

Donaldo Correa Martínez

ABOGADO

Calle 40 No. 44-39 Piso 6 Oficina 6F

Tel. (095) 3417028 - 3342985

Cel. 3012640202

Barranquilla - Colombia

Magistrado

Dr. JUAN CARLOS CERÓN DÍAZ Magistrado

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA SALA
CUARTA DE DECISIÓN CIVIL, FAMILIA

seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

S.

D.

PROCESO: VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN
EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.

ASUNTO: APELACIÓN DE SENTENCIA DEL 18 DE MAYO DE 2023

DEMANDANTE: EDITH LARA AGUANCH A Y ESTHER LARA AGUANCH A

DEMANDADA: SUCESTORES DE JAIME LARA AGUANCH A, PERSONAS
INDETERMIANDAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN INMUEBLE
OBJETO DE LA DEMANDA

RADICADO: 8001310301320040019101

INTERNO (ENLACE EXPEDIENTE DIGITAL): 44.874

PROCEDENCIA: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

DONALDO CORREA MARTINEZ, mayor, identificado con la cédula de ciudadanía No. 72.000.550 expedida en Barranquilla, domiciliado en esa misma ciudad en la Calle 40 No. 44-39 Piso 6 Oficina 6F, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 154.167 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi reconocida calidad de apoderado judicial de los sucesores procesales de la parte actora en el proceso del epígrafe, según auto de 27 de mayo de 2019, por medio del presente escrito me descorrer dentro del término legal, EL TRASLADO OTORGADO EN EL AUTO ADMISORIO DEL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por el suscrito, de fecha 6 de febrero de 2024; lo anterior, en los siguientes términos.

Previo a lo anterior, me permito manifestar que me es imposible remitir copia del presente memorial al apoderado de la parte accionada, teniendo en cuenta la última actuación del togado data del 3 de julio de 2019, y no aportó correo electrónico; no obstante, lo remitiré a uno de los accionados quien ha presentado de forma reciente memoriales en los cuales se da a conocer su correo electrónico.

I. De la providencia apelada.

Procederemos a transcribir en su tenor literal los apartes pertinentes de la sentencia impugnada:

“...Si bien las actoras son claras en lo que pretenden, no es menos cierto, que las antes mencionadas reconocían que su hermano Jaime Lara Aguancha, ostentaba la condición de propietario del inmueble objeto de esta Litis y que el vínculo existente entre ellas y aquel era fraternal, amoroso y de colaboración mutua, fundamentados con las declaraciones dadas por los señores;

(...)

Observa el despacho que, conforme a certificación expedida por el departamento administrativo nacional de estadística – Dane y el instituto geográfico Agustín Codazzi, ostenta como titular de la inscripción del inmueble objeto de litis el señor Jaime Lara Aguancha, como puede constatarse en certificación de fecha 13/03/2004.

De igual manera, en el certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Barranquilla, se corroboran lo establecido por ambas partes del proceso referenciado, que, en efecto, conforme anotación No. 002 de fecha 21/12/1964, mediante escritura 2453 del 04/12/1694 en la notaria cuarta (4) de la ciudad de Barranquilla, por valor de \$50.000.00, se especifica compraventa realizada de Hotchinson L. Geoffrey A., a Jaime Lara Aguancha.

Es preciso indicar, que desde la fecha de la compra del lote de terreno - inmueble por parte del causante, conforme a lo antes mencionado, denota el despacho en las diferentes anotaciones (No. 003 de fecha 14/06/1966, No. 004 de fecha 14/06/1966, No. 006 de fecha 09/06/1967, No. 007 de fecha 13/09/1994, No. 008 de fecha 14/06/1996, No. 009 de fecha 14/06/1966, No. 10 de fecha 14/06/1996), los diversos negocios jurídicos del finado quien en vida respondía al nombre de Jaime Lara Aguancha, tales como hipotecas con entidades bancarias, por motivos de

préstamos. Acreditando su disposición libre y absoluta del plurimencionado inmueble.

