

# 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.**

**03 de marzo de 2022**

Aprobado mediante acta No. 30 de fecha 03 de marzo de 2022

RAD: 20-178-31-03-005-2013-00019-01. Proceso Verbal Declarativo de Pertenencia promovido por SHEILA NAMEN CHAVARRO en contra de HEREDEROS DE CERVELEON 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 proferida el día 27 de marzo de 2015 por el Juzgado Civil del Circuito del Chiriguaná, Cesar.

### **2. ANTECEDENTES.**

#### **2.1. DEMANDA Y CONTESTACIÓN.**

##### **2.1.1. HECHOS.**

**2.1.1.1.** Que el día 24 de agosto de 1994 el extinto **CERVELEON PADILLA LASCARRO**, mediante documento privado y por la suma de \$1.300.000 de pesos, vendió al señor **RAFAEL CADILES SUÁREZ** un lote de terreno que las partes consideraron en 3 hectáreas aproximadamente.

**2.1.1.2.** Asegura que en la misma compraventa se pactó que dentro de dos meses contados a partir de la fecha de celebración del acto se suscribiría la escritura pública, lo cual no sucedió.

**2.1.1.3.** Comenta que el día 27 de marzo del año 1995 las partes convienen celebrar formalmente la compraventa, documento que según afirma la parte accionante es de conocimiento de la señora **YALMA JULIETA PADILLA LINARES**, en el cual se especificaron los linderos de la heredad, el precio pagado, y una cláusula que dispone que el día 24 de agosto de 1994 se hizo la entrega del inmueble y desde entonces se venía ejerciendo la posesión. Ello, respecto de un lote de terreno ubicado en la zona urbana de la cabecera municipal de Chimichagua, Cesar, en el sector que comprende entre el Caño de la Marianela y la urbanización Padilla, segregado de un lote de mayor extensión denominado San José de Remanganagua.

**2.1.1.4.** Que el precio fue pagado en efectivo y reitera que fue de \$1.300.000 de pesos.

**2.1.1.5.** Agrega que en la notaría única del círculo de Chimichagua no existe constancia de los motivos que impidieron a las partes elevar el antes mentado documento privado a escritura pública.

**2.1.1.6.** Manifiesta que el señor **CERVELION PADILLA LASCARRO** murió en Valledupar el 17 de julio de 1995, lo que imposibilitó perfeccionar le negocio.

**2.1.1.7.** Afirma que los herederos del causante son concedores de que en las diferentes ventas que hizo su padre con relación a sus inmuebles, este no incluyó las 4 hectáreas con 5319 m<sup>2</sup>.

**2.1.1.8.** Expone que al momento de la compraventa las partes no contaban con un profesional en la materia, y que por ello estimaron que la venta se realizaba respecto de 3 hectáreas aproximadamente. Agrega que al momento de presentar la demanda se contrató los servicios de un profesional en topografía quien determinó que el área del lote sobre el cual versa la demanda es de 4 hectáreas con 5319.033 m<sup>2</sup>.

**2.1.1.9.** Hace saber que el señor **RAFAEL CARDILES SUÁREZ** mediante escritura pública No. 68 del 13 de marzo de 2012 de la notaría única de Chimichagua, le vendió a la señora **SHEILA BEATRÍZ NAMÉN CHAPARRO** los derechos de posesión material y derechos litigiosos del pedio con cédula catastral No. 00-02-0003-0183-000 con matrícula inmobiliaria No. 192-000824 del predio de mayor extensión.

**2.1.1.10.** Que la demandante detenta el fundo a usucapir desde el 13 de marzo de 2012, y que a su posesión se suma la del señor **RAFAEL CARDILES SUÁREZ**.

**2.1.1.11.** Esgrime que bajo el amparo de la suma de posesiones se tienen más de 17 años de posesión en forma quieta, pacífica, ininterrumpida y pública, ejerciéndose sobre el inmueble actos de señor y dueño, sin perturbaciones de terceros, pagando impuestos, cultivando pastos y con mejoras en el mismo.

## **2.1.2. PRETENSIONES.**

**2.1.2.1.** Que se declare la propiedad y tenencia en favor de **SHAILA BEATRIZ NAMÉN CHAVARRO** respecto del bien inmueble de menor extensión ubicado en el perímetro urbano de Chimichagua, Cesar, el cual, según se afirma en la demanda no tiene nomenclatura específica, tiene una extensión superficial de 4 hectáreas 5.319,033 m<sup>2</sup>, correspondiente a un predio de mayor extensión denominado “SAN JOSÉ DE REMANGANAGUA”. Lote de menor extensión comprendido dentro de los siguientes linderos: al NORTE con predios de Ana Joaquina Linares Rocha en extensión de 249,067 m, y con el barrio 1° de mayo en extensión de 159,284 m (antes propiedad de Martín Arias); por el SUR-ESTE con predios de Temilda Palomino y Genoveva Zuluaga en extensión 397,564 m; por el OESTE con la carretera nacional Chimichagua – El Banco.

**2.1.2.2.** Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la inscripción de dicho fallo en el folio correspondiente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, Cesar.

**2.1.2.3.** Que se condene a los demandados en costas en caso de oposición.

## **2.1.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

### **2.1.3.1. De la demandada YALMA JULIETA PADILLA LINARES.**

Se opuso a las pretensiones de la demanda por carecer de fundamentos legales y fácticos. Refiere que el finado **CERVELEON PADILLA LASCARRO** – su padre – celebró un contrato de promesa de compraventa con el señor **RAFAEL CARDILES SUÁREZ**, y que conoció de dicho documento, mientras que respecto de los demás hechos de la demanda manifiesta que en su mayoría no le constan y hace saber que otros no son ciertos.

