

Barranquilla, cinco (05) de marzo del año dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA

DEMANDANTE: ALVANIS AURORA MERCADO POLO.

DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS Y DESCONOCIDOS DE AURORA RODRIGUEZ MERCADO.

RADICADO: 08001-4053-005-2022-00084-01.

CUESTION PRELIMINAR

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación formulado por la parte demandada contra la sentencia de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA, dentro del proceso de pertenencia adelantado por ALVANIS AURORA MERCADO POLO contra HEREDEROS INDETERMINADOS Y DESCONOCIDOS DE AURORA RODRIGUEZ MERCADO; previos los siguientes

ANTECEDENTES

1. En la demanda, la parte demandante STELLA MARIA PEREZ RODRIGUEZ, solicitó como pretensión principal que:

“i) Que se declare que la señora ALVANIS AURORA MERCADO POLO adquirió por prescripción extraordinaria de dominio el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-311810 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, ubicado en la manzana B Lote 9, distinguido con la nomenclatura Carrera 5 No 35B-103-35A-163, situado en la jurisdicción del Distrito de Barranquilla, en la Urbanización Las Palmas de esta ciudad cuyas medidas y linderos se encuentran descritos en la PRETENSION primera de la demanda.

(ii) Que se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, bajo el Folio de la Matrícula inmobiliaria No 040-311810.

(iii) Se emplace a las personas desconocidas e indeterminadas de conformidad con lo estatuido en los Artículos 87, 108, 293 y 375 del Código General del Proceso.

(iv) Igualmente pide se condene en costas a la parte demandada.”

2. El respectivo predio fue identificado de la siguiente manera: *“Un lote identificado como manzana B Lote 9, distinguido con la nomenclatura Carrera 5 No 35B-103-35A-163, situado en la jurisdicción del Distrito de Barranquilla, en la Urbanización Las Palmas, comprendiendo un área de 132.00 metros, cuyas medidas y linderos son: NORTE: mide 7 metros linda con carera 5; SUR: mide 7 metros linda con Rafael Villanueva Castro; ORIENTE: mide 18.87 metros, linda con Inscredial; OCCIDENTE: mide 18.87 metros, linda con Inscredial..”*
3. Como fundamento fáctico, señala la demandante tener la posesión real y material del inmueble desde el día 10 de mayo de 1997, en forma quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida y sin interrupción natural o civil.
4. Alude haber realizado, además, diferentes actos de señor y dueño sobre el inmueble relativos a mejoras, construcciones y explotación económica del mismo tales como “cambio de las puertas, construcción de la ventana en aluminio de la cocina con su respectivo protector en hierro, impermeabilización del techo, cambio de láminas de Eternit, remodelación de los pisos de la terraza, remodelación total del baño en enchape en cerámica y los demás accesorios con división en puertas corredizas en acrílico,

arreglo de fachadas mantenimiento y pintura, entre otras”