Además de ello, se revisan los diferentes recibos de fecha 29/10/1965, 24/01/1966, 17/02/1966, 25/02/1966, 12/04/1966 y 15/12/1966, por conceptos de abonos y pagos a contrato de construcción celebrados entre Massaar y Dinneney - Ltda Arquitectos contratistas, y el finado Jaime Lara Aguancha.

Así como también, lo contenido en el cuaderno principal del Archivo 01, a folio 28 del expediente, página 38 del archivo, correspondiente al pago de las facturas por concepto de servicios públicos (gases del caribe), que si bien, la entidad prestadora del servicio da constancia que recibe el pago de la señora Edith Lara Aguancha, esta cancela a través de cheque #131771 Banco de Bogotá (Fundación Magdalena), hechos que hacen sentido, si se tienen en cuenta la declaración de fecha 03/03/2016, del señor Adolfo Duran Fernández, testigo de la parte demandada, en la cual manifestó que muchos de los dineros adquiridos por el señor Jaime Lara, producto de hipotecas eran destinados para pagar gastos de agricultura, gastos de impuestos y mejoras sobre la casa que tenía en Barranquilla.

(...)

En síntesis, le resulta al suscrito, que las demandantes no acreditaron su calidad de poseedores, más allá de la carencia de un justo título por parte de estas, se entiende, luego de examinar de forma detallada las pruebas documentales, múltiples declaraciones los testigos y de las demandantes del presente proceso; que las señoras Edith Lara Aguancha y Esther Lara Aguancha solo habitaban el inmueble ubicado en la carrera 58 No. 84 - 16 de la ciudad de Barranquilla, como meras tenedoras, gozando de este, bajo el reconocimiento de que el amo, señor y dueño de este, era su hermano que en vida respondía al nombre de Jaime Lara, quien en consideración, y por el vínculo familiar que los unía, garantizó un techo y bienestar para su madre y sus hermanas.

Inclusive, pese a que en el texto de la demanda se hiciera mención a un justo título (recibieron el inmueble descrito por compra a su hermano Jaime Lara Aguancha, sin que a la fecha se hubiera corrido las correspondientes escrituras pública), este resulta inexistente, a la luz de legislador, y por tanto, no se demostró, el cumplimiento suficiente de los requisitos necesarios y exigidos para que opere en su favor la prescripción adquisitiva extraordinaria alegada o pretendida, razón suficiente para no acceder a lo pretendido por las actoras.

Así las cosas, el Juzgado no accederá a las pretensiones de la demanda, al no estar demostrado que los demandantes sean poseedores con intención de obrar como señor y dueño (animus domini), sin reconocer dominio ajeno.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, procederemos a refutar cada uno de los argumentos del Juez A quo para negar las pretensiones de la demanda incoada; lo anterior, en los términos que se señalaran a continuación.

II. Antecedentes fácticos.

Las señoras EDITH LARA AGUANCH A y ESTHER LARA AGUANCH A, a través de apoderado judicial, instauraron demanda ordinaria de mayor cuantía de PERTENENCIA contra los sucesores del señor JAIME LARA AGUANCH A y personas indeterminadas, a fin de que se declarara la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el inmueble situado en la carrera 58 No. 84-135 de la ciudad de Barranquilla.

Como soporte de la anterior pretensión se señalaron los siguientes fundamentos facticos:

Que el señor JAIME LARA AGUA NCHA, cedió el inmueble situado en la carrera 58 No. 84-135 de la ciudad de Barranquilla a las demandantes EDITH y ESTHER LARA AGUANCH A, desde el día 04 de diciembre de 1964; es decir, entraron en posesión del inmueble desde hace más de veinte (20) años de manera

continua e ininterrumpida, pacífica, notoria y sin reconocer dominio de otra persona, ejerciendo desde esa fecha sobre el mismo actos de señor y dueño, tales como mantenimiento, mejoras y pago de servicios.

