

REPÚBLICA DE COLOMBIA**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL****JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH****Magistrado Ponente****SENTENCIA CIVIL.**

1 de marzo de 2022

Aprobado mediante acta No. 029 del 1 de marzo de 2022

RAD: 20-001-31-03-001-2013-00072-01. Proceso Verbal Declarativo de Pertenencia promovido por JORGE RAMÓN PINTO ARAUJO Y OTRA en contra de TERESITA MAESTRE DE MEDINA Y PERSONAS INDETERMINADAS.

1. OBJETO DE LA SALA.

En aplicación del decreto 806 del 4 de junio de 2020, en su artículo 14, la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Valledupar, Cesar, integrada por los Magistrados **ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ**, **JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ**, y **JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**, quien preside como ponente, a decidir el recurso de apelación instaurado por la parte demandante en contra de la sentencia del 22 de mayo de 2015 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito del Valledupar, Cesar.

2. ANTECEDENTES.**2.1. DEMANDA Y CONTESTACIÓN.****2.1.1. HECHOS**

2.1.1.1. Esgrimen los demandantes, **SANDRA EDITH GAITÁN POLO** y **JORGE RAMÓN PINTO ARAUJO**, que hace más de 20 años entraron en posesión del inmueble ubicado en el municipio de La Paz, Cesar, con una extensión aproximada de 25 *ha*, colindante al NORTE: con predios de SANDRA EDITH GAITÁN POLO, lindero con una longitud de 928.68 metros, al SUR: con predios urbanos del municipio de La Paz, Cesar, lindero con una longitud de 789.64 metros, al ESTE: con carretera que conduce a Manaure y San José de Oriente, lindero con una longitud de 340.16 metros, y al OESTE: con carretera

nacional vía a Villanueva, La Guajira, lindero con una longitud de 120.11 metros, identificado con matrícula inmobiliaria No. 190-245 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar

2.1.1.2. Señala que la posesión ejercida ha sido de manera pública, con ánimo de señor y dueño en forma quieta, tranquila y pacífica e ininterrumpida puesto que no ha sufrido interrupción natural ni civil por más de 20 años.

2.1.1.3. Indica que, desde enero del año 1990, ha ejercido actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, puesto que durante el tiempo de posesión se han realizado en el inmueble construcciones y mejoras, se han pagado impuestos, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros, lo han dado en arriendo hasta la actualidad¹, todo ello sin reconocer dominio ajeno.

2.1.1.4. Aduce que, como demandantes se han comportado como los únicos dueños del inmueble, lo cual, afirman, es un hecho notorio la calidad y condición de propietarios que les es reconocida en toda la región.

2.1.1.5. Que sobre el inmueble pesa la constitución de una obligación hipotecaria a favor de la CAJA DE CRÉDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO, protocolizada mediante la escritura pública 256 del 22-09-1987 de la notaría única de Villanueva, La Guajira.

2.1.1.6. Finalmente, manifiesta, que, de la fecha de constitución del gravamen antes mentado, a la fecha de presentación de la demanda, ha transcurrido 20 años, por lo que conforme al artículo 2536 del Código Civil ha prescrito la acción ejecutiva y ordinaria del acreedor.

2.1.2. PRETENSIONES.

2.1.2.1. Declarar que los demandantes han adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble identificado en el acápite de hechos.

2.1.2.2. En consecuencia, se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, tanto en el folio de mayor extensión como en el que debe abrirse al inmueble objeto de la presente acción.

2.1.2.3. Que además de la declaración de la pretensión primera, se declare extinguida la obligación hipotecaria constituida por la señora TERESITA MAESTRE DE MEDINA mediante la escritura pública No. 256 de la notaría única de Villanueva, La Guajira, en favor de la CAJA DE CREDITO GARARIO INDUSTRIAL Y MINERO, por prescripción ordinaria de la acción ejecutiva.

2.1.2.4. Condenar en costas y perjuicios a la parte demandada, si se opusieren a las pretensiones.

¹ Al momento de presentación de la demanda.

