

Barranquilla, dos (02) de febrero del año dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO: VERBAL

DEMANDANTE: STELLA MARIA PEREZ RODRIGUEZ

DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS DE RAUL TRIANA MALAGON – ANTONIO BLAS ZAMBRANO ZACARO.

RADICADO: 080014053003-2017-01224-01

### CUESTION PRELIMINAR

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación formulado por la parte demandada contra la sentencia de fecha veinticinco (25) de noviembre de dos mil veintidós (2022), proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, dentro del proceso de pertenencia adelantado por DANA CLAUDIA ORELLANO FIGUEROA contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE ALFONSO RIQUEISME ORELLANO FIGUEROA Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS; previos los siguientes

### ANTECEDENTES

1. En la demanda, la parte demandante STELLA MARIA PEREZ RODRIGUEZ, solicitó como pretensión principal que *“en fallo de titulación de la posesión material que cause ejecutoria, se declare que mi representada, pretensa usucapiante, señora STELLA MARIA PEREZ RODRIGUEZ ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio del inmueble que posee, junto con sus mejoras y anexidades, libre de todo gravamen y por lo tanto, la pertenencia en dominio pleno y absoluto del referido lote de terreno y la construcción sobre él edificada, con ocasión de la posesión cualificada ejercida por más de diez (10) años por parte del accionante; fundo que no supera los doscientos cincuenta (250) salarios mínimos mensuales legales vigentes (S.M.M.L.V.), - artículo 4° de la Ley 1561 de 2012-, el cual se encuentra en el Distrito de Barranquilla (Atlántico), ubicado en el Barrio con el nombre "LA PRADERA", zona subnormal en la dirección que a continuación relaciono, predio debidamente identificado y ubicado en sus linderos y medidas así:”*
2. El respectivo predio fue identificado de la siguiente manera: *“una casa, marcada en su puerta de entrada con la Carrera 29 No. 113-09, Barrio La Pradera, Jurisdicción del Distrito de Barranquilla — Atlántico, identificado con las siguientes medidas y linderos: Norte: 4.50 mts colinda con la carrera 29. Sur 3.00 mts colinda con la transversal 29 Este: 20.40 mts colinda con el predio 0006 Oeste: 22.70 mts colinda con el predio 0004. Se identifica con Referencia Catastral No. 01-11-0132-0005-000 Y Con folio de matrícula 040-213045.”*
3. Como fundamento fáctico, señala la demandante tener la posesión real y material del inmueble desde hace más de 10 años, en forma quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida y sin interrupción natural o civil. Además, manifiesta que ante la de la Notaría Primera del Círculo de Barranquilla, en fecha 30 de abril de 1996 quedo constancia de la posesión del respectivo inmueble.
4. Alude haber realizado, además, diferentes actos de señor y dueño sobre el inmueble relativos a mejoras, construcciones y explotación económica del mismo
5. Surtido el emplazamiento de la parte enjuiciada y de las personas indeterminadas sin que ninguna de ellas compareciera al proceso, mediante auto de julio dieciséis (16) del dos mil diecinueve (2019), el A-Quo procedió a designar curador ad litem de la lista de auxiliares de la justicia para que representara sus intereses, para cuya labor se nombró al Doctor EDILBERTO ESCOBAR CORTES, quien una vez posesionado en el cargo y notificado, contestó el libelo genitor.
6. Cumplida la etapa procesal pertinente, la juez de instancia fija como fecha para realizar la audiencia de que trata el art. 372 y 373 del Código General del Proceso el día 11 de