Formuló las excepciones de mérito de “cosa juzgada”, “falta de argumentos fácticos de la causa petendi”, “falta de requisitos de ley para acceder al derecho de dominio”;

además, dentro de la *litiscontestatio* también presentó las excepciones previas 4°, 6° y 7° del artículo 97 del Código de Procedimiento Civil<sup>1</sup>.

### **2.1.3.2. De las demandadas STELLA MERCEDES PADILLA LINARES y ANA ESTHER PADILLA LINARES.**

Se opone a todas las pretensiones, con relación a los hechos se pronuncia en mismo sentido que la señora **YALMA JULIETA PADILLA LINARES**, propone las mismas excepciones de mérito que la precitada, adicionando las denominadas “falta de justo título”, y “falta de buena fe, para el área diferencial de las 3 hectáreas dadas en venta”, e idénticas excepciones previas.

### **2.1.3.3. Del curador *ad litem* de las PERSONAS INDETERMINADAS.**

De acuerdo a constancia<sup>2</sup> secretarial de fecha 4 de julio de 2013 al curador *ad litem* se le venció el término y guardó silencio.

### **2.1.3.4. Del INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL - INCODER.**

Refirió generalidades del proceso de pertenencia y solicitó que se negara la “solicitud de pertenencia” por tratarse de un predio baldío o porque el demandante no logró demostrar quien es titular de dominio sobre el predio que pretende la declaración y, por tanto, no lograr desvirtuar la condición de baldío a favor del estado como lo prescribe la legislación agraria.

## **2.2. TRÁMITE PROCESAL EN PRIMERA INSTANCIA.**

La demanda correspondió para lo de su conocimiento al Juzgado Civil del Circuito de Chiriguana, Cesar, siendo inadmitida mediante proveído<sup>3</sup> de fecha 20 de febrero de 2013. Subsana<sup>4</sup> la demanda, se admitió mediante auto<sup>5</sup> de fecha 3 de abril de 2013, en que se ordenó darle al proceso el trámite ordinario conforme a las disposiciones del Decreto 2303 de 1989, realizar el debido emplazamiento a los **HEREDEROS DEL SEÑOR CERVELEON PADILLA LASCARRO** de la forma prevenida en el artículo 318 del Código de Procedimiento Civil, mientras que a los demandados indeterminados se hizo conforme al artículo 8 del Decreto 508 de 1974. En la misma providencia se ordenó comunicar de la existencia del proceso al Procurador General de la Nación para los fines pertinentes, también ordenar la inscripción de la demanda en el folio de registro de Instrumentos Públicos, y reconocer personería jurídica a la apoderada de la demandante. Según constancia<sup>6</sup> secretarial, durante el término de emplazamiento la señora **YALMA JULIETA**

---

<sup>1</sup> Norma vigente en el momento.

<sup>2</sup> Ver fl. 72. C-1.

<sup>3</sup> Ver fl. 23. C-1.

<sup>4</sup> Ver fl. 25. C-1.

<sup>5</sup> Ver fl. 30. C-1.

<sup>6</sup> Ver fl. 72. C-1.

**PADILLA LINARES** se hizo presente en el proceso mediante apoderado judicial, quien contestó<sup>7</sup> la demanda y propuso excepciones previas.

Mediante auto<sup>8</sup> de fecha 6 de junio de 2013 se designó curador *ad litem* a los **HEREDEROS DEL SEÑOR CERVELEON PADILLA LASCARRO**, y las personas indeterminadas, quien se notificó<sup>9</sup> personalmente de la demanda y se le corrió el respectivo traslado, sobre la cual, de acuerdo a la constancia secretarial antes referida, se le venció el termino y guardó silencio<sup>10</sup>.

Las señoras **STELLA MERCEDES PADILLA LINARES** y **ANA ESTHER PADILLA LINARES** también contestaron<sup>11</sup> la demanda a través de apoderado judicial, así mismo se allegó por parte del apoderado del INCODER escrito de contestación<sup>12</sup>.

Las excepciones previas formuladas por la señora **YALMA JULIETA PADILLA LINARES** fueron desestimadas mediante proveído<sup>13</sup> de fecha 16 de enero de 2014, misma<sup>14</sup> suerte corrieron las formuladas por las señoras **STELLA MERCEDES PADILLA LINARES** y **ANA ESTHER PADILLA LINARES**.

De las excepciones de mérito presentadas por el extremo pasivo se corrió traslado sin que la demandante se pronunciara al respecto según informe<sup>15</sup> secretarial del 14 de marzo de 2014.

En virtud de auto<sup>16</sup> del 5 de mayo 2014 se decretaron pruebas.

En diligencia<sup>17</sup> de fecha 6 de junio de 2014 se llevó a cabo la inspección judicial en compañía del perito designado. Mediante despacho comisorio se recibieron testimoniales<sup>18</sup>, y a razón del auto<sup>19</sup> del 9 de julio de 2014 se amplió el término probatorio. En el juzgado de instancia se recibieron otros<sup>20</sup> testimonios. Por auto<sup>21</sup> del 10 de diciembre se corrió traslado por término común para alegar de conclusión, recibándose alegatos<sup>22</sup> dentro del término<sup>23</sup> por la parte demandada, sin que se predicara lo mismo de la demandante.

