

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.

24 de junio de 2022

Aprobado mediante acta No. 47 de fecha 24 de junio de 2022

RAD: 20-001-31-03-003-2013-00530-01. Proceso Verbal Declarativo de Pertenencia promovido por DIANA ZENITH MAESTRE MESTRE en contra de AURA ESMITH RUEDAS DE QUINTERO Y PERSONAS INDETERMINADAS.

OBJETO DE LA SALA.

De conformidad con la Ley 2213 del 13 de junio 2022, por medio de la cual se adopta como legislación permanente el Decreto 806 de 2020, 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 24 de agosto de 2015 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito del Valledupar, Cesar.

1. ANTECEDENTES.

2.1. DEMANDA Y CONTESTACIÓN.

2.1.1. HECHOS.

2.1.1.1. Que la señora **DIANA ZENITH MAESTRE MESTRE** ejerció actos posesorios de manera pública e ininterrumpida por más de 15 años – sin precisar la fecha de iniciación – respecto del bien inmueble ubicado en la diagonal 20 E No. 4ª – 26 del barrio San Antonio de Valledupar, Cesar, con un área de construcción 57.8 m² y ubicado dentro de un lote de terreno de mayor extensión con un área de 330.75 m² de propiedad de la señora **AURA RUEDAS DE QUINTERO**, mismo alinderado de la siguiente manera: al norte: 33 metros con lotes de FRANCISCO RUEDA y LUIS BECERRA, al sur: 29.50 metros con calle en medio con propiedad de DICELINA BONETH y HUGO MANOSALVA, al este: 12 metros con la carrera 4b en medio propiedad de ALVARO SANTOS y CELEDONIA OROZCO, al oeste: 9.00 metros con carrera 4 C en medio lote de JAIME ANAYA y LUIS MARQUEZ.

2.1.1.2. Que el inmueble antes mencionado consta de: un comedor, 2 alcobas, 2 baños, cocina, lavadero, *“todo levantado en paredes de ladrillos, techos de eternit, cielo raso, pisos en cerámica”*, mejoras que según afirma la demandante, ha realizado con sus propios recursos.

2.1.1.3. Manifiesta que ha desplegado actos de señor y dueño, aquellos dispositivos que solo dan derecho al dominio, tales como construcciones y mejoras, el pago de impuestos, y que ha ejercido la defensa del mismo contra perturbaciones de terceros, además de habitarlo con su familia desconociendo dominio ajeno.

2.1.1.4. Expone que, por haber transcurrido el tiempo exigido por la ley para adquirir el dominio por vía de la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, ha impetrado la acción de pertenencia.

2.1.2. PRETENSIONES.

2.1.2.1. Que en providencia que haga tránsito a cosa juzgada se declare en favor de la señora **DIANA ZENITH MAESTRE MESTRE**, que ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el bien inmueble referido en el acápite de hechos.

2.1.2.2. Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-52774 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, Cesar.

2.1.2.3. Que se condene en costas a la demandada en caso de oposición.

2.1.3. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

2.1.3.1. De la demandada AURA ESMITH RUEDAS DE QUINTERO.

Arguye el extremo pasivo que la demandante no ingresó al inmueble de “*manera solitaria*”, ni mucho menos con ánimo de señor y dueño, puesto que la demandada AURA ESMITH RUEDAS DE QUINTERO tiene como residencia permanente el mismo inmueble respecto del cual la demandante aduce la posesión.

Agrega que la demandante DIANA ZENITH MAESTRE MESTRE, en su momento, contrajo nupcias religiosas con el señor YORLEY ADOLFO QUINTERO RUEDAS, quien es hijo de la demandada, por lo que la actora ingresó al inmueble, no siendo poseedora, sino detentándolo como una mera tenedora, teniendo el préstamo y uso del inmueble como quiera que, según comenta, ello dispuso la demandada en beneficio de su hijo y de su hoy ex esposa.

Con relación a las mejoras a que refiere el extremo activo, señala que ellas son necesarias para evitar “*el deterioro físico*”, aludiendo que es lo mínimo que deben hacer quienes habitan el inmueble.

Esgrime que es falso que la demandante ha ejercido actos de señor y dueño, puesto que en ningún momento ha cancelado impuesto alguno, además de que la demandada vive dentro del mismo predio, el cual comprende una extensión de 330.75 m².

En procura de reforzar su defensa, propone como excepciones de mérito las de prescripción de la acción declarativa de pertenencia, e ilegitimidad en la causa.

2.1.3.2. De la curadora *ad litem* de los demandados indeterminados.

La auxiliar de justicia YIRA INÉS TORRENEGRA SARMIENTO, actuando como curadora *ad litem*, procedió a contestar la demanda refiriendo que las afirmaciones narradas como hechos deben probarse en el transcurso del proceso, mientras que con relación a las pretensiones adujo que se acogía a lo que en derecho resultara probado.

2.2. TRÁMITE PROCESAL EN PRIMERA INSTANCIA.

La demanda de pertenencia fue presentada¹ el día 10 de diciembre del año 2013, y admitida² mediante proveído de fecha 18 de febrero de 2014, en el cual se resolvió darle trámite como demanda declarativa verbal de pertenencia, correr traslado al extremo pasivo por el termino de 10 días para lo pertinente, emplazar a la demandada AURA ESMITH RUEDAS DE QUINTERO y a las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el inmueble objeto del litigio, ordenar la medida cautelar de inscripción de la demanda ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar en el folio de matrícula No. 190-52774, reconocer personería a la doctora LAURA PATRICIA MENDOZA MURGAS como apoderada judicial de la demandante entre otras.

Una vez realizado el acto emplazatorio de la manera prevenida en el auto admisorio de la demanda, mediante auto³ de fecha 22 de abril de 2014 se procedió a nombrar como curador *ad litem* de la lista de auxiliares de justicia a los doctores ROBINSON ALBERTO HERNÁNDEZ, CESAR DE JESÚS GARCÍA POTES, y YINA INÉS TORRENEGRA, siendo esta última quien aceptó el cargo el día 25 de abril de la anualidad antes mencionada y por tanto asumió la representación de la demandada AURA ESMITH RUEDAS DE QUINTERO y demás personas indeterminadas dentro del presente proceso. La curadora *ad litem* procedió a contestar⁴ la demanda el día 12 de mayo de 2014.

Mediante auto⁵ del 26 de junio de 2014 el despacho de la instancia se pronunció sobre la solicitud de amparo de pobreza que la demandante formuló en el libelo demandatorio, toda vez que no se refirió sobre ello en el