- noviembre de 2021, se citó a las partes y a los testigos a rendir interrogatorio y finalmente la audiencia fue suspendida con el fin de atender la inspección judicial decretada en el inmueble objeto del proceso, en compañía del perito designado, señor Lizandro Blanco.
7. Tras la inspección judicial en el inmueble que se presente usucapir, se citó a las partes y testigos con los que no se pudo interrogar por impases técnicos, propios de la virtualidad y demás asuntos relacionados con la audiencia establecida en el artículo 373 del CGP.
  8. Posteriormente, durante realización del interrogatorio al perito designado, el señor Lizandro blanco, el despacho de instancia concede el término de diez (10) días al perito para que realizara aclaración sobre determinados hechos esenciales para la identificación y ubicación plena del inmueble tales como:
    - “Las medidas del bien inmueble, toda vez que con el libelo se solicitó la prescripción extraordinaria de dominio por 76 metros cuadrados, mientras que el dictamen señala que las medidas corresponden a 91,20 metros cuadrados (fl 1-30, de la demanda y fl 180-206 dictamen pericial).
    - En cuanto a la cavidad; también, se debe determinar con claridad las medidas del inmueble, ya que las se registran el certificado catastral especial, el dictamen pericial y el libelo de la demanda no corresponden.
    - Se hace necesario establecer con claridad, la destinación económica del bien inmueble, de tal forma que no haya duda si se trata de vivienda de habitación familiar o un inmueble destinado al comercio.”
  9. El día 24 de noviembre de 2022 en audiencia, el despacho procede a continuar el interrogatorio del perito con el fin que se sustenten las aclaraciones sobre los aspectos solicitados previamente.
  10. El apoderado judicial de la parte demandante solicita al despacho se ordene realizar la identificación con plano georreferenciado, que incluya coordenadas geográficas referidas a la red geodésica nacional, para lo cual el perito establece como gastos adicionales la suma de seiscientos mil pesos (\$600.000). El despacho ordena realizar la experticia adicional, para lo cual ordena que la parte demandante cancele la suma de seiscientos mil pesos (\$600.000) al perito en el término de quince (15) días, para que a su vez el perito rinda el informe dentro de los diez (10) días siguientes.
  11. Finalmente, en audiencia del diez (10) de agosto de 2023, el despacho procede a terminar el interrogatorio del perito, escuchar los respectivos alegatos de las partes y dictar sentencia donde declara
    - PRIMERO: Negar las pretensiones de la demanda, por las razones anotadas en la parte motiva del presente proveído.
    - SEGUNDO: Fijar la suma de dos millones novecientos mil pesos (\$2.900.000), como honorarios a favor del doctor Fernando Torrecilla Navarro, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 1561 de 2012.
    - TERCERO: Fijar la suma de un millón ciento sesenta mil pesos (\$1.160.000), como honorarios a favor del perito designado, señor Lisandro Blanco Ariza, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 1561 de 2012.
    - CUARTO: Ordenar el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda, de conformidad con la decisión adoptada por esta instancia judicial.
  12. Siendo impetrado por la parte demandada recurso de apelación contra dicho proveído, el cual fue concedido en efecto suspensivo, por lo que el proceso fue remitido a esta agencia judicial para que resuelva el presente recurso de alzada.

## COMPETENCIA

El Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Barranquilla, es competente para decidir el presente caso de conformidad con lo dispuesto en la normatividad vigente. A partir de las pretensiones y hechos narrados por las partes en los que solicita se desate pretensiones relacionadas con la pertenencia de un inmueble, cuya competencia se encuentra circunscrita a los jueces civiles

del circuito, siendo este despacho competente para dirimir la presente Litis en segunda instancia, en virtud de encontrarse el conocimiento de estos asuntos asignados de manera expresa a esta especialidad de la jurisdicción ordinaria.

### SENTENCIA APELADA

En la sentencia proferida el diez (10) de Agosto del año dos mil veintitrés (2023), se denegaron a las pretensiones de la demanda, puesto que el a-quo consideró que la parte demandante no cumplió con los presupuestos necesarios señalados en la norma para la configuración de la prescripción adquisitiva del dominio del inmueble objeto del proceso.

La tesis del despacho se sustentó en el cumplimiento de los razonamientos de orden legal o presupuestos axiológicos relativos a la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio y en el estudio del material probatorio obrante en el proceso. De esta manera podría decirse que sus principales argumentos consistieron en:

En primer lugar, se observa que, el a-quo resalta la incongruencia aritmética entre las medidas presentadas por el material probatorio suministrado en la demanda y las obtenidas dentro del dictamen pericial actualizado, donde se observa una diferencia de alrededor de 15M<sup>2</sup> entre una y otra, siendo un área superior a la que inicialmente se plantea en la identificación del inmueble por parte del demandante.

Destaca como indispensable la necesidad de identificación plena del respectivo inmueble que se pretende usucapir dentro del proceso de pertenencia llevado a cabo, con el fin de establecer la aplicación de una posesión efectiva durante un periodo de tiempo, dentro de un inmueble de espacio determinado plenamente. Siendo esto necesario junto al animus y al corpus, propios de la posesión sobre bien inmueble.