---

<sup>7</sup> Ver fl. 51 a 57. C-1.

<sup>8</sup> Ver fl. 48. C-1.

<sup>9</sup> Ver fl. 61. C-1.

<sup>10</sup> A pesar de ello se observa escrito de contestación de fl. 74 a 82.

<sup>11</sup> Ver fl. 98. C-1.

<sup>12</sup> Ver fl. 110 a 118. C-1.

<sup>13</sup> Ver fls. 15 a 17. Excepciones previas C-2.

<sup>14</sup> Ver fls. 19 a 21. Excepciones previas C-4.

<sup>15</sup> Ver fl. 128. C-1.

<sup>16</sup> Ver fl. 129 a 131. C-1.

<sup>17</sup> Ver fl. 156. C-1.

<sup>18</sup> Ver fl. 188 a 191. C-1. Fl. 223 a 233. C-2.

<sup>19</sup> Ver fl. 264. C-2.

<sup>20</sup> Ver fl. 315 a 318. C-2.

<sup>21</sup> Ver fl. 326. C-2.

<sup>22</sup> Ver fl. 329 a 333. C-2.

<sup>23</sup> Ver fl. 334. C-2.

En virtud de sentencia<sup>24</sup> del 27 de marzo de 2015 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Chiriguana, Cesar, se resolvió negar las pretensiones de la parte actora, decisión que fue apelada, concediéndose el recurso mediante proveído<sup>25</sup> del 20 de abril de 2015.

### **2.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

En la sentencia de fecha 27 de marzo de 2015, el Juzgado Civil del Circuito de Chiriguana, Cesar, resolvió negar las pretensiones de la demanda, para tal efecto, como problema jurídico a abordar, el juez de la instancia se circunscribió a determinar si por parte del extremo activo se cumplían con los presupuestos para alegar la suma de posesiones y así adquirir el fundo ampliamente conocido en el expediente por vía de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Se precisó la naturaleza jurídica de la posesión y los elementos que deben acreditarse para que pueda predicarse la existencia de esta, a saber: el elemento consistente en la aprehensión material del bien pretendido (*corpus*), y el elemento psicológico que refiere a la intención de tenerlo como dueño (*animus*). Además de lo anterior, que la posesión sea quieta, pacífica e ininterrumpida, y que el bien objeto de la posesión sea de aquellos que pueden ser adquirido por el modo de la prescripción.

Abordando el asunto concerniente a la suma de posesiones de que tratan los artículos 7789 y 2521 del Código Civil, se hace un recuento de los presupuestos señalados<sup>26</sup> por la Corte Suprema de Justicia, tales como: a) la existencia de un título idóneo que sirva de puente o vinculo sustancial entre el antecesor y sucesor; b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida; y, c) que haya habido entrega del bien lo cual descarta entonces la situación de hechos derivados de la usurpación o el despojo.

Teniendo en cuenta lo anterior, y como argumento principal del *a quo* para desestimar las pretensiones, se estimó que no existe título idóneo por el cual el bien cuya posesión estaba en manos del anterior poseedor pasara a radicarse en cabeza de la demandante **SHEILA BEATRIZ NAMÉN CHAVARRO**, de lo que se concluyó que no hubo lugar a la suma de posesiones y por tanto al momento de presentación de la demanda no había transcurrido la accionante el termino legal para usucapir (10 años), sino solo 10 meses y 25 días.

### **3. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.**

---

<sup>24</sup> Ver fls. 342 a 346. C-2.

<sup>25</sup> Ver fl. 349. C-2.

<sup>26</sup> Se cita la sentencia del 6 de abril de 1999, expediente 4931.

En resumen, fundamenta el recurso en que “para la prescripción extraordinaria no es necesaria título alguno”<sup>27</sup>, y que no obstante ello, entre **RAFAEL CARDILES SUÁREZ** y la demandante **SHEILA BEATRIZ NAMEN CHAVARRO** se suscribió la escritura pública No. 068 del 13 de marzo de 2012 de la notaria única de Chimichagua, Cesar, mediante la cual esta última compró al primero mentado la posesión que desde el año 1994 venía ejerciendo, tal como reza el documento de compraventa rubricado por las partes.

Agrega que si lo que el *a quo* exigía era la escritura pública entre **CERVELEON PADILLA LASCARRO** y **RAFAEL CARDILES SUÁREZ**, solicita que en segunda instancia se de aplicación a los numerales 1° y 2° del artículo 2531 del Código Civil.

En lo referente a la exigencia para la suma de posesiones de que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre el antecesor y sucesor, insiste en que precisamente entre **RAFAEL CARDILES SUÁREZ** y **SHEILA BEATRIZ NAMEN CHAVARRO** se tuvo la escritura pública No. 068 del 13 de marzo de 2012 corrida en la notaria única de Chimichagua, Cesar; por lo que estima que todo lo preceptuado en la providencia que el *a quo* tuvo como fundamento jurisprudencial para la suma de posesiones, se acreditó en el particular.

Le resulta contradictorio que solo se admita la posesión de la señora **SHEILA BEATRIZ NAMEN CHAVARRO** y se desconozca sin ninguna justificación la posesión ejercida por el señor **CARDILES SUÁREZ**, aun cuando en declaración rendida por este manifestó bajo gravedad de juramento que poseyó el lote por compra al señor **CERVELEON PADILLA LASCARRO**, la cual no se solemnizó por escritura pública en esa oportunidad por algunas diferencias en el valor de los derechos notariales con el vendedor, pero que no obstante a que no se hizo la escritura pública siempre se comportó como señor y dueño en forma quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida, actuaciones que transmitió a la señora **NAMEN CHAVARRO**.