2.1.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

2.1.3.1. La demandada TERESITA MAESTRE DE MEDINA Y PERSONAS INDETERMINADAS, a través de curadora ad-litem.

La auxiliar de la justicia **KAREN YANICSA EBRAT ARAUJO** contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones toda vez que le corresponde a la parte demandante demostrar que era poseedora del bien pretendido.

2.2. TRAMITE PROCESAL EN PRIMERA INSTANCIA.

La demanda de pertenencia fue presentada² el día 6 de febrero de 2013, correspondiéndole por reparto al Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, quien la inadmitió mediante auto³ de fecha 14 de febrero de 2013 por haber tenido como demandado a persona distinta de quien figura como titular del derecho real principal del inmueble cuya usucapión se procura, y por no precisar la dirección para notificar a los demandantes, en la misma providencia se reconoció personería jurídica al apoderado de los accionantes.

Una vez subsanada⁴ la demanda, en virtud de proveído⁵ admisorio de fecha 4 de marzo de 2013 se le dio al proceso el trámite de que tratan los artículos 396 y 407 del Código de Procedimiento Civil – vigente para la época –, se ordenó el emplazamiento de la demandada principal conforme al artículo 318 ibidem, y de las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el bien objeto del litigio de acuerdo al artículo 407 de la misma norma. También se resolvió que el término de traslado sería de 10 días, y la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-245 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, Cesar.

El día 18 de abril de 2013 el apoderado de los demandantes presentó memorial solicitando el retiro de la demanda, pedimento del cual se pronuncia la instancia mediante auto en que se niega la solicitud por haberse practicado la medida cautelar de inscripción de la demanda, a lo que se sugiere que lo procedente es desistir de la pretensión.

Posteriormente, a través de memorial⁶ del 23 de julio de 2013 el apoderado de los demandantes solicita impulso procesal para seguir con el trámite del proceso hasta su terminación, por lo que requirió que se decretara nuevamente el emplazamiento de la señora TERESITA MAESTRE DE MEDINA y de las personas indeterminadas.

Sobre lo anterior se pronunció⁷ el juzgado de conocimiento haciéndole saber al extremo activo que, de no cumplir con la carga de notificar por vía de

² Ver fl. 146. C-1.

³ Ver fl. 149. C-1.

⁴ Ver fl. 152. C-1.

⁵ Ver fl. 155. C-1.

⁶ Ver fl. 173. C-1.

⁷ Ver fl. 176. C-1.

emplazamiento a los demandados dentro de los 30 días siguientes a la notificación de la providencia por estados, se declararía el desistimiento tácito.

Por medio de auto⁸ de fecha 20 de noviembre de 2013 se ordenó designar curador *ad litem* al extremo pasivo del proceso, cargo que aceptó la auxiliar de justicia KAREN YANICSA EBRAT ARAUJO, se notificó⁹ personalmente de la demanda y contestó¹⁰ en término¹¹.

En virtud de auto de fecha 30 de enero de 2014 se señaló el día 27 de marzo del mismo año a fin de celebrar la audiencia de que trata el artículo 432 del Código de Procedimiento Civil¹², y se decretaron pruebas. La anterior diligencia se reprogramó según constancia¹³ secretarial, y en auto del 26 de marzo de 2014 se señaló como fecha para la diligencia el 30 de mayo de aquella anualidad.

El perito designado para la diligencia de inspección judicial aceptó y se posesionó¹⁴.

La audiencia programada no se realizó a solicitud del apoderado demandante según informe¹⁵ secretarial, por auto¹⁶ del 26 de junio de 2014 se señaló como nueva fecha de audiencia el día 8 de agosto del mismo año, la cual tampoco pudo celebrarse debido a un cese de actividades convocado por ASONAL JUDICIAL según constancia secretarial¹⁷, por lo que en auto¹⁸ del 29 de agosto de 2014 se citó para el 30 de septiembre de 2014 la tan aplazada diligencia, además, en la misma providencia se reconoció personería jurídica para actuar al abogado JHON JAIRO DÍAZ CARPIO como abogado del extremo demandante, previa revocatoria de poder al anterior apoderado.