Respecto del Dictamen pericial recientemente referenciado, el despacho, enfatiza en lo dicho por el perito en su informe y posteriormente en la ratificación del Dictamen, quien manifiesta con relación a las reformas realizadas en el bien, las diferentes mejoras y su antigüedad, lo siguiente:

### RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con lo decidido, el apoderado judicial de la parte demandante formuló recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia con la finalidad de que esta agencia judicial revoque la decisión, de dicho escrito se pueden extraer diferentes argumentos principales, a saber:

- **Variación de la Dimensión hecha por el IGAC con posterioridad a la Demanda:** Señala el apoderado que, con posterioridad a la presentación de la demanda, al verificar dentro de la nueva Oficina de Gestión Catastral del Distrito de Barranquilla, ya no aparece registrada la misma área de terreno con sus linderos que estaba señalada en el plano del Antiguo Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en el año 2016, plano del cual fueron tomadas las medidas presentadas en la demanda con el fin de identificar el inmueble que se pretende usucapir por parte del demandante. Y que, como consecuencia, esta nueva área del predio no coincide con el área inicial certificada en el año 2016. Todo esto sin tener el demandante conocimiento alguno al respecto.
- **La Pericial Presentada Recoge el Área del Predio que ha sido Mutado.**
- **Relatividad de las Medidas Consignadas en Certificado de Tradición. En el Certificado Plano Predial Catastral y de Medidas. Sus Diferencias.**
- **Defecto Fáctico por Valoración Defectuosa del Material Probatorio:** Señala el apoderado que fluye la prueba del Error ostensible, flagrante y manifiesto en el raciocinio de la sentencia, que se muestra cuando el acto judicial degrada a su más mínimo nivel

- la validez y la eficacia de las pruebas, al desechar la aclaración y la adaptación del derecho a la realidad que nos presentan los precedentes judiciales verticales referidos.
- **La Relatividad en la Interpretación de las Medias de un Predio a Usucapir:** Manifiesta el apoderado, a través de múltiples declaraciones de los órganos de cierre, que, la sentencia omite el debido proceso probatorio en punto a la apreciación en conjunto de las pruebas, porque a más de desconocer los efectos jurídicos de la subregla del precedente judicial, el raciocino judicial no solo NO separa y justifica el valor individual de las pruebas, sino que se abstiene de hacerlo en su unidad y en conjunto del resto de los elementos de juicio obrantes en la foliatura, omitiendo un análisis crítico de estas pruebas.

## CONSIDERACIONES

### CASO CONCRETO

**Problema jurídico:** En primer lugar se debe establecer si se acoge por el despacho la tesis esbozada en primera instancia por la jueza a-quo en el sentido de la imposibilidad de acceder a las pretensiones debido a la falta de concordancia entre las dimensiones del inmueble solicitado en pertenencia y el inmueble que es habitado por la demandante, o si por el contrario, se acoge la tesis del recurrente en el sentido que la divergencia en las mediciones no conlleva la imposibilidad de tener certeza sobre la extensión del terreno supuestamente poseído por la demandante por el término establecido por el legislador.

En el evento que se acepte la tesis del recurrente, este despacho entrará a determinar si de acuerdo a los medios probatorios aportados, decretados y practicado durante la primera instancia es posible concluir que efectivamente la señora STELLA MARIA PEREZ RODRIGUEZ, ha ejercido la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por un término de 10 años, si fue posible una debida identificación del predio a usucapir y si ha cumplido con los demás requisitos para adquirir el inmueble ubicado en Carrera 29 No. 113-09, Barrio La Pradera, Jurisdicción del Distrito de Barranquilla — Atlántico a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, como quiera que en primera instancia no se realizó valoración alguna sobre los requisitos necesarios para acceder a las pretensiones.

En relación a las inconformidades señaladas por el recurrente se señala que en la actualización de los datos suministrados dentro de las bases de datos de medición en la nueva Oficina de Gestión Catastral del Distrito de Barranquilla, efectivamente existe así una discrepancia entre éstos y los datos de medición del informe catastral aportados a la demanda y utilizados para establecer la identidad del predio en el libelo.