Encuentra desatinado el numeral 2.7 de la sentencia recurrida, reiterando lo dicho en párrafos anteriores, y precisa que la escritura pública No. 068 del 13 de marzo de 2012 se corrió precisamente para los fines del artículo 2531 del Código Civil, y aduce que el objeto del proceso no es debatir si la venta entre los señores **CARDILES SUÁREZ** y **PADILLA LASCARRO** se reputa perfecta o no, por lo que no es de recibo lo consignado en el artículo 1857 de la norma sustantiva civil.

En cuanto al numeral 2.8 de la sentencia también se muestra en desacuerdo, por cuanto con la suma de posesiones se acredita el cumplimiento del requisito temporal para usucapir.

---

<sup>27</sup> Ver fl. 352. C-2.

Finalmente señala que fundamenta su recurso en que el juez de primera instancia desconoció en su totalidad el artículo 2531, en concordancia con los artículos 2512 y subsiguientes, además de la ley 791 de 2002.

En ocasión a lo dicho, solicita que se revoque la sentencia del 27 de marzo de 2015.

#### **4. ALEGATOS DEL RECURSO.**

Mediante auto del 8 de noviembre de 2021, esta Sala corrió traslado por término común a las partes para presentar alegatos respecto de la alzada, pronunciándose parte recurrente, en resumen, de la siguiente manera:

*“(...) Porque si el señor Juez de Primera Instancia está exigiendo escritura entre CERVELEON PADILLA LASCARRO Y RAFAEL CARDILES SUARES, repito y solicito al señor Magistrado de la Segunda instancia que de aplicación inmediata y contundente a lo expresado en el numeral 1 y 2 del artículo 2531 que reza - Para la prescripción extraordinaria no es necesaria título alguno" con el argumento con el cual fundamento la primera instancia todos los procesos DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIO ADQUISITIVA DE DOMINIO, están llamados al fracaso, no cabe por ningún aspecto en el caso que nos ocupa exigir fuera de la Ley requisitos que no solicita esta (...)”*

*“(...) En cuanto al numeral 2.7 resulta el colorario más desatinado, porque para probar la suma o unión de las posesiones del antecesor RAFAEL CARDILES SUARES a la demandante SHEILA BEATRIZ NAMEN CHAVARRO existe la Escritura Publica No. 068 del 13 de marzo de 2012 de la Notaría Única de Chimichagua, sirviendo este documento además para demostrar la forma quieta, tranquila y sin clandestinidad con la cual entra a continuar ejerciendo la posesión mi mandante SHEILA BEATRIZ NAMEN CHAVARRO que tenía su vendedor poseedor RAFAEL CARDILES SUARES. Esta escritura se hizo precisamente para de conformidad al Artículo 2531 del C.C., sirviera de fundamento para la presente demanda. En esta demanda no se discute si la venta entre CERVELEON PADILLA LASCARRO y RAFAEL CARDILES SUARES se reputa perfecta o no, por cuanto la esencia de este proceso es adquirir la propiedad porque en su oportunidad no se efectuó la correspondiente Escritura Pública, por lo tanto, no es de recibo la reticencia del Art. 1857 del C.C., en el caso que nos ocupa, por eso no lo cité en los Fundamentos de Derecho, porque el citado artículo se refiere a las formas y requisitos del Contrato de Compraventa y el perfeccionamiento del contrato, al parecer al señor Civil del Circuito de Chiriguana, no leyó los artículos elementales y necesarios en una PRESCRIPCION ADQUISITA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA y mucho menos el documento que CERVELEON PADILLA LASCARRO (q.e.p.d.) le vendió los derechos de posesión a RAFAEL CARDILES SUAREZ, precisamente porque no se suscribió en la Notaria Única de Chimichagua o de cualquier Notaria del país dicha venta es que estamos tramitando este proceso de PRESCRIPCION ADQUISITA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA que cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley, como tampoco los testimonia rendidos dentro de este proceso que sin lugar a equívocos dan cuenta de la posesión tranquila, pacífica, ininterrumpida, sin clandestinidad, pública, ejercida por las personas que hoy solicitan a la justicia el reconocimiento de la posesión merecedores de propiedad sobre el predio objeto de esta demanda (...)”*



*“(...) si el fundamento de la negación, por parte del señor Juez de Primera Instancia, a las pretensiones de esta demanda han sido, según su criterio, 1) La exigencia de títulos que no se requieren para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio no aplica porque el artículo 2531 reza - **Para la prescripción extraordinaria no es necesaria título alguno**” y 2) La suma de las posesiones, para completar el tiempo exigido en el Art. 6 de la Ley 791 de 2002, están demostradas a todas luces en este proceso, quedando totalmente desvirtuadas las dos razones en las que fundamentó el Juzgado la negativa y las que la suscrita demuestra en el transcurso de este asunto para que sean tenidas en cuenta en el presente Recurso de Alzada, porque se cumplió y se demostró a cabalidad con las exigencias de la Ley en el proceso de Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio que se tramita (...).”*

Se deja constancia de que en el plenario no obra escrito de alegatos de la parte no recurrente.