Que conforme lo anterior, ha transcurrido el tiempo legalmente establecido en la ley para adquirir un inmueble por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Las demandantes recibieron el inmueble por compra a su hermano JAIME LARA AGUANCHÁ, quien falleció en la ciudad de Fundación – Magdalena, el 18 de enero de 2004, sin que a la fecha se hubiera podido correr la escritura pública pertinente, ejerciendo posesión en el mismo desde el 4 de diciembre de 1964.

Esta demanda fue admitida mediante auto de 25 de agosto de 2004, siendo notificada a la parte demandada, señora María Eugenia del Castillo de Lara y Catalina Lara del Castillo (madre e hija del señor Jaime Lara Aguacha), quienes a través de apoderado contestaron la demanda oponiéndose a las pretensiones proponiendo la excepción de *“carencia de los demandantes de los presupuestos legales para adquirir por prescripción.”*

Para lo anterior, afirmaron que las demandantes en la demanda aceptan que el dominio del inmueble cuya adjudicación se persigue correspondió en vida al señor Jaime Lara Aguacha, quien en vida ejecuto actos propios de dominio sobre el inmueble, sobre el cual solicitó inclusive un crédito hipotecario al banco Central Hipotecario.

II. Presupuestos Jurisprudenciales y normativos.

Conforme la ley y la jurisprudencia, se consideran como presupuestos procesales de toda clase de procesos, los siguientes:

- a.- Competencia del Juez.
- b.- Capacidad para ser parte.
- c.- Capacidad para obrar procesalmente o *legitimario ad-procesan*

d.- Demanda en forma.

En este orden de ideas, para lograr una solución de fondo, el juez que es llamado a decidirla debe ser competente, de acuerdo con las normas sobre organización judicial; así mismo, tanto la parte demandante como la demandada, deben ser sujetos de derechos y obligaciones, y gozar de capacidad procesal o capacidad para comparecer en juicio. Finalmente, es indispensable que la demanda se ciña a todos los requisitos que sobre el particular, exige la Ley.

Mirada la demanda en conjunto, tanto en los fundamentos de hecho como en las pretensiones y en los soportes de derecho, claramente se infiere que es contentiva de una Acción Declarativa de Dominio promovido por quienes ciertamente son poseedores materiales del bien adquirido por haber transcurrido el término de ley, poseyéndolo sin violencia ni clandestinidad, presumiéndose de derecho su buena fe contra el titular de dominio y todas aquellas personas que se crean con derecho sobre el mismo.

Sobre la posesión, ha dicho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, que está constituida por una serie de hechos que se proyectan en el tiempo y el espacio, y debe ser demostrada siendo su prueba idónea, más no excluyente, la testimonial, cuyo poder demostrativo se examina en función de ser las declaraciones responsivas, exactas y completas. Es **responsivo** el testimonio, cuando cada respuesta se relata dando la razón de la ciencia de lo dicho, explicando las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que haya ocurrido cada hecho y de la forma como llegó al conocimiento del deponente; **exacto**, cuando la respuesta no deja lugar a incertidumbre; y **completo**, cuando la exposición no omite las circunstancias de hecho que puedan ser influyentes en la cuestión en litigio.

La posesión de acuerdo con el artículo 762 de nuestro estatuto sustantivo, es la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño, lo cual está probado en favor de mis poderdantes.

Entre los modos de adquirir el dominio de las cosas encontramos la prescripción; esta puede ser ordinaria o extraordinaria, adquisitiva o extintiva. El artículo 413 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina contra qué clase de bienes no procede la declaración de pertenencia. - El bien objeto de la presente Litis, no está entre ellos. -

La prescripción alegada por la parte que represento es la adquisitiva o usucapión extraordinaria, como se colige de los hechos en que se fundamentan nuestras pretensiones. El tiempo necesario para que prospere esta es de veinte (20) años como lo tiene ordenado el artículo 2532 del Código Civil.