Cierto es que, con la actualización de los documentos y el avance de las herramientas y métodos de medición utilizados con el fin de determinar las medidas y el área de los inmuebles, es susceptible que los datos aportados previamente puedan sufrir cambios, por lo que no debe ser tomado como indicador de falsedad o de indeterminación del predio a usucapir, puesto que la inspección judicial puede y debe corroborar la exactitud de la información suministrada, tal y como bien lo recalca el recurrente mediante la cita a la corte suprema de justicia donde se establece:

*“...En adición, los sistemas georeferenciales no están actualizados, las alinderaciones fijadas en los instrumentos aportados, muchas veces son oscuras e incompletas; frecuentemente, lo puntualizado en un título ayer, hoy no existe por desaparición de mojones o hitos, por alteraciones de la naturaleza o del suelo, por actos del propio hombre, por desenglobes, englobes, o transformaciones geofísicas, y ante todo, por el evidente retraso en los sistemas (2 CSJ SC3811-2015)(3 CSJ SC048-2006, citado en SC8845-2016.(8 / 15) catastrales y registrales. De ahí la*

*importancia de la inspección judicial en la pertenencia para obtener percepción judicial directa del hecho positivo que engendra posesión...”*

Siendo así, coincide esta agencia judicial con las apreciaciones que el demandante realiza sobre este aspecto; siendo correcto afirmar que, si el informe pericial presentado obedece a una inspección posterior al informe catastral utilizado para identificar el predio en la correspondiente demanda, es lógico que las medidas presentadas en esta prueba pericial sean las que se arrojan por la mutación del espacio en el predio a usucapir.

Ahora bien, del análisis del material presentado en el proceso para identificar las diferencias entre el certificado de tradición y el catastral se desprende que existen diferencias entre las medidas consagradas en el certificado de tradición y el catastral, siendo las primeras medidas son “Norte: mide 14.80 mts, Sur: 14.50 Este: 14.90, Oeste: 18.50 mts.” Y las del certificado catastral y por ende, las de la demanda, “4.50 mts, Sur: 3.00 mts, Este: 20.40 mts y Oeste: 22.70 mts.” estas discrepancias obedecen a que el predio a usucapir se desprende de uno de mayor extensión, el cual es el registrado ante la oficina de instrumentos públicos a través del certificado de tradición.

En este caso, el predio de mayor extensión debe ser descrito con sus medidas, con el fin de individualizar el bien a usucapir, de la misma manera es necesario que se identifique si este predio, forma efectivamente parte del terreno de mayor extensión descrito en la demanda, tal y como lo manifiesta la corte suprema de justicia en la sentencia SC2351-2019:

*“En efecto, el ordenamiento en relación con los procesos de dominio y de pertenencia, siempre ha reclamado la identificación correcta del bien objeto de la acción, y si éste se halla contenido en uno de mayor extensión, los dos deben identificarse de conformidad los artículos 76, 497 núm. 10 del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy, en el canon 83 del C.G. del P., y en el núm. 9 del precepto 375 ejúsdem, demostrando la identidad de la parte y del todo, sea para reivindicar o usucapir.”*

Encontrándose entonces razones lógicas para la existencia de las diferencias a raíz de ser el predio a usucapir uno desprendido de otro de mayor extensión, siendo este aspecto ya señalado desde la etapa inicial del proceso.

Una vez analizado lo anterior, es correcto es afirmar que, con el fin de determinar el aspecto del ‘corpus’ o en este caso, el inmueble que se pretende usucapir, debe determinarse este, tal como se ha manifestado previamente por los diferentes organismos de cierre, sin embargo, la determinación para identificar el predio a usucapir no DEBE estrictamente coincidir aritméticamente con la de los registros, dado que como se ha expresado previamente en esta providencia y como bien destaca el demandante ha manifestado la corte suprema de justicia en varias ocasiones, es propio de estos que puedan mutar por el paso del tiempo. **AUNADO A LO ANTERIOR, DENTRO DE LA ACLARACIÓN RENDIDA POR EL PERITO ASIGNADO, SE ESTABLECE QUE LA DIFERENCIA ENTRE LAS MEDIDAS DEL INFORME PERICIAL Y DEL CATASTRO OBEDECE A QUE ESTAS FUERON TOMADAS DIRECTAMENTE DESDE LA LÍNEA DE ENCERRAMIENTO DEL INMUEBLE, LAS CUALES EMPIEZAN MÁS ALLÁ DE LA ZONA DE CONSTRUCCIÓN DEL PREDIO, PERO SI SE TOMA DIRECTAMENTE DESDE EL ESPACIO DE CONSTRUCCIÓN, LAS MEDIDAS SON SIMILARES A LAS PRESENTADAS EN LA DEMANDA,** aún con una mínima variación, producto de la mutación propia del paso del tiempo en los inmuebles. Por lo que es claro que nos encontramos ante el mismo predio solicitado en la demanda.