## **5. 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.

### **5.1. COMPETENCIA.**

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

### **5.2. PROBLEMA JURÍDICO.**

Habida cuenta de que lo pretendido es un inmueble de menor extensión inmerso en uno de mayor extensión, es menester desatar, en primer lugar: *¿se logró identificar el inmueble que se persigue respecto del inmueble de mayor extensión en el cual se encuentra inmerso?* De ser afirmativa la respuesta, corresponde a la Sala dirimir el siguiente problema jurídico subsidiario: *¿Se cumplieron los presupuestos para la declaratoria de pertenencia teniendo en cuenta la suma de posesiones?*

### **5.3. FUNDAMENTO NORMATIVO.**

Del Código Civil: artículos 762, 2519, 2521, 2531.

Ley 791 de 2002, artículo 1°.

Código de Procedimiento Civil: artículo 407.

### **5.4. FUNDAMENTO JURISPRUDENCIAL.**

## **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL**

### **La carga de individualizar el objeto de litigio en los procesos de pertenencia.**

SC4649-2020. Radicación No. 05001-31-03-003-2001-00529-01 del veintiséis (26) de octubre de 2020. M.P. Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

*“(…) En materia procesal, el cumplimiento de ese especial condicionamiento, tratándose de la demanda de declaración de pertenencia, imponía desde su génesis atender lo dispuesto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil, vigente para la fecha en que se inició este juicio, que en lo pertinente prescribía, [L]as demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificarán por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen», y el numeral 6° del artículo 407 del mismo estatuto, disponía que en el auto admisorio se debía ordenar el emplazamiento de las personas que se creyeran con derechos sobre el respectivo bien, por medio de edicto que deberá expresar, entre otra información, «c) La especificación de los bienes, con expresión de su ubicación, linderos, número o nombre».*

*Se infiere de lo anterior, que la característica de la determinación de la cosa o de la parte de ésta sobre la que recaiga la pretensión del usucapiente, está atada a que se encuentre individualizada de tal manera que identificación no se presente ninguna ambigüedad.*

*Este presupuesto legal tiene, más allá de lo jurídico ya expuesto, un fundamento de orden práctico y lógico ineludible: es preciso para el eficaz ejercicio de los derechos y para el respeto de los ajenos, que exista una exacta delimitación de las cosas sobre las cuales recaen; así el poseedor de un predio menor inserto dentro de uno mayor necesita saber hasta dónde van sus facultades, al paso que el del continente también requiere conocer el límite de sus atribuciones, lo que no se logra sino conociendo la precisa extensión del uno y del otro, así como la ubicación del grande dentro del vecindario. Y, no solo a esos dos sujetos sirve tal determinación, a los terceros interesa de modo superlativo, en aras de definir las relaciones jurídicas con ellos.*

*En fin, no solo porque lo manda la ley, sino porque lo exige la paz social, es menester la determinación de cada derecho y cada bien, así como la de aquellos que se encuentran originalmente dentro de otros (...)*”.

### **5.5. CASO CONCRETO.**

Si bien el principal reparo del censor versa sobre el cumplimiento de los presupuestos para la suma de posesiones a fin de acreditar el requisito de temporalidad para usucapir (10 años de acuerdo previene la Ley 791 de 2002), resulta imperioso, en primero lugar, verificar si el inmueble que se pretende adquirir por vía de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio se encuentra plenamente individualizado, identificado de tal manera que no quepan dudas respecto de su superficie, ubicación y linderos, ello, a razón de que según lo consignado en la demanda de pertenencia la pretensión se encamina a la adquisición de un inmueble de menor extensión inmerso en uno de mayor extensión, por lo que la Sala pone de presente que la prescripción adquisitiva como modo de adquirir el dominio debe predicarse únicamente con relación a una cosa determinada, pues el prescribiente debe ser poseedor, y al respecto reza el artículo 762 de la norma sustantiva civil que: **“La posesión es la tenencia de una cosa**

**determinada**<sup>28</sup> *con ánimo de señor y dueño (...)*”, más cuando se trata de bienes sujetos a registro como en el caso de marras, como quiera que mal se haría entrar a decidir de fondo la pretensión propia del proceso de pertenencia, y en el caso del particular, resolver el reparo del censor cuando no se tiene la certeza de lo que se pretende usucapir, máxime cuando la consecuencia de la usucapión en favor del poseedor es, a su vez, extinguir el derecho de dominio del propietario inscrito, además de que salta a la vista y llama del todo la atención que en la sentencia recurrida no se hizo la mas mínima apreciación al respecto, puesto que se limitó únicamente a hacer consideraciones generales de la posesión como figura jurídica, para luego desembocar en los presupuestos que ha decantado la Sala Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia respecto de la suma de posesiones, sin que, como se itera, haya precisión de la individualización del fundo que se persigue.

Visto así el asunto, sería inocuo pronunciarse de entrada sobre el reparo de la parte apelante por las razones antes invocadas, entonces, conforme manifiesta la parte demandante su pretensión va encaminada a que se declare en favor de la señora **SHEILA BEATRIZ NAMÉN CHAVARRO** la pertenencia de 4 *ha* con 5319 m<sup>2</sup> pertenecientes al bien inmueble de mayor extensión denominado “SAN JOSÉ DE REMANGANAGUA” ubicado en Chimichagua, Cesar, fundo reclamado que se encuentra alinderado de la siguiente manera, al NORTE: con predios de ANA JOAQUINA LINARES ROCHA en extensión de 249,067 m y con el barrio 1° de mayo en extensión de 159,284 m (antes propiedad de MARTÍN ARIAS); por el SUR-ESTE: con predios de TEMILDA PALOMINO y GENOVEVA ZULUAGA en extensión 397,564 m; por el OESTE: con la carretera nacional Chimichagua – El Banco.