Celebrada la audiencia¹⁹ en la fecha programada, la curadora *ad litem* no se presentó en la diligencia, se hizo el respectivo saneamiento del proceso, se fijó el litigio y se procedió a realizar los interrogatorios de partes a la señora SANDRA EDITH GAITÁN POLO y al señor JORGE RAMÓN PINTO ARAUJO, rindieron testimonio el señor WISTON SIDNEY DOUGLAS VILLAFANE y la señora MARIA DE LOS ANGELES CALDERON FERNÁNDEZ, quien en su declaración ingresó dos documentos conforme al artículo 228 numeral 7° del Código de Procedimiento Civil, por lo que se suspendió la audiencia a fin de garantizar el debido proceso corriendo traslado por 3 días al otro extremo de la *litis*. Se escuchó el informe pericial del señor JORGE ALBERTO OLIVAREZ NUÑEZ. Se prorrogó el termino para decidir por 6 meses más contados desde el mismo día

⁸ Ver fl. 192. C-1.

⁹ Ver fl. 197. C-1.

¹⁰ Ver fl. 200. C-1.

¹¹ Ver fl. 202. C-1.

¹² Vigente para la época.

¹³ Ver fl. 206. C-1.

¹⁴ Ver fl. 205. C-1.

¹⁵ Ver fl. 213. C-1.

¹⁶ Ver fl. 214. C-1.

¹⁷ Ver fl. 216. C-1.

¹⁸ Ver fl. 220. C-1.

¹⁹ Ver fl. 235. C-1.

atendiendo a lo consignado en el artículo 121 del Código General del Proceso. Se fijó la continuación de la audiencia para el día 14 de octubre de 2014.

Mediante auto²⁰ del 19 de diciembre de 2014 se fijó nueva fecha para la continuación de la audiencia antes suspendida quedando esta para el día 22 de enero de 2015 debido a la imposibilidad de desarrollarla el día 14 de octubre de 2014 por el cese de actividades promovido por ASONAL JUDICIAL desde el 9 de octubre hasta el 11 de diciembre de aquella anualidad.

La audiencia no se desarrolló según consta en el acta²¹, y se fijó²² nueva fecha para su realización el día 14 de abril de 2015, en la cual tampoco se pudo llevar a cabo y se fijó²³ nuevamente para el día 22 de mayo de 2015, día en que se llevó a cabo la inspección judicial en el inmueble objeto del litigio, se escucharon los alegatos de conclusión de la parte demandante, no así de la parte demandada por no presentarse en la diligencia la curadora *ad litem*, y se dictó sentencia de mérito oral contraria a los intereses del extremo activo, quienes incoaron el recurso de alzada que hoy ocupa.

2.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

En la audiencia celebrada el día 22 de mayo de 2015, el juez de primera instancia resolvió desestimar las pretensiones del libelo demandatorio, para ello, identificó como problema jurídico a resolver el siguiente: ¿Se encuentran acreditados los elementos axiológicos para declarar que la señora SANDRA EDITH GAITÁN POLO y el señor JORGE RAMÓN PINTO ARAUJO han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio las 25 *ha* del predio rural denominado "LA PIEDRA", ubicado en la jurisdicción del municipio de La Paz, Cesar, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 190-245 de la ORIP de Valledupar?.

El *a quo* consideró principalmente que si bien en la diligencia de inspección judicial llevada a cabo el con acompañamiento del perito designado para el asunto se pudo corroborar que, en efecto, los demandantes JORGE RAMÓN PINTO ARAUJO y SANDRA EDITH GAITÁN POLO si ejercían actos posesorios sobre el inmueble cuya usucapión se pretende, no es menos cierto que la posesión no se ejercía sobre la totalidad del predio, por lo que atendiendo al principio de congruencia que debe predicarse en las sentencias judiciales no puede salir avante la pretensión encaminada a declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria respecto de las 25 *ha* a que refiere la demanda.

Para llegar a dicha conclusión estimó las indagaciones que se hicieron en el curso de la diligencia de inspección judicial a por lo menos 12 familias que se encontraron asentadas no solamente en la falda del cerro como lo manifestó el apoderado de los demandantes en su alegato de conclusión, sino también dispersas en todo el predio objeto de demanda. Destaca que algunas familias entraron al predio por autorización del señor JORGE RAMÓN PINTO ARAUJO,

²⁰ Ver fl. 240. C-1.