Manifestado lo anterior y como quiera que el juez de instancia analizó únicamente lo relacionado con la discordancia de las medidas antes señaladas se entrará a analizar los demás elementos esenciales para poder decidir lo relacionado con las pretensiones esbozadas

en la demanda.

Lo antes señalado no puede ser considerado como una infracción al deber del juez de segunda instancia de analizar únicamente los argumentos expuestos por el apelante para desatar recurso de alzada; lo anterior debido a que no se realizó valoración alguna de las pruebas ni lo atinente al análisis de la calidad de poseedora alegada por la parte actora ni mucho menos la detentación del corpus por el lapso temporal señalado por el legislador para acceder a las pretensiones, debiendo ser el estudio de estas temáticas abordado de manera oficiosa por el suscrito operador judicial.

Sobre este aspecto, en sentencia STC8231-2020, el máximo cuerpo colegiado de la jurisdicción civil, señaló:

*“... Aunado a lo anterior, en punto a que el Tribunal « desbordó los límites que se establecen en los artículos 320 y 328 del C.G. de P. en la medida en que realmente no estudió los reparos concretos formulados frente a la sentencia de primera instancia, sino que, por el contrario, su atención la centró en un... punto que en ningún momento fue objeto de reparo en el recurso de apelación, ni de debate procesal », esto, los elementos de la responsabilidad civil extracontractual, no encuentra la Corte ningún tipo de quebranto, pues el fallador, conforme lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso, contaba con la facultad oficiosa para estudiar los elementos de la acción reclamada, de ahí que tal afrenta no constituye un menoscabo de garantías.*

*Al respecto, esta Sala ha sostenido que:*

*...no encuentra la Corte que el Tribunal enjuiciado hubiese excedido los límites de su competencia al resolver la apelación, pues al desechar la excepción de prescripción que declaró probada el juez de primer grado y las demás que alegó la demandada, se imponía el examen de los restantes hechos que pudieran enervar las pretensiones, conforme se extracta de lo establecido en el artículo 282 del Código General del Proceso.*

*En efecto, establece la citada disposición, en su inciso primero, que «... cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda» (negritas ajenas al texto), sin que se restrinja dicho deber al fallador de primera instancia.*

*Seguidamente, ese mismo canon dispone que «[s]i el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia » (negritas por la Corte), mandato que, interpretado sistemáticamente con el consagrado en el primer inciso de la norma en comento, antes citado, imponía al juez ad quem el análisis que reprocha el tutelante, el cual, incluso, autoriza el artículo 328 (inciso 1º) del prenotado estatuto, conforme al cual «[e]l juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley » (resaltado ajeno al original).*

*En suma, la vulneración fundamental alegada por vía de tutela no ocurrió, porque lo realizado por el juzgador de accionado fue cumplir su función principal de administrar justicia (CSJ, STC18042-2017, 1º nov., rad, 2017-02843-00)...”.*

De igual manera, en sentencia SC088 del 2023, el citado cuerpo colegiado manifestó:

*“...Memórese que, para esta Sala, el sentenciador -al margen del contenido de la apelación- tiene el deber de decidir las materias tocantes a presupuestos del proceso, los temas que tengan conexión necesaria con la decisión de alzada o*

*aquellos cuyo pronunciamiento sea oficioso. Al respecto, en SC1641-2022 se aseveró que:*

*«Ahora bien, la regla enunciada en precedencia no es absoluta, ya que el sentenciador, al margen del contenido de la apelación, tiene el deber de decidir las materias: (I) tocantes a presupuestos del proceso, la acción o la sentencia favorable, (II) que tengan conexión necesaria con la decisión de alzada o (III) cuyo pronunciamiento sea oficioso.*