Ahora, además de los anteriores presupuestos que se encuentran cumplidos en el sub examine, tenemos que se requiera la confluencia de otros a saber: i) que verse sobre una cosa prescriptible legalmente; y, ii) que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio, una posesión tranquila, pacífica, pública e ininterrumpida.

La finalidad que se persigue con la presente demanda de pertenencia es la de obtener la declaratoria del derecho de dominio del bien inmueble ubicado en la en la carrera 58 No. 84-135 de la ciudad de Barranquilla, por haberlo poseído las señoras EDITH LARA AGUANCHÁ y ESTHER LARA AGUANCHÁ, y ahora mis poderdantes, durante un término mayor al necesario establecido en la ley (20 años), gracias al fenómeno de la prescripción adquisitiva de dominio.

Conforme las pruebas allegadas al proceso y practicadas en el decurso del mismo en el momento procesal oportuno, tenemos lo siguiente:

“...Así como también, lo contenido en el cuaderno principal del Archivo 01, a folio 28 del expediente, página 38 del archivo, correspondiente al pago de las facturas por concepto de servicios públicos (gases del caribe), que si bien, la entidad prestadora del servicio da constancia que recibe el pago de la señora Edith Lara Aguancha, esta cancela a través de cheque #131771 Banco de Bogotá (Fundación Magdalena), hechos que hacen sentido, si se tienen en cuenta la declaración de fecha 03/03/2016, del señor Adolfo

Duran Fernández, testigo de la parte demandada, en la cual manifestó que muchos de los dineros adquiridos por el señor Jaime Lara, producto de hipotecas eran destinados para pagar gastos de agricultura, gastos de impuestos y mejoras sobre la casa que tenía en Barranquilla...”

Conforme el anterior raciocinio errado del Juez Segundo Civil del Circuito de Barranquilla, el único en la familia Lara Aguancha que para la época podía tener cuenta en el Banco de Bogotá de Fundación Magdalena, era el señor Jaime Lara, pues, del solo hecho que el pago del servicio público de Gas natural se haya cancelado con un cheque del banco de Bogotá, presumió como hecho cierto e indiscutible, que este provenía del demandado.

No obstante lo anterior, Gases del Caribe S. A., en la prueba referenciada visible a folio 28 del plenario, CERTIFICA DE MANERA UNIVOCA Y CLARA que el referido pago lo recibió de la señora EDITH LARA; así mismo, pernotan en los folios inmediatamente anteriores (26 y 27), una cuenta de cobro expedida por STUESCAC de fecha febrero 1° de 1979, donde SALVADOR TUESCA C., cobra a la señora Edith Lara la suma de \$5.500,00 por concepto de instalación de la línea domiciliaria de gas natural, y Factura No. 07675 de 11 de febrero de 1970, emanada de gases del caribe S.A., donde igualmente se le cobra a la aquí accionante, señora Edith Lara, por un servicio. Y, por último, a folio 22 reposa el CONVENIO PARA LA INSTALACIÓN DE EQUIPO Y SERVICIO DE GAS No. 5.909 de 16 de febrero de 1970, a nombre de la señora Edith Lara.

III. Material probatorio.

Pruebas testimoniales parte actora:

ALVARO BARRIOS VASQUEZ: Artista de profesión quien conoce a las hermanas Lara Aguacha, afirmando que viven desde hace más de 30 años en el mueble ubicado en la Cara. 58 No. 84- 135, sabe y le constan las mejoras efectuadas en el mismo, tales como *"una ampliación hacia el patio; trabajo de impermeabilización del techo, pintura, mantenimiento de jardines"*, sin que nadie

las hubiese molestado.

Expresa su amistad con las actrices desde el 1974 en razón de su profesión de pintor y de las señoritas Lara Aguacha como galeristas, expresa no haber conocido al señor Jaime Lara en razón de que este no habitó en el inmueble.