²¹ Ver fl. 242. C-1.

²² Ver fl. 243. C-1.

²³ Ver fl. 248. C-1.

como del señor MARCIAL²⁴ y la señora MARELVIS ZAMBRANO, otros como la señora DAIRA QUIÑONES, DOLIS MARCELA CASTAÑEDA y ORLANDIS SIMANCA, lo hicieron sin que nadie se lo hubiere impedido, en el caso del último mencionado, se encontraba en el levantamiento de vivienda que dice que es de su cuñado, y al frente, a media construcción, se encuentra su propia construcción de material, madera y láminas de zinc. Al lindero norte, el cual limita con la carretera nacional se encontró la existencia de varias casas, en algunas de estas se desarrolla la actividad de venta de gasolina e incluso hay un estanco, estas casas se encuentran sin ninguna clase de ocultamiento, a la vista pública, de suerte que su situación podría considerarse un tanto diferente a los demás ocupantes que se encuentran en el cerro "LA PIEDRA", lo que permite concluir que no se ha hecho efectiva la orden de lanzamiento emitida dentro del proceso policivo adelantado por la parte demandante, por lo tanto, no se puede inferir que estos se encuentren en posesión integral del predio que reclaman en prescripción, en consecuencia, no se acreditó el primer elemento que exige la posesión, esto es, el *corpus*.

El juez de la causa insiste en que no se desconoce la explotación económica que los demandantes han venido ejerciendo sobre parte del predio, como el arrendamiento de parte del terreno para la instalación de antenas de transmisión como se pudo evidenciar en la diligencia de inspección judicial, pero lo que censura o reprocha el despacho es que la posesión no se viene ejerciendo sobre la totalidad del predio que se reclama en prescripción, pues pese a haber adelantado el proceso policivo, este resulta inane, inútil, si la orden impartida no se logra materializar, pues con esta podrían los demandantes recuperar la posesión sobre la porción de terreno que actualmente ocupan personas distintas a los demandantes.

Aclara que las familias que se encuentran asentadas en el cerro no se encuentran en una sola línea o zona del predio, sino que se han establecido en diferentes puntos del mismo, lo cual dificulta un poco más la individualización del predio que realmente se encuentra en posesión de los actores. Recuerda que los poseedores cuentan con los mecanismos legales para recuperar la posesión, como las acciones posesorias, y conforme a lo reglado en el artículo 792 del Código Civil, una vez recuperada legalmente la posesión, se entenderá haberla tenido durante todo el tiempo intermedio, pero no puede pensarse igual cuando no la hayan recuperado materialmente como en el presente caso, configurándose así la interrupción de la posesión según el artículo 2523 de la norma sustantiva civil.

Por lo anterior, hasta tanto los demandantes no recuperen la posesión del total de las 25 ha del inmueble rural denominado "LA PIEDRA" ubicado en el municipio de La Paz, Cesar, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 190-245, no podrán intentar la declaratoria de dominio por vía de prescripción extraordinaria.

El despacho se aparta de los alegatos del apoderado de los demandantes, toda vez que no es cierto que la porción de terreno sobre la cual los demandantes ejercen posesión se encuentre plenamente identificada, agrega que cosa distinta

²⁴ Sin más datos.

es que logren individualizar de forma clara la porción de terreno sobre la cual efectivamente se encuentran ejerciendo la posesión y no han sido perturbados por terceras personas, y solo esa zona debidamente alinderada e individualizada podría ser objeto de proceso de pertenencia.

En cuanto al segundo elemento, el *animus*, se demostró con las testimoniales de los señores MARIA DE LOS ANGELES CALDERÓN FERNÁNDEZ y DOUGLAS VILLAFañE, quienes exponen en forma clara y ponderada que conocen al señor JORGE RAMÓN PINTO ARAUJO desde el año 1978, y a la señora SANDRA EDITH GAITÁN POLO desde el año 1990 como poseedores del inmueble cuya usucapión se pretende, quienes lo explotan económicamente, pues lo arriendan como se pudo corroborar en la diligencia de inspección judicial, sin embargo, pese a que se demuestra que los demandantes han ejercido la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño; no se puede pasar por alto la ocupación de que es objeto parte del inmueble por personas diferentes a los demandantes.