*(...)*

*La Sala, refiriéndose al anterior estatuto procesal, en consideraciones que mantienen vigencia, doctrinó: «se tiene que, como regla de principio, la decisión del superior está restringida a los argumentos expuestos por el apelante, lo que no obsta para que sentencie sobre temáticas respecto de las cuales el ordenamiento le impone pronunciarse motu proprio, por estar íntimamente relacionadas con el asunto sometido a su conocimiento» (SC3918, 8 sep. 2021, rad. n.º 2008-00106-01).*

*Significa que el sentenciador, de forma excepcional, debe ir más allá de los argumentos blandidos por el apelante, para (I) proteger los derechos de ciertas personas, (II) reconocer situaciones sobrevinientes que afectan el derecho controvertido, (III) resolver materias que no fueron falladas por el a quo, o (IV) revisar aspectos inescindiblemente conectados con la decisión.*

*Sobre esta última posibilidad la Corte ha señalado: «que existen puntos íntimamente ligados al tema objeto de la alzada que, aun cuando no hayan sido cuestionados, no se encuentran vedados para el ad quem» (SC444, 25 en. 2017, rad. n.º 2012-02003-00). Por tanto, si bien es cierto que «los jueces de apelación no pueden fallar de oficio sobre ningún asunto que no les haya sido propuesto», también lo es que esta regla no tiene cabida frente a tópicos que «estén íntimamente ligados con el objeto de la impugnación. De suerte que cuando la apelación ha sido puntual, los demás aspectos de la sentencia -esto es los que no fueron objeto de recurso- adquieren la autoridad de la cosa juzgada» (SC14427, 10 oct. 2016, rad. n.º 2013-02839-00)»..» (Subrayas fuera de texto).*

Sabido es, que la prescripción según el Código Civil Colombiano está consagrada como uno de los cinco modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces y muebles, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, que están en el comercio, por haberlos poseído y no haberse ejercido tales acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y para que se dé, deben concurrir las condiciones legales (Art. 673, 2512, 2513 ibídem.) pudiendo ser, ordinaria y extraordinaria (Art. 2527, 2529 y 2532 ej.) Siendo ésta última la que acontece, cuando se ha poseído la cosa por un término mínimo de 10 años, pues al momento de presentar la demanda ya se habrían cumplido los 10 años de vigencia de la ley 791 de 2002.

Además de ser una posesión continua, sin violencia, ni clandestinidad, y sin haber reconocido, expresa o tácitamente, dominio ajeno durante dicho término. Para esta forma de usucapir un bien, no se necesita explotación económica del mismo; basta haberlo poseído por el término requerido, ejerciendo actos de señor y dueño, aunada estas conductas, a los otros requisitos de ley.

Se requiere además la concurrencia de los siguientes elementos 1- Que la cosa sea objeto de prescripción. 2- Que no esté en curso un proceso divisorio del bien común. 3- Que el bien no sea de los imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

En el caso presente, de conformidad con las probanzas obrantes en el proceso y las normas de conocimiento citadas, el despacho considera que NO se dan los presupuestos para la prosperidad de la pretensión de la parte actora, y por ende la parte resolutive de la sentencia de primera instancia debe ser confirmada. Sin embargo, no por las razones expresadas por el juez de primera instancia, sino por las que expresará este despacho a continuación:

Es menester valorar los elementos de la prescripción adquisitiva de dominio, si se acreditaron debidamente y determinar si existió un desconocimiento de la subregla emitida por el precedente judicial de los organismos de cierre.

En el artículo 2518 del Código Civil Colombiano se establece la prescripción adquisitiva de dominio y se menciona que:

**“ARTÍCULO 2518. <PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA>.** *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.”* de la misma manera, en el artículo 762 del mismo código, se define lo que se entiende como poseer.

**“ARTÍCULO 762. <DEFINICIÓN DE POSESIÓN>.** *La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”*

Aunado a lo anterior, se menciona que se cumplan los siguientes tres aspectos, para determinar la viabilidad de la prescripción del bien. “1- Que la cosa sea objeto de prescripción. 2- Que no esté en curso un proceso divisorio del bien común. 3- Que el bien no sea de los imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.”

Dentro de lo probado por la parte accionante, considera este despacho que no fue posible acreditar el estatus de poseedora de la señora Stella María Pérez Rodríguez sobre el inmueble determinado en los hechos de la demanda.