5. La demanda inicial se modificó, incorporando como parte demandada a VILMA MELENDEZ DE MERCADO, quien, no obstante, ya había comparecido al juzgado mediante la representante legal ANGELINA POLANCO REDONDO.
6. Por auto del 21 de febrero del 2022, el juzgado de primera instancia admitió la demanda. En ese proveído se dispuso el emplazamiento de los HEREDEROS INDETERMINADOS Y DESCONOCIDOS DE AURORA RODRIGUEZ MERCADO y el de las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble objeto del litigio. Se ordenó correrle traslado de la demanda por el término de veinte (20) días.
7. El emplazamiento se surtió de acuerdo al artículo 10 de la Ley 2213 del 2022, advirtiéndose del expediente que, tanto los HEREDEROS INDETERMINADOS Y DESCONOCIDOS DE AURORA RODRIGUEZ MERCADO y las demás personas indeterminadas fueron emplazados en el registro nacional de personas emplazadas por el término de 15 días, como lo exige el artículo 108 del estatuto procesal.
8. Así, respecto a las personas y los herederos INDETERMINADOS Y DESCONOCIDOS DE AURORA RODRIGUEZ MERCADO que no se presentaron al proceso, los representó la Dra. ZOILA DEL CARMEN CANTILLO FIGUEROA, designada para tal efecto y que en su oportunidad respondió a la demanda, expresando que se acreditó en el proceso, sin ejercer ningún medio exceptivo.
9. Por otra parte, la demandada VILMA MELENDEZ DE MERCADO a través de la apoderada ANGELINA POLANCO REDONDO, negó los hechos de la demanda y se opuso a las pretensiones de esta, proponiendo como excepciones las siguientes: (i) falta de los requisitos exigidos por la ley para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio alegada por la demandante. (ii) falta del elemento esencial de la posesión invocada por la demandante conforme a lo establecido por la ley y la jurisprudencia para beneficiarse de la usucapión. (iii) carencia de derecho para pretender la titularidad del bien en mención por medio de la prescripción adquisitiva de dominio. (iv) la mala fe por parte de la demandante. (v) falta de medio probatorio. (vi) falta de legitimación por causa activa por parte de la demandante. (vii) patrimonio de familia inembargable. (viii) las excepciones que oficiosamente se prueben en el proceso.
10. De las excepciones formuladas el despacho de primera instancia se dispuso a correr traslado a la parte demandante quien hizo su pronunciamiento al respecto.
11. 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. Se practicó el interrogatorio oficioso a las partes, se fijó el litigio y se abrió espacio para control de legalidad sin adoptar medidas en tal sentido. En consecuencia, se desarrollaron las fases pertinentes del artículo 373 del C.G.P (Código General del Proceso) en etapa de instrucción, se interrogó al perito, se recibieron los testimonios solicitados por las partes, y se atendieron los alegatos de conclusión. Finalmente se dictó el sentido de la sentencia teniendo en cuenta el avanzado estado de la hora.
12. 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 (Código General del Proceso).
13. En la sentencia, el despacho de primera instancia resuelve:
“1. Negar las pretensiones de la demanda formulada por ALVANIS AURPRA

*MERCADO POLO habida cuenta las consideraciones precedentes.
2. Absolver a los demandados de los cargos de la demanda.
3. Condenase en costas a la parte demandante.
4. Fíjense como agencias en derecho a favor de la parte demandada la suma de \$2.006.160. Por secretaria inclúyase en la respectiva liquidación de costas.”*

14. Siendo impetrado por la parte demandada recurso de apelación contra dicho proveído, el cual fue remitido a esta agencia judicial para que resuelva el 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, y ser susceptible de apelación conforme el valor del avalúo catastral del inmueble.

SENTENCIA APELADA

En la sentencia proferida en fecha de diciembre 19 de 2023, se denegaron a las pretensiones de la demanda, puesto que el a-quo consideró que la parte demandante no acreditó 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 que no fue acreditada la interversión de la calidad del título de la parte demandante, la cual había afirmaba ser poseedora desde el día 10 de mayo de 1997, día posterior al fallecimiento de la titular del derecho real de dominio sobre el inmueble. Esta afirmación la realiza el a-quo a raíz de considerarse que estuvo habitando el inmueble con diferentes parientes con vínculo sanguíneo antes y después al fallecimiento de la titular del dominio, siendo difuso el momento en que dejó de ser una mera tenedora dentro del grupo familiar para apropiarse del estatus de poseedora.

Destaca de la misma manera el despacho de primera instancia que solamente el paso del tiempo no muta la mera tenencia en posesión y que para exista esta interversión deben estar claramente acreditados los actos propios de la posesión, además de acreditar temporalmente desde cuando son realizados los respectivos actos. Caso que, según el despacho de primera instancia el cual atiende a las pruebas y lo manifestado por la demandante, no se acreditan en el presente proceso.