Se anota, entonces, que visto el certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chimichagua, Cesar, visible a fl. 64 C-1 se avizora que el inmueble es susceptible de ser adquirido por prescripción toda vez que no le aplica la imprescriptibilidad propia de los bienes de uso público<sup>29</sup> y fiscales, pues según la anotación No. 1 fue objeto de adjudicación de baldíos, quedando su titularidad en cabeza del extinto **CERVELEON PADILLA LASCARRO** por compraventa celebrada con **JOSEFINA GUTIERREZ DE OSSIO** mediante la escritura pública No. 1769 del 5 de junio de 1967 según anotación No. 3 del mencionado certificado de libertad y tradición, razón por la cual la acción de pertenencia va dirigida en contra de los herederos del antes mentado y personas indeterminadas.

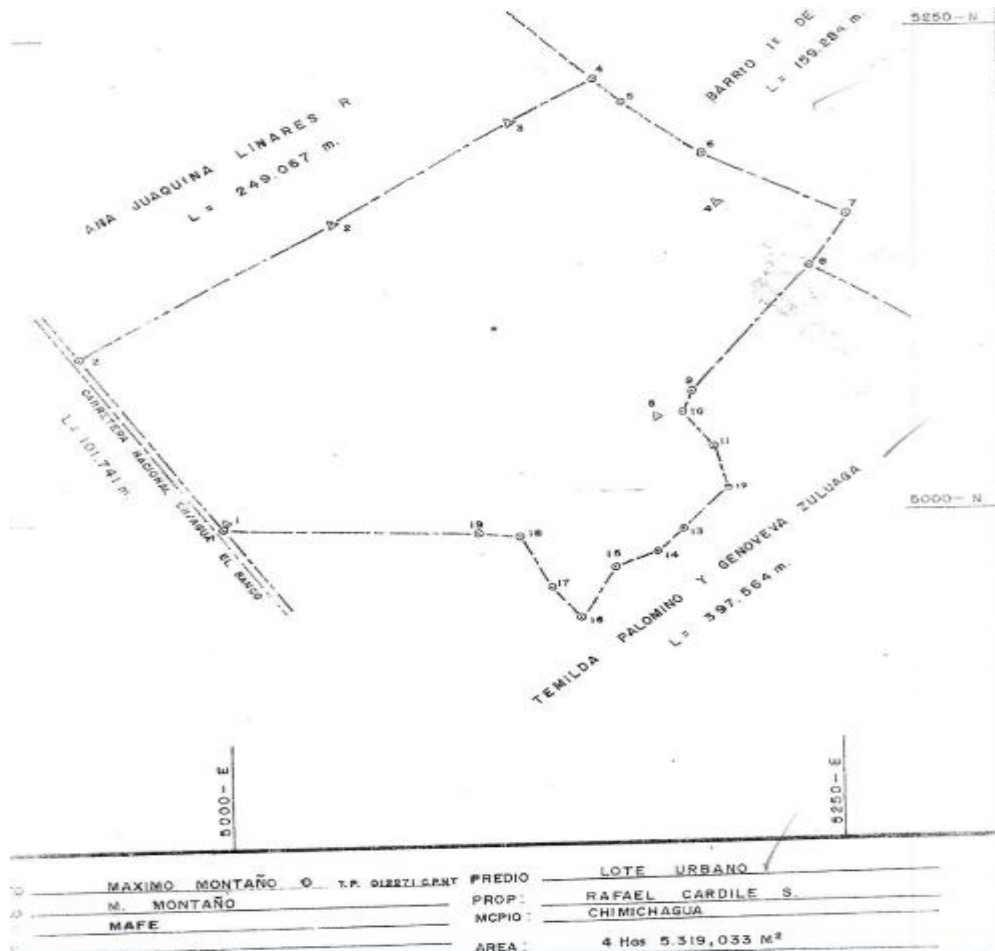
Ahora bien, conforme a la documental aportada por la demandante y consistente en un plano obrante a fl. 16 C-1, la superficie del inmueble de menor extensión pretendido en este proceso corresponde a 4 *ha* 5.319,033 m<sup>2</sup>, lo que contrasta con

---

<sup>28</sup> Negrillas y subraya fuera de texto original.

<sup>29</sup> Artículo 2519 del Código Civil.

lo vertido en el documento denominado “MINUTA DE ESCRITURA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA” (fl. 14 y 15 C-1) en que se expresa que entre el finado **CERVELEON PADILLA LASCARRO** y el señor **RAFAEL CARDILES SUÁREZ** se convino la compraventa<sup>30</sup> de 3 ha aproximadamente, no obstante, la parte demandante expone que el señor **CARDILES SUÁREZ** – antecesor en la posesión de la señora **SHEILA NAMÉN CHAVARRO** – detentó como poseedor la cantidad superficial que hoy se reclama ante la falta de solemnidad del acto celebrado con el señor **PADILLA LASCARRO** y su insulsa aptitud traslativa de dominio.



