con cartón, con lata (...) y ya fue construyendo su hábitat”*. Lo anterior, refiriéndose a la señora ISABEL, toda vez que en un interrogante posterior aclaró: *“La señora Cecilia era una niña, yo digo ISABEL, la mamá de ella quien fue que tomó posesión del inmueble (...) ya con el transcurrir del tiempo fue que la mamá le cedió una porción de la parcela a la señora*

CECILIA.” Luego de ello, enfatizó en que la mamá le cedió una porción de terreno. Así: *“La mamá de CECILIA fue quien le dio el patio para que ella construyera y se albergara con sus hijitos y fueron construyendo poco a poco.”*

En un sentido similar, la señora MIRIAM ISABEL SIMONDS TORREGROSA, señaló que la señora CECILIA vivía con su mamá, la señora ISABEL POTES, señalando que vivían en la casa contigua al inmueble que se pretende en usucapión. Así, señaló: *“Al lado, donde la señora CECILIA, después ella compró o consiguió el terreno y ahí siempre ha vivido ella.”*

Las anteriores declaraciones permiten colegir que la señora CECILIA DE JESÚS JARAMILLO POTES no ingresó al inmueble ostentando la calidad de poseedora, sino que lo hizo en virtud de la concesión que le hizo su señora madre, quien le permitió construir en el referido inmueble. De conformidad con la declaración del señor LUÍS ALFREDO fue la inicialmente la señora ISABEL y no la señora CECILIA, quien inicialmente entró en posesión del inmueble pretendido. De esta forma, se insiste en que, al ingresar al inmueble, la demandante no lo hace bajo como poseedora, sino bajo la calidad de hija de la señora ISABEL, de tal forma que para esa época tan solo era una mera tenedora, debiendo de demostrar el momento en que mutó su calidad a poseedora, lo cual no acreditó.

Ahora bien, en lo que respecta a las mejoras realizadas en el inmueble, si bien es cierto se encuentra acreditada la ejecución de éstas, no se demostró que las mismas fueran desarrolladas por parte de la señora CECILIA dentro del término que alega su actuar como poseedora. Cabe aclarar que posterior a la entrada en vigencia de la Ley 791 no se acreditó la ejecución de este tipo de actos tendientes a acreditar la posesión de la demandante.

Las declaraciones de los testigos son coincidentes en manifestar que la señora CECILIA DE JESÚS JARAMILLO POTES ha efectuado mejoras al inmueble y que poco a poco ha construido la vivienda que hoy habita junto con sus familiares. Sin embargo, cuando al perito CARLOS ARTURO OSPINO SAUMETT se le interroga acerca del tiempo de la construcción, manifestó que se trataba de un inmueble de aproximadamente 46 años. Esta afirmación no guarda armonía con la declaración expresada por la misma demandante cuando señala que ingresó al inmueble en el año 1971 y que con el paso del tiempo ha construido su casa de forma gradual. Si bien es cierto, las declaraciones de los testigos respaldarían la tesis de la demandante, estos no señalaron la época para la cual se desarrollaron las mejoras referidas, lo cual le otorgaría mayor respaldo a sus afirmaciones. En todo caso, no se demostró efectivamente que las mejoras se practicaran dentro del término que se alega la posesión.

Finalmente, se debe señalar que la posesión que alega de demandante no encuentra su respaldo en otro tipo de actos posesorios, como quiera que incluso, en lo que se refiere al pago de impuestos y servicios públicos –los cuales no representan actos categóricos e inequívocos-, se determinó que éstos eran efectuado por el señor

RAFAEL –su compañero- y no por parte de aquella. Lo anterior, conforme lo reconoció la misma demandante en su interrogatorio y según declaración de la señora MIRIAM ISABEL SIMONDS TORREGROSA.

En este orden de ideas, la demandante no logró acreditar actos posesorios categóricos e inequívocos sobre el inmueble pretendido en usucapión, dentro del término requerido, es decir, 10 años posteriores a la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002. De esta forma, no se encontrarían acreditados los presupuestos para declarar la prescripción adquisitiva de dominio a favor de la demandante.

DECISIÓN

De conformidad con las consideraciones expuestas, la Sala procederá a confirmar la sentencia de fecha 11 de febrero de 2020, proferida por el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Barranquilla, al interior del presente proceso verbal de declaración de prescripción adquisitiva de dominio, seguido por CECILIA DE JESÚS JARAMILLO POTES contra BENICIO CORTÉS LOMBO y personas indeterminadas.

En mérito de lo expuesto, la Sala Sexta de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior Del Distrito Judicial de Barranquilla, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

1. CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia objeto de apelación de fecha 11 de febrero de 2020, proferida por el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Barranquilla, al interior del presente proceso verbal de declaración de prescripción adquisitiva de dominio, seguido por CECILIA DE JESÚS JARAMILLO POTES contra BENICIO CORTÉS LOMBO y personas indeterminadas, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva.
2. Sin costas en esta instancia.
3. Una vez ejecutoriada la presente providencia, si no fuere recurrida, remítase el expediente al Juzgado de origen.

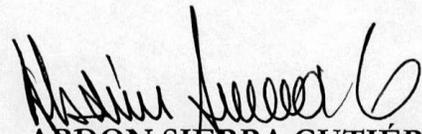
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA
Magistrada



VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ
Magistrada



ABDON SIERRA GUTIÉRREZ
Magistrado