Por otra parte, el tribunal de primera instancia recalca que la demandante, al igual que sus tías y hermano, poseen el estatus de herederos de la difunta titular del derecho real de derecho del inmueble que se pretende usucapir respaldándose en lo manifestado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia para afirmar que ‘mientras se tenga el ánimo de heredero, se carece del de señor y dueño’

Siendo así y atendiendo a la importancia del factor temporal para determinar el cálculo de la duración de una posesión con el fin de usucapir, el juez de primera instancia NO ve

fundamentos para que las pretensiones del demandante prosperen.

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:

- **Indebida aplicación de la jurisprudencia colombiana en cuanto a la figura jurídica de la interversión del título:** Manifiesta el demandante que en el asunto que actualmente nos ocupa la actora señora Alvanis Mercado Polo, nunca ha ostentado la condición de tenedora, de modo que en el expediente no consta elemento de juicio alguno que así lo permita deducir, tal como se expuso en la demanda y en el lapso probatorio, la condición de poseedora le surgió por disposición de la ley ante el desamparo en que se hallaba el inmueble por parte de la fallecida Aura Rodríguez Mercado, y fue posterior al óbito de esta señora, cuando mi representada asumió todas las cargas de la vivienda tal como se demostró dentro del proceso de partición. Siendo que el tribunal de primera instancia fundamentó a través de jurisprudencia la figura de la interversión del título, en este caso del título de tenedora de la demandante.
- **Indebida exigencia de la prueba para la interversión del título:** En este punto el demandante argumenta que el juez de primera instancia le exige a la demandante que demuestre la interversión del título para el juicio de pertenencia, pero según la jurisprudencia de la Corte Suprema, el actual poseedor debió haber sido antes tenedor con un contrato legal que lo acreditara. Sin embargo, la demandante nunca ostentó la condición de tenedora del inmueble, ni reconoció a otro con mejor derecho que el suyo, pues se hizo cargo de la propiedad por abandono de la dueña original.
- **Incorrecta valoración de las pruebas existentes en el proceso aportadas por la parte demandante:** Comenta el demandante que el juez de primera instancia, erróneamente la supeditó a demostrar la figura de la interversión del título, incurrió gravemente en omitir el valor probatorio con base en el principio de la sana crítica a las pruebas aportadas por las partes demandantes al proceso. De esta forma, ignoró la evidencia de que la demandante nunca tuvo la condición de tenedora del inmueble, sino que se hizo cargo de él por abandono de la propietaria original.
- **Incorrecta valoración de las pruebas existentes en el proceso aportadas por las demandadas:** De la misma manera el demandante afirma que el tribunal de primera instancia les dio pleno valor probatorio a las pruebas aportadas por los demandados, pese que existían, según él, contradicciones en sus declaraciones.
- **Incorrecto análisis probatorio para establecer el momento a partir entro en posesión la demandante alvanis mercado polo:** La demandante argumenta que el juez incurrió en un error de valoración probatoria, ya que ella aportó al proceso diversas pruebas que demostraban que había poseído el inmueble de manera pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo exigido por la ley. Entre las pruebas que presentó se encuentran testimonios de vecinos y familiares, documentos que acreditan el pago de servicios públicos y tributos, su propia declaración juramentada y peritajes técnicos que verifican las condiciones del inmueble.

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 acreditación en el tiempo que se ha ejercido la posesión del inmueble solicitado en pertenencia, mismo que es habitado por la demandante, o si, por el contrario, se acoge la tesis del recurrente en el sentido que existió una indebida valoración probatoria por parte del juzgado de primera instancia.