ROBERTO RAFAEL ANGULO: Arquitecto y acuarelista. Manifiesta que conoce a las hermanas Lara Aguacha como galeristas dadas su condición de arquitecto y artista, asesorándolas respecto de las modificaciones menores hechas a la casa de la Cara. 58 con calle 84 tales como los baños, porque es de arquitectura muy moderna de los años 60 a 70, manifestando que han vivido allí, primero con su madre y luego ellas, reconociéndolas como dueñas. Afirmar que nadie las ha perturbado en su posesión, cancelando éstas los servicios públicos y los impuestos.

Señala que conoció al señor Jaime Lara en casa de “Sucre María”, como hermano de las señoritas Edith y Esther. Su amistad con las demandantes se crea por la relación de artista y galeristas, habiendo expuesto sus acuarelas en su galería, expresa que es arquitecto desde el año 1973 y acuarelista del año 1971.

Obsérvese en este punto como el juez de primera instancia, recoge de forma editada el citado testimonio, tomando apartes y transcribiéndolos en la sentencia para dar cuenta que el citado testigo contradice los hechos de la demanda, cosa que no es cierta, pues, tal como se mencionó, el citado las reconoce como dueñas, afirmando que nadie las ha perturbado en su posesión, cancelando éstas los servicios públicos y los impuestos. No obstante, el juez de primera instancia señala lo siguiente:

- *Roberto Rafael Angulo García, en calidad de testigo de la parte demandante, en su declaración de fecha 28/04/2006, enuncia, entre otras cosas “yo las he asesorado en las reparaciones de los baños no han sido reformas sustanciales. No le han hecho nada que la allá modificado es una casa de arquitectura muy moderna de los años más o menos 60 a 70.”*

(Negrilla fuera de texto).

En este punto, encuentra el despacho una incongruencia con los hechos aludidos por la parte actora, en razón a que uno de los presupuestos para acreditar la calidad de ser el poseedor o propietario del predio pretendido, es la disposición absoluta que las demandadas debían ejercer sobre el inmueble, esto es actos de señor y dueño, en su uso y goce, tal como sería en el caso particular el de realizar mejoras, instalaciones, modificaciones, mantenimientos y cualquier otro acto en aras de sustentar dicho presupuesto.

Nótese como efectivamente el juez A quo saca de contexto el testimonio del testigo, afectando el interés legítimo de mis pro hijadas.

LUIS JOSÉ CANEDO MARTINEZ: informó que es odontólogo de profesión, siendo mucho más explícito respecto de los hechos de la demanda; es así como manifiesta conocer a las hermanas Lara Aguacha y al fallecido Jaime Lara Aguacha desde el año 1960 en Fundación – Magdalena, y hasta la presente conserva la amistad. Que la casa objeto de demanda es el lugar de residencia de las hermanas Esther y Edith desde 1967 a 1970 a la actualidad.

Refiere que ellas se trasladaron desde Fundación a la ciudad de Barranquilla, en unión de su madre Catalina Aguacha Vda. de Lara, la cual falleció en el inmueble al igual que su otra hermana Elida.

Que es realidad que el hermano Jaime Lara compró el inmueble. Las hermanas Lara le han hecho el mantenimiento necesario, instalado unas mallas en el jardín, además de reparaciones locativas a los cuartos, sin que nadie las molestase. Reitera que las actoras están radicadas en el inmueble en su calidad de hermanas de Jaime Lara Aguacha.

Testimoniales parte accionada:

CARLOS ARTURO ACOSTA CAMPO: De ocupación chofer, explicita conocer al señor Jaime Lara Aguacha desde hace más de 40 años por haber sido su

conductor, al igual que a las señoras Edith y Esther Lara. Describe la casa y expresa de la posesión del finado Jaime Lara, puesto que era el que mandaba, pagaba los servicios y les traía mercado cuando venía de Fundación.

La forma de pagar los servicios lo era entregándole dinero a las hermanas para tales menesteres. En su condición de conductor acompañaba al finado Jaime Lara Aguacha desde Fundación a esta ciudad y le correspondía hacer las compras que traían a las hermanas.