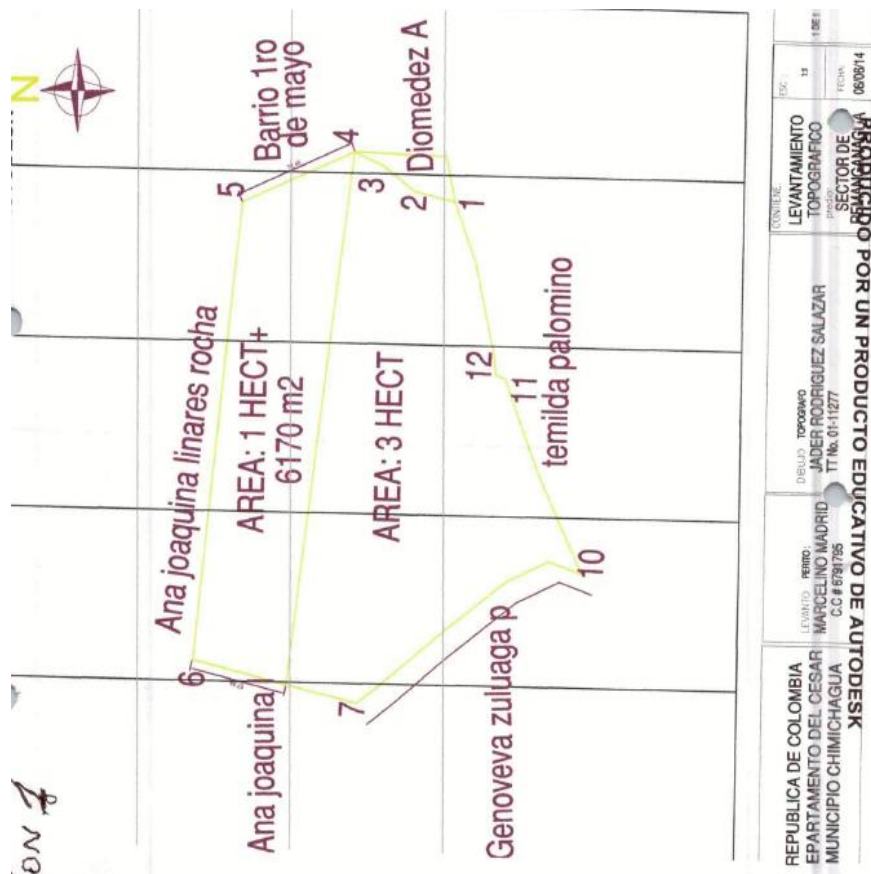
En vista de lo anterior<sup>31</sup>, valga resaltar que con relación a lo esgrimido por la señora **SHEILA NAMÉN CHAVARRO** en su demanda, en los escritos de contestación de las demandadas **YALMA JULIETA**, **STELLA MERCEDES**, y **ANA ESTHER PADILLA LINARES** se puede observar a fls. 53 y 99 C-1 que reconocen expresamente la posesión ejercida en su momento por el señor **CARDILES SUÁREZ** cuando mencionan: “(...) aclaro que la posesión ejercida por el señor **RAFAEL CARDILES SUÁREZ** sobre el lote de terreno de 3 ha, dado en venta por el padre de mi cliente en vida se tiene como cierto, por la sencilla razón que es un bien de su propiedad (...)” de lo que se logra inferir que hay certeza de la extensión superficial sobre la cual, en su momento, ejerció la posesión el precitado y que hoy despliega la demandante, pero genera cierta controversia que en la demanda

<sup>30</sup> Contrato que no fue perfeccionado al no insertarse en escritura pública, anulando toda vocación traslativa de dominio.

<sup>31</sup> Plano visible a fl. 16 C-1.

se pretenda una superficie mayor a aquella, como quiera que el pedimento de la demanda excede en hectárea 1 *ha* 5.319,033 m<sup>2</sup> de lo que reconoce el extremo pasivo de la *litis* como objeto de posesión del antecesor en la posesión de la demandante **SHEILA NAMÉN CHAVARRO**.

A consecuencia de lo acotado, se hace pertinente aludir al dictamen pericial presentado por el auxiliar judicial **MARCELINO MADRID LEON** que obra a fls. 272 a 278 C-2, en el cual se hace saber que en el curso de la inspección judicial, cuando se procedió a realizar las medidas del terreno por la parte oriental del predio se encontró con que el inmueble colinda con un lote ocupado por el señor **DIOMEDES ARIAS LÓPEZ**, quien adujo haber comprado dicho predio al señor **RAFAEL CARDILES** e hizo entrega, en la diligencia, de un documento denominado “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA” visible a fl. 277 C-1 suscrito ante la notaría única de Chimichagua el día 8 de abril de 2010, lo que llama la atención sobremanera como quiera que en la testimonial rendida por el señor **CARDILES SUÁREZ** visible a fls. 230 a 232 C-2, al ser consultado sobre si conocía y había vendido predios a los señores **DIOMEDES ARIAS** y **ARTURO CUDRIS**, este contestó: “un pedacito”, y luego interrogado sobre si lo vendido a los antes mencionados hacía parte de las 3 *ha* que le vendió el finado **CERVELEON PADILLA**, el señor **CARDILES SUÁREZ** contestó de manera afirmativa, entonces, visto el plano anexo (fl. 313 C-1) presentado por el auxiliar de justicia en la aclaración del dictamen pericial visible a fls. 305 a 314 C-1, se evidencia que la extensión de terreno que esgrime el señor **DIOMEDES ARIAS LÓPEZ** como suya se ubica dentro de la extensión que correspondería a las 3 *ha* que reconoce la parte demandada como sobre la cual el señor **CARDILES SUÁREZ**, en su momento, ejerció señorío antes de haber “vendido la posesión” a la demandante **SHEILA NAMÉN CHAVARRO**, véase lo mencionado:



Considerado lo antes expuesto, y recordando que la declaración pretendida por la señora **SHEILA NAMÉN CHAVARRO** versa sobre una extensión superficial de 4 ha 5.319,033 m<sup>2</sup>, es del caso mencionar que aquello se ruego sin estimar que quien se tiene como antecesor de la posesión de la demandante reconoce que parte del fundo de esta, en su momento, fue “vendido<sup>32</sup>” al señor DIOMEDES ARIAS LÓPEZ, por lo que de plano encuentra esta Corporación que la superficie que detenta la demandante es menor a la reclamada, además, es esta la oportunidad para señalar que en el plenario saltan a la vista dos documentales acompañadas con la demanda y obrantes a fls. 12 y 19 C-1 consistentes en certificados de paz y salvo por concepto de impuesto predial en los que figura a título de propietario el señor RAFAEL CARDILES SUÁREZ, el primero, para la vigencia del año 2013, es decir, con posterioridad al negocio que se observa a fls. 308 a 309 C-2 según el cual en su cláusula primera se “(...) *traspasa a título de venta real y efectiva a favor de la compradora la posesión material de los derechos litigiosos y acciones que le corresponden o le puedan corresponder en calidad de POSEEDOR o a cualquier otro título del siguiente bien inmueble (...)*” refiriéndose a la heredad que pretende la demandante, mientras que la segunda constancia de paz y salvo de impuesto predial corresponde a la vigencia 2012, año en que se celebró aquel acto jurídico, resaltando en los dos certificados que el área de terreno del inmueble es de 3 ha, de lo que se puede colegir que no hay certeza alguna de la plena identificación del bien inmueble que se pretende usucapir, pues no obstante en el negocio jurídico celebrado entre la demandante SHEILA NAMÉN CHAVARRO y RAFAEL

<sup>32</sup> En comillas pues no cumple solemnidad alguna y mucho menos tiene aptitud traslativa de dominio por la naturaleza del bien de que trata.

CARDILES SUÁREZ se declaró que la posesión “vendida<sup>33</sup>” era sobre una superficie de 4 ha 5.319,033 m<sup>2</sup>, **en el plenario no se da cuenta sino de una extensión de terreno de 3 ha**, lo que imposibilita a todas luces, entrar, incluso, a debatir si se acreditan o no los presupuestos para aplicar a la suma de posesiones, toda vez que habría un cuestionamiento que trancaría este propósito, a saber: *suma de posesiones ¿respecto de qué inmueble?*, dado que, como se itera, no hay individualización de la heredad que se persigue, requisito indispensable tratándose de la usucapión en general, pero que guarda mayor relevancia cuando el bien objeto de la *litis* es de aquellos de menor extensión inmerso en uno de mayor extensión, como quiera que el señorío que aduce el prescribiente se efectúa sobre un inmueble que no cuenta, por ejemplo, con una matrícula inmobiliaria independiente o diferente al inmueble de mayor extensión, hipótesis que, a modo de ilustrar, es la que ha decantado la Sala Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia como la que debe aplicarse en el caso de la prescripción adquisitiva en edificaciones no sometidas al régimen de propiedad horizontal, como en **Sentencia SC4649-2020 del 26 de noviembre de 2020 M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**<sup>34</sup>, en que se señaló sobre la individualización del inmueble:

*“(…) Una situación nada novedosa en un juicio de pertenencia es la atinente a que las pretensiones recaigan únicamente sobre una fracción de un predio de mayor extensión, evento en el cual la debida individualización o delimitación del segmento pretendido es un requisito sine qua non de la prosperidad de la acción, porque solo a partir de suficientes elementos de juicio a ese respecto, es factible establecer cuál es la porción concreta del bien sobre la que en realidad los pretensores ejercen los aducidos actos posesorios, lo que involucra precisar sus dimensión características, y ubicación exacta. Además, según lo tiene decantado la jurisprudencia, también es menester que se individualice el predio original en el cual se encuentra el pretendido (…)”*

Habida cuenta de que en el plenario se acredita que la posesión detentada por la demandante **SHEILA NAMÉN CHAVARRO** es sobre una superficie inferior a la que se reclama en la demanda, es claro que no existe correspondencia entre lo poseído y lo traído en conocimiento a la instancia judicial, luego entonces, no cumplió la demandante y hoy recurrente con la carga de establecer con claridad y precisión la cosa determinada que se persigue, teniendo ello como consecuencia que sea vano, o superfluo si se quiere, entrar a considerar sobre el cumplimiento de los presupuestos para que sea predicable la suma de posesiones por cuanto, en todo caso, se desconoce la ciencia cierta la delimitación del predio de menor extensión inmerso en el de uno de mayor extensión, además de que atender sobre ese tópico

---

<sup>33</sup> En comillas puesto que, conforme al entendimiento del hecho jurídico como primer tronco de la norma, la posesión no es más que un **hecho jurídico**, voluntario y lícito, y por lógica, el hecho mismo no se encuentra en el comercio.

<sup>34</sup>Radicación nº 05001 31 03 003 2001 00529 01.

no tendría ninguna incidencia en la parte resolutive de este proveído, que es, a fin de cuentas, la consideración final en esta instancia judicial.

Por lo expuesto, se confirmará la sentencia desestimatoria de primera instancia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Chiriguaná, Cesar, el día 27 de marzo de 2015, y en consecuencia se condenará en agencias en derecho a la parte recurrente por no salir avante la apelación incoada.

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 27 de marzo de 2015 proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Chiriguaná, Cesar, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**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**