En relación a las inconformidades señaladas por el recurrente se señala que existe una **indebida aplicación de la jurisprudencia colombiana en cuanto a la figura jurídica de la interversión del título**, dado que para que se aplique una interversión de un título es necesario que exista un título diferente con anterioridad, siendo en este caso el de tenedora, tal y como manifiesta el tribunal en sentencia de primera instancia. Sin embargo, el yerro que endilga el recurrente se basa en que no existió por ningún momento un título diferente al de poseedora, título que nació, según el recurrente, “por ministerio de la ley ante el abandono en que fue sometido el bien inmueble por parte por los herederos de la extinta Aura Rodríguez Mercado” y que, por ende, existe una **indebida exigencia para la interversión del título**.

Un factor determinante sobre este punto es que la demandante, al igual que los demandados, es heredera del inmueble objeto de usucapión. Por tanto, debía acreditar que poseía el bien con ánimo de ser su único dueño y señor. Esto dado que, el ánimo de heredero es incompatible con el de poseedor, por lo que se requería una interversión del título, según lo estableció la Corte Suprema de Justicia en la sentencia 11001310301319990755901 del 28 de noviembre de 2013. Por consiguiente, no es cierto que se haya hecho un uso indebido de la jurisprudencia, pues en el caso que nos ocupa sí existía un título distinto al de poseedor. Así, la interversión del título no solo era aplicable, sino necesaria para el éxito de las pretensiones de la parte recurrente por lo que no se considera apropiado los argumentos erigidos por la parte recurrente.

Ahora bien, del análisis del material presentado en el proceso por las partes, el recurrente establece que existió una **indebida valoración de las pruebas del proceso**, tanto las aportadas por los demandantes como las aportadas por el demandante. En este caso lo primero que debe establecerse es que es propio de un proceso judicial la contradicción de las pruebas entre las partes. Estas pruebas son valoradas acorde a la sana crítica de manera individual y conjunta tal y como lo establece la sala civil de la corte suprema de justicia en sentencia SC-91932017

“Con base en ello, la valoración individual de la prueba es un proceso hermenéutico, que consiste en interpretar la información suministrada a la luz del contexto dado por las reglas de la experiencia, las teorías e hipótesis científicas y los postulados de la técnica. Para ello, debe contrastar la consistencia del contenido de la prueba (adecuación o correspondencia) con la realidad, mediante el análisis de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de los hechos. Una vez asignado el mérito individual a cada prueba, se procede a analizar la prueba de maneja conjunta mediante el contraste de la información suministrada por cada una de ellas. Con el fin de que sirvan de base para la construcción de hipótesis con gran probabilidad, esto es, sin contradicciones, con alto poder explicativo y concordantes con el contexto experiencia”

En este caso, el análisis de las pruebas aportadas por cada parte según la exigencia de su carga probatoria demuestra que si bien la parte demandante acredita actos propios de la señoría del bien inmueble que pregona, al analizarlas conjuntamente y contradecirlas con las pruebas aportadas por el demandado se encuentra que efectivamente existen pruebas con capacidad de rendimiento para poner en entredicho el factor temporalidad de la posesión del bien por parte del recurrente, siendo difuso el momento en el que empezó a reputarse verdaderamente como poseedora.

De lo expuesto, se desprende que, para acreditar la posesión efectiva con ánimo de usucapir, la demandante debía probar que era la única titular del inmueble durante un plazo de 10 años o más. Sin embargo, dicha prueba no se ha producido, pues la propia demandante admitió en el interrogatorio que la casa era un bien familiar, y que convivió con otra coheredera. Asimismo, uno de los testigos propuestos por la parte contraria contribuyó a desvirtuar la versión del recurrente. Del resto de las pruebas se desprende que la demandante no era la única que realizaba actos de conservación y mejora del inmueble, y que la fecha de inicio de la posesión es dudosa, pues no coincide con la alegada en la demanda. Además, se evidencian actos de señorío por parte de la coheredera con la que convivió el demandante. Siendo así, este juzgado se encuentra de acuerdo con la valoración crítica de las pruebas por el tribunal de primera instancia.

En este caso, según 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 confirmarse.

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 05 Civil Municipal de Barranquilla mediante sentencia de fecha catorce (14) de diciembre 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