En cuanto a los testimonios de los de los declarantes, merece valor lo relativo al tiempo que llevan los demandantes en la posesión del predio, pero no existe coherencia en su decir sobre la posesión material respecto de la totalidad del mismo, que como se pudo corroborar en la diligencia de inspección judicial, si bien los demandantes vienen realizando actos constitutivos de dominio, no lo hacen sobre la totalidad del inmueble que se pretende usucapir, sin que la porción sobre la cual efectivamente ejercen la posesión se haya individualizado a fin de reconocerlo como tal en el asunto.

Por lo anterior, las pretensiones no prosperaron.

3. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.

Mediante auto²⁵ del 19 de febrero de 2019, en atención a que no llegaron a surtir los traslados para la sustentación del recurso de apelación en la segunda instancia, se corrió traslado por 5 días, primero a la parte recurrente, y luego a la no apelante para lo pertinente.

El apoderado de la parte demandante adujo en su sustentación lo siguiente:

“(...) Tal como se ha manifestado a lo largo de la parte probatoria del proceso, no queda duda alguna de la tenencia del lote de terreno que se está solicitando dentro del presente proceso, incluso teniendo en cuenta lo expresado por los testigos que asistieron ante la diligencia prevista por el Juez los cuales afirmaron que los demandantes han poseído el lote y han realizado todas las acciones tendientes a su protección, explotación y desarrollo, de igual forma al momento de realizarse la inspección se pudo notar que se encontraban máquinas, habitaciones y casas construidas por mis clientes, con el fin de ejercer la actividad; otro hecho incontrovertible de la explotación económica efectiva del inmueble son el arriendo de varias antenas de comunicación a diferentes empresas, las cuales se encuentran a cargo también de los demandantes.

²⁵ Ver fl. 27. C. apelación.

Lo anterior ratifica de manera contundente el corpus y el animus del cual el juez hace gran referencia a lo largo de sus argumentos de fallo, ya que tal como se aporta a la demanda dentro de las pruebas que se pretendían hacer valer, mis poderdantes son los que se han encargado de la tenencia, pago de los Impuestos, de la adecuación y demarcación de los linderos y han realizado todas las actividades que incluyen las características fundamentales de la posesión (...)

"(...) A su vez, la posesión ha sido definido en el artículo 762 del C.C. como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, es decir que requiere para su existencia de los dos elementos, el animus y el corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el tiempo que dure la posesión y que constituyen la manifestación visible del señorío, de los que puede presumirse la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, y el elemento externo, la detención física o material de la cosa, los que deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor.

Además de lo anteriormente expuesto señala la Corte que, si bien la prescripción extraordinaria opera por el simple transcurso del tiempo, debe ser declarada judicialmente una vez el juez verifique la presencia de los presupuestos exigidos en las normas que la regulan, como lo señala el artículo 2513 del C.C.: "El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarlo; el juez no puede declararla de oficio". Uno de esos presupuestos necesarios para la prosperidad de la acción de prescripción es el de que quien pretenda haber adquirido el dominio del bien reclamado ejerza la posesión sobre dicho inmueble de manera pública, pacífica e ininterrumpida al momento de iniciar el proceso.