Del análisis de la información vertida en el interrogatorio de parte y pruebas documentales en armonía con los demás medios probatorios aportados al expediente, el juzgado no concluye la existencia de certeza respecto a que la parte demandante hubiere ingresado al inmueble, cuya prescripción se solicita, en condición de poseedora; esta afirmación se afina en la inexistencia de constancia o medio de prueba alguno verificable sobre el presunto negocio celebrado para este fin (comprar de posesión a la anterior poseedora del inmueble), sin que exista así certeza del inicio de la posesión alegada o desde que época se pudo haber originado la misma, aspecto del cual los testigos no tenían conocimiento.

Así, las facturas de servicios públicos no son pruebas inequívocas y determinantes de posesión, ya que otras calidades, como lo es el arrendatario, pueden encontrarse a cargo de servicios públicos domiciliarios reconociendo dominio ajeno del inmueble. De la misma manera, no es prueba inequívoca de haber cumplido con el requisito temporal de la posesión la existencia del cobro de impuesto predial por varias razones.

La primera razón recae en la temporalidad del cobro del predial, el cual según la misma demandante y según el documento aportado no tiene diez (10) años o más de estarse cobrando, por lo que aún si fuera un acto con ánimo de señor y dueño del inmueble, no acredita la temporalidad requerida para adquirir el dominio vía prescripción adquisitiva extraordinaria, tal y como pretende la parte accionante. La segunda razón recae en que, por más que exista un cobro del impuesto predial por parte del distrito de Barranquilla, la demandante NO acredita un apropiamiento de éste ni realiza actos propios de la posesión ante este cobro ya que, según la misma demandante, no ha realizado pago alguno del impuesto predial cobrado.

En cuanto a los testimonios brindados en audiencia no se considera que los mismos sean idóneos igualmente para demostrar la posesión y el tiempo de posesión determinado. Estos no demostraron constancia alguna de las actividades como poseedora de la accionante. No

considera este juzgado que fueran convincentes ni con capacidad alguna de rendimiento para demostrar los requisitos necesarios para usucapir el predio pretendido; es así como el primer testigo no tiene certeza de cuáles fueron las supuestas mejoras realizadas por la demandante, ni tiene conocimiento alguno sobre la manera como ésta ingreso al inmueble en litigio, o quien asumió el costo de las mismas. La segunda testigo, señora ANA ISABEL MORENO PARDO no recuerda la fecha en que se realizó la construcción del inmueble, sin que se hubiere brindado información alguna de la cual se pueda acreditar la demandante hubiere sufragado el costo de las mejoras, ni de donde se obtuvieron los emolumentos necesarios para realizar esta tarea.

No cumpliendo así entonces con los supuestos establecidos para conceder la prescripción adquisitiva extraordinaria por no encontrarse debidamente probado el estatus de poseedor, supuestos que, además, se han reiterado en vías jurisprudenciales tal y como lo manifiesta la corte suprema de justicia en la sentencia SC3925-2020 “1) *Posesión material en el usucapiente.* 2) *Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley.* 3) *Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida.* 4) *Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción sea [identificable y] susceptible de ser adquirido por usucapición (...)*”

Así las cosas, advierte el suscrito operador judicial que los argumentos esbozados por la parte demandada no tienen la fuerza suficiente que permita revocar la decisión tomada por el juez de primera instancia, antes bien coincide esta agencia judicial con la decisión tomada en sentencia de primera instancia, en tanto la demandante no logró probar de manera clara el ejercicio exclusivo, autónomo e independiente sobre el bien inmueble ubicado en la “*Carrera 29 No. 113-09, Barrio La Pradera, Jurisdicción del Distrito de Barranquilla — Atlántico, identificado con las siguientes medidas y linderos: Norte: 4.50 mts colinda con la carrera 29. Sur 3.00 mts colinda con la transversal 29 Este: 20.40 mts colinda con el predio 0006 Oeste: 22.70 mts colinda con el predio 0004. Se identifica con Referencia Catastral No. 01-11-0132-0005-000 Y Con folio de matrícula 040-213045.*”

Por lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE

**PRIMERO:** Confirmar el fallo de primera instancia emitido por el Juzgado 03 Civil Municipal DE BARRANQUILLA mediante sentencia de fecha diez (10) de agosto de dos mil veintitrés (2023), en el presente proceso, por las razones expresadas en esta providencia.

**SEGUNDO:** Sin costas en esta instancia

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL JUEZ



CESAR ALVEAR JIMENEZ