Que la permanencia en el inmueble de las hermanas Lara lo era por mera liberalidad del señor Jaime Lara A. y la posesión la detentó hasta su fallecimiento el 18 de enero de 2005.

Expresa que las hermanas cuando arribaba al señor Jaime Lara A. a Barranquilla le comentaban acerca de las mejoras que iban a efectuar al inmueble y este pagaba tales gastos. Reitero que las actoras habitan el inmueble desde que Jaime Lara construyó la casa (aproximadamente 1965-1966) hasta la fecha. Señala que nunca Jaime Lara les solicitó a las demandantes la devolución de la casa, menos algún dinero por concepto de arrendamiento, que los mercados que traía era para ayudarlas, que jamás vivió en el inmueble porque su casa la tenía en Fundación.

GUILLERMO LOPEZ GONZALEZ: Comerciante, residente en Fundación (Magdalena). Asevera que en varias ocasiones prestó dinero a Jaime Lara Aguacha para cancelar los impuestos y servicios de la casa, prestamos que conforme su aserto, se efectuaron en 3 o 4 ocasiones en los años 1998 a 2004 en cuantía de \$700.000 u \$800.000.

Recuerda que en la casa vivían la madre y las hermanas de Jaime Lara, que este las visitaba periódicamente, trayéndoles compras y pagando los impuestos de la casa, inmueble construido para habitación de su progenitora y hermanas en razón de ganarse un juego de azar (5 y 6) comprando primero el lote y luego construyéndolo.

JOSÉ MANUEL MENDOZA ROMERO: Pensionado, residente en Fundación – Magdalena. Refiere de la ganancia del señor Jaime Lara por el juego de apuestas (5 y 6) adquiriendo con tal dinero dos camionetas y un solar en la ciudad de Barranquilla en el cual construyo una casa, trayendo a vivir allí a su madre Catalina y a sus tres (3) hermanas, de las cuales era su sostén trayéndoles víveres y compras.

Considera al señor Jaime Lara como poseedor y dueño por ser el titular de dominio, no le consta si paga o no los impuestos, pero enfatizo en que luego de construir el inmueble se lo dio a vivir a sus hermanas.

Interrogatorios de parte:

ESTHER LARA AGUANCHÁ: Determina que es cierto que Jaime Lara adquirió el lote pero que su madre Catalina Vda. de Lora y su hermana Edith junto con el arquitecto. Masar revisaron y examinaron los lotes que había en buenos sitios y lo escogieron.

Allí se construye la casa y de forma ininterrumpida han vivido allí, desde el año de 1970; que su madre falleció habitándola, que ellas tenían su plata y que el hermano les traía frutas y verduras, pero no ayuda económica, que tenía su domicilio y residencia en Fundación y venía esporádicamente a esta ciudad.

El efectuado a **EDITH LARA AGUANCHÁ** esa más explícito, enfatiza que el lote donde se construyó el inmueble lo compró su madre Catalina Aguancha de Lara al señor Gofre Hutchinson en el año 1964, cuyo costo fue de \$60.000, de los que entregó \$10.000 en efectivo y el saldo por intermedio de su hermano Jaime Lara dado que vivían en Fundación, y así lo hizo, puesto que éste entregó el saldo restante y realizó los trámites notariales de escrituración.

Que quien le enseñó los lotes fue el arquitecto Rolando Masar, por el Barrio Rimar y su mamá lo seleccionó y mando a construirlo para habitarlo "con nosotras, sus hijas solteras", y precisamente contrató al. arquitecto Rolando Masar para el diseño y construcción, asevera poseer los planos de la casa inicial

y planos del arquitecto Javier Barrios, quien diseñó la segunda planta para albergar la galena Elida Lara que no se ha construido.