También se precisa que cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para que se declare judicialmente la pertenencia, el demandante debe acreditar, entre otras cosas y principalmente, la posesión pública y pacífica por un tiempo mínimo de veinte años ininterrumpidos"

De igual forma la situación de la existencia de invasores dentro del predio, por lo cual mis clientes ejercitaron su derecho a la defensa de la propiedad mediante querrelas policivas para defender su posesión de conformidad con las normas legales sobre el asunto, con el fin de lograr un desalojo que hasta el momento fue decretado pero no fue materializado en su contexto, lo cual incluso se evidencia dentro del proceso de Reparación directa seguido en el Juzgado Segundo Administrativo Oral de Valledupar, bajo el radicado No. 2014-506 seguido contra el Municipio de La Paz, donde se puede corroborar que el municipio fue negligente en cuanto a las acciones necesarias para la defensa del dominio y la posesión del predio por parte de los señores JORGE RAMÓN PINTO Y SANDRA EDITH GAITÁN POLO. Por lo cual no es factible por parte del juez mencionar que el corpus no se cumple cuando es evidente que la gestión realizada por mis poderdantes ha sido tendiente a recuperar el dominio y la posesión del terreno en mención, por lo cual es evidente la falta de protección por parte del estado, el cual debe garantizar el derecho a la propiedad y sin esa ayuda no es posible la recuperación de la

posesión del predio de conformidad con las acciones posesorias que se realizaron a favor de los demandantes (...)”.

Por su parte el no recurrente guardó silencio.

Finalmente solicita que se revoque la sentencia recurrida y en su lugar se concedan las pretensiones formuladas en la demanda.

4. CONSIDERACIONES.

Encontrándose reunidos los presupuestos para resolver de fondo el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, esta corporación es competente para conocer de la misma, que se restringe al marco trazado por la censura de que trata el canon 305 del Código de Procedimiento Civil (principio de consonancia).

Es de precisar, con relación al estatuto procesal antes mencionado, que el recurso de apelación que convoca a esta sala fue interpuesto en vigencia de aquel, por lo que conforme artículo 625 del Código General del Proceso, numeral 5°, debe darse al mismo, en su resolución, aplicación a las disposiciones adjetivas que regían al momento de ser incoado.

4.1. COMPETENCIA.

Atendiendo lo preceptuado por el Art. 14 del Decreto 806 de 2020, este Tribunal es competente para abordar el asunto de la referencia.

4.2. PROBLEMA JURÍDICO.

En razón de que en el fallo recurrido se reconoció el *animus* de los demandantes con relación al inmueble que persiguen por vía de prescripción, y respecto al *corpus* se tuvo como no acreditado puesto que para el *a quo* ocurrió una interrupción natural de la prescripción, el problema jurídico a desatar es el siguiente:

4.2.1.1. *¿Acreditaron los demandantes el corpus como requisito indispensable para usucapir el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 190-245 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, objeto de demanda?*

4.3. FUNDAMENTO NORMATIVO.

Del Código Civil: artículos 762 y 2523. Del Código de Procedimiento Civil: artículos 407 y 305.

4.4. FUNDAMENTO JURISPRUDENCIAL.

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, SC3925-2020. Radicación No. 11001-31-03-020-2009-00625-01 del diecinueve (19) de octubre de 2020. MP. Dr. LUIS ALONSO RICO PUERTA.

Refiriéndose sobre los requisitos que deben concurrir para que prospere la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio:

“(...) (iii) Ejercicio ininterrumpido de los actos posesorios, por el término de ley: Acorde con la legislación civil, la presencia simultánea del corpus y el animus debe extenderse en el tiempo, sin interrupciones (naturales o civiles), por un lapso predefinido por el legislador, de acuerdo con diversos ejercicios de ponderación entre los intereses abstractos en disputa (...)”

4.5. CASO CONCRETO.

Se tiene que los demandantes procuran adquirir por vía de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ya descrito en el expediente, mismo cuya titularidad es pro indivisa, donde el 50% de cuota parte del derecho real de dominio está en cabeza de la demandante SANDRA EDITH GAITÁN POLO según se verifica a fl. 165²⁶, adquirida por escritura pública de compraventa No. 024 del 2 de febrero de 2006 visible a fl. 34²⁷ otorgada en la notaría única de La Paz, Cesar, en que funge como vendedor el también demandante JORGE RAMÓN PINTO ARAUJO; mientras que la cuota parte restante de la propiedad común – la cual se pretende en este proceso – está registrada a nombre de la demandada TERESITA MAESTRE DE MEDINA, quien como se sabe, se desconoce su domicilio y no acudió al proceso a pesar de haber sido notificada del mismo por emplazamiento debidamente realizado, por lo que su representación judicial estuvo a cargo de curador *ad litem*.