Que comisionaron a su hermano para que se encargara del asunto de la construcción y le entregaban los dineros para el arquitecto Masar; Que al quedarse sin dinero para continuar con el proyecto de construcción su mamá solicitó un préstamo al Banco Central Hipotecario, pero como ella tenía otro préstamo de otro inmueble, le fue negado. Como en tal época (años 60 's) no concedían préstamos a mujeres solteras, de común acuerdo encargaron a Jaime solicitarlo a su nombre, comprometiéndose a cancelar mensualmente al Banco como se hizo en efecto.

Los documentos no se efectuaron porque nunca tuvieron problemas ni desconfianza con su hermano Jaime. Que su mamá, Esther, Elida y ella han estado en posesión pacífica e ininterrumpida de la casa, desde que se finalizó la construcción cancelando los servicios públicos.

Que tenían en Fundación un almacén de mercancías al igual que un lote en el Barrio Paraíso y ese dinero se invirtió en la construcción de la casa de la Cara. 58 con calle 8, al igual que propiedades en Fundación y los arriendos se destinaban a los costos del inmueble y a pagarle a Jaime Lara \$1.500 mensuales de la hipoteca.

Que su madre falleció el 3 de abril de 1981 habitando el inmueble, que su hermano le prestó ayuda moral y cariño, mas no ayuda económica.

IV. Análisis probatorio.

Del análisis probatorio de los testimonios, declaraciones y restantes pruebas allegadas y obrantes en el plenario se precisa que:

Contrario a lo señalado por el Juez de Primera Instancia y pese a darle validez probatoria total, es claro, conforme el anterior recuento, que el grupo de

testigos en apoyo de la parte demandada no conocen el inmueble salvo el señor Carlos Arturo Acosta Campo, quien como chofer del señor Jaime Lara Aguacha lo acompañaba en sus viajes desde Fundación, por ende, mal pueden informar sobre señorío, ánimo de señor y dueño que predicen los sucesores del señor Jaime Lara.

El testigo López González fue tachado de sospechoso por el otrora apoderado de la parte actora, en razón de la amistad íntima con el demandado, aunado a que no le constan los hechos de la demanda y jamás acompañó al señor Lara a la ciudad de Barranquilla, y menos le consta que hizo éste con los préstamos que le hacía, y mucho menos sostener que eran para pagar impuestos del inmueble.

Ahora en el plenario se observa que se practicaron dos nuevos testémonos, el de los señores **Adolfo Duran Fernández** y **Sofiano Antonio Guzmán Gutiérrez**, el primero pensionado y el segundo comerciante, y ambos residentes en el municipio de Fundación – Magdalena.

El señor Adolfo Duran manifiesta que en su calidad de gerente de la Oficina del Banco Ganadero del municipio de Fundación – Magdalena, entre los negocios que tuvo fue el de hipotecar la casa materia de la Litis, que dentro del trámite respectivo el perito hace una visita al inmueble y dictamina las características y el valor del inmueble. Respecto de las actoras, señaló que las conoció hace como 60 años y después no las volvió a ver porque se mudaron a la ciudad de Barranquilla. Afirma que no conoció el inmueble.

Respecto del uso de los dineros producto de la hipoteca, señaló que Jaime Lara se manifestó que eran para pagar gastos de agricultura e impuestos y mejoras de la casa que tenía en Barranquilla.

Por su parte el señor Sofiano Antonio Guzmán Gutiérrez señaló que el “cogía el chance” cuando el señor Jaime Lara venía a Barranquilla, que le consta que éste es dueño de la casa ubicada en la Calle 84 con Carrera 58, porque en los años 60 se ganó un 5 y 6 y compró el lote donde esta se construyó. Reconoce que las

que pernotan en la casa son la madre y las hermanas del señor Jaime, conociendo el oficio de la señora Edith Aguacha quien tiene o tenía una galería en la casa. Es el único testigo de todos que alega que el señor Jaime Lara vivía en la casa y solo iba los fines de semana a Barranquilla.