Partiendo de lo anterior, y trazado el marco de la *litis* en esta instancia por la censura que obedece al principio de consonancia, el tema a abordar radica indudablemente en si se acreditó el elemento material que compone la posesión, es decir, el *corpus* a que refiere el censor en su reparo; sobre el mismo, resulta del caso acotar que consiste en la detentación de la cosa respecto de la cual se ejerce el señorío, ya sea de manera personal o por quien se autorice a nombre de este, pues el poseedor se reputa dueño de la cosa hasta tanto dicha calidad sea controvertida por quien se diga propietario, ello es claro y se extrae del artículo 762 de la norma sustantiva civil.

Ahora, el problema que convoca a este recurso es que el juez de primera instancia consideró negar la pretensión de la demanda por considerar que no se acreditó el *corpus* respecto de la superficie que se alega en el líbello demandatorio, entre otras, porque argumenta haberse ceñido al principio de consonancia a que en materia procesal civil y en toda esfera de derecho privado están sujetos los operadores judiciales. Lo anterior, como quiera que la parte hoy recurrente demanda la totalidad de las 25 *ha* que en el registro aparecen a nombre de la demandada, además, estimó el *a quo* que, si bien la posesión quedó demostrada, no fue con relación a la cantidad superficiaria que se alega en la demanda, por lo

²⁶ Cuaderno principal.

²⁷ Cuaderno principal.

que al entrar en estudio la sala se encuentra con que conforme se visualiza a fl. 132 lo reclamado por la parte actora, en efecto, es la totalidad de la cuota pro indiviso de la demandada.

Así las cosas, al considerar la pretensión de la demanda le incumbe al fallador de primera instancia determinar en la diligencia de inspección judicial conforme exige el proceso de pertenencia como disposición especial, que la heredad reclamada corresponda a lo que materialmente se posee, entonces, al estimar la pretensión tal cual se ruega no hay lugar a que se encuentre acreditado el *corpus*, pues tal cual se evidenció en la mentada diligencia el inmueble se encuentra, en parte, ocupado por personas diferentes a los accionantes; también se extrae del interrogatorio absuelto por el demandante JORGE RAMÓN PINTO ARAUJO que el bien objeto del litigio ha sufrido lo que ellos denominan una “invasión” por parte de terceras personas en el año 1980 y luego de otras en el 2012²⁸, personas que, inclusive, tal como se constató en la inspección judicial, desconocen derecho alguno que puedan tener los demandantes, como es el caso de la señora DOLIS MARCELA CASTAÑEDA quien aduce²⁹ que compró la vivienda en que habita a otra persona que la había construido, la cual se encuentra ubicada dentro del predio que pretenden los accionantes, y parecida situación se predica del señor ORLANDIS SIMANCA³⁰, quien manifestó que tuvo una vivienda en el predio que se reclama en esta instancia y se encontraba construyendo otra vivienda, además de que nadie se lo ha impedido.

Del reparo consistente en que se equivoca el a *quo* en encontrar no probado el *corpus* a pesar de que se acreditaron las gestiones adelantadas por los actores y tendientes a la recuperación de la posesión, sea del caso poner de presente al extremo recurrente que tratándose de un asunto como la posesión a fin de usucapir, más que la formalidad en los actos en que participe quien dice ser poseedor, priman aquellos actos materiales que dan cuenta de quien efectivamente tiene el *corpus*, por lo que a pesar de que los demandantes en su momento impulsaron trámites administrativos a fin de recuperar el poder material sobre el fundo que pretenden adquirir, ninguno de estos llegó al término que supusiera la recuperación de la posesión, y entonces siguió detentándose parte del inmueble por personas distintas a los demandantes, es decir, en lo relativo a la posesión de las 25 *ha* pretendidas, esta se interrumpió por haber entrado en ella otras personas, y como consecuencia de ello es del todo aplicable lo consignado en el artículo 2523 del Código Civil, a saber, la interrupción material de la posesión, quedándole al desposeído según advierte la parte final de la referida norma, la carga de recuperar la posesión so pena de perder el tiempo que le pudiera dar derecho a la pretensión que hoy plantea, tal como prevé: “(...) *pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión (...)*”, por lo que visto así el asunto, es una prevención que impone el deber de recuperar materialmente la posesión perdida, esto, sin considerar gestión alguna encaminada a tal propósito que hubiere fracasado en su procura, pues como se

²⁸ Ver min. 42:30. Audiencia 432 C.P.C., parte 1.

²⁹ Ver min. 2:12. Inspección judicial, parte 3.

³⁰ Ver min. 3:49 a 4:20. Inspección judicial, parte 3.

itera, para la acreditación del *corpus* como elemento externo, material de la posesión, se requiere detentar propiamente el inmueble, que en este caso se pretende, pues los actos constitutivos de posesión son aquellos que despliega el poseedor como si fuese el verdadero propietario, de ahí que el entendimiento del señorío vaya más allá que solo un asunto de decirse dueño, sino de actuar o realizar los actos propios de tal calidad, como la facultad de disponer como a bien se tenga la cosa, entre otras.

Sobre tal fenómeno se refirió³¹ el Dr. Luis Guillermo Velásquez Jaramillo al considerar que:

“(...) La interrupción es la situación jurídica que impide al poseedor la realización de actos posesorios generadores de prescripción y cuya ocurrencia hace desaparecer el tiempo anterior a la posesión (...)”

Y en el mismo sentido citando a Planiol:

“(...) Es todo hecho que, destruyendo una de las dos condiciones esenciales de la prescripción adquisitiva (permanencia de la posesión, inacción del propietario), hace inútil todo el tiempo transcurrido (...)”

De lo dicho se puede colegir que al momento de demandar los accionantes no se encontraban ostentando materialmente el bien en su totalidad (25 *ha* reclamadas), por lo que no es dable inferir que cumplieran con el elemento material de la posesión. De otro lado, también es claro que nunca individualizaron ni mucho menos se pretendió la porción del inmueble sobre la cual efectivamente ejercen los actos de señorío, y como consecuencia de ello, una vez demostrado que no es cierto que dispusieran materialmente de las 25 *ha* pretendidas sino de una parte de ella, aún cuando fuere mayor a la que no poseen, no le está dado al juez de primera instancia como tampoco a este cuerpo plural declarar la pertenencia en lo que tiene que ver con un inmueble que no está debidamente alinderado, descrito o individualizado de tal forma que se pudiera cumplir con la carga de proferir una resolución congruente con lo manifestado en la demanda de parte, como quiera que de hacerlo se desatendería un imperativo de orden público como la norma procesal civil en lo atinente al principio de congruencia, fundamento en el cual encuentra la sala que fue muy acertada la providencia dictada en primera instancia.

Por todo lo anterior, se confirmará en su integridad lo resuelto en la sentencia del 22 de mayo de 2015 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito del Valledupar, Cesar, y, en consecuencia, se condenará en agencias en derecho a la parte recurrente por no prosperar el recuso incoado.

³¹ JARAMILLO VELÁSQUEZ, Luis Guillermo. Bienes. Decimoquinta edición, 2020. Colombia, Editorial Ibáñez, página 405.

En mérito de lo expuesto, la Sala de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE.

PRIMERO: CONFIRMAR en su integridad la sentencia de fecha 22 de mayo de 2015 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Valledupar, Cesar.

SEGUNDO: CONDENAR en agencias en derecho a la parte recurrente por la suma de un (1) S.M.L.M.V. por no salir avante su pretensión, las cuales deberán ser liquidadas de manera concentrada en el juzgado de origen.

TERCERO: NOTIFICAR esta decisión por estados, para tal efecto remítase a la secretaría de esta corporación.

SIN NECESIDAD DE FIRMAS
(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 inc. 2,
Decreto Presidencial 806 de 2020 Art 28;
Acuerdo PCSJA20-11567 CSJ)

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH

MAGISTRADO PONENTE

JESUS ARMANDO ZAMORA SUAREZ

MAGISTRADO

ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ

MAGISTRADO