Es clara la contradicción de los testigos de la parte accionada, donde ninguno puso en entredicho que la posesión de las aquí demandantes sobre el inmueble ubicado en la carrera 58 No. 84-135 de la ciudad de Barranquilla fuese tranquila, pacífica, pública e ininterrumpida; al contrario, lo confirman.

A su turno, el grupo de testigos en apoyo de la parte demandante han observado y percibido el ánimo e intención de hacerse dueño de las actoras, no solo por los actos materiales o mera tenencia (*corpus*) hechos externos aprehensibles por los sentidos, indicio del elemento intrínseco de La intención de ser dueño (*animus dominio*) acto volitivo o intencional, que reitera la relación de hecho de las hermanas Lara Aguacha con el bien inmueble objeto de demanda, sino también el elemento intelectual o psicológico, unidos como se denota en las mismas personas.

Tal poder físico, directo sobre el inmueble, efectuando actos materiales de goce y transformación, probados por medio de testigos que así lo han afirmado con declaraciones creíbles, al precisarle la razón de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que incurrieron los hechos que configuran la posesión, demostrándose de esta forma que dicen la verdad con suficiente conocimiento de los hechos.

Con este conjunto de testimonios de la parte actora, junto con las declaraciones y la prueba documental arrimada del ejercicio con ánimo de señor y dueño por un tiempo mayor de 20 años de forma pacífica e ininterrumpida de las actoras de un bien inmueble susceptible de prescripción por tratarse de un bien urbano y no de aquellos que la ley señala como imprescriptibles.

Ahora, de la inspección judicial practicada al inmueble ubicado en la carrera 58 No. 84-135 de la ciudad de Barranquilla, se determinó de primera mano

que las que ejercen la posesión del mismo son las actoras, detallándose en el mismo mejoras posteriores, tales como dos (2) alcobas y un (1) baño. A su turno, conforme los mismos testimonios allegados por la parte demandada, el contacto del accionado con el inmueble era esporádicos y los actos materiales predicables de posesión nulos.

En efecto, el simple hecho de tener la titularidad del dominio y efectuar actos de disposición tales como las hipotecas constituidas sobre el inmueble, no son de tal entidad que puedan derrumbar la calidad de poseedoras de las actoras.

Por último, se observa como el juez de una premisa general llega a una conclusión falaz de un hecho que no lo permite; en efecto, se indica en la sentencia apelada lo siguiente:

V. Pretensión

Del análisis en conjunto de los elementos probatorios, en los que se determina la contundencia de la calidad de poseedoras de las actoras por el término de ley, sobre el bien objeto de litigio, sin solución de continuidad, pública y tranquila, nos lleva a solicitar muy comedidamente, se REVOQUE la sentencia de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitrés (2023), notificada por estado del 23 del mismo mes y año, proferida por el Juez Segundo Civil del Circuito de Barranquilla; para en su lugar, se sirvan acceder a las pretensiones esbozadas en el libelo incoatorio y se proceda a despachar en forma desfavorable las excepciones propuestas por la parte demandada por lo manifestado precedentemente.

Concomitante con lo anterior, solicito se declare que mis poderdantes en su calidad de sucesores procesales de las demandantes, señoras EDITH LARA AGUANCHÁ Y ESTHER LARA AGUANCHÁ, ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la carrera 58 No. 84-16, de la ciudad de Barranquilla, alinderado de manera general así: un lote de terreno marcado con el número 16 de la manzana 5, de la Urbanización Rimar, situado en esta ciudad, en la acera sur de la carrera 58; entre las calles 84, 85,

que mide por el norte y sur: 20.00 metros; este y oeste: 37.50 metros. El bien descrito se encuentra registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la ciudad de Barranquilla, con el No.040- 165635.

Ordenase la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040- 165635 ante la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la ciudad de Barranquilla, para los efectos establecidos en el artículo 2534 del Código Civil y 2, 69 a 71 del Decreto 1250 de 1970.

Atentamente,



DONALDO CORREA MARTINEZ
C. C. No 72.000.550 de Barranquilla
T. P. No 154.167 del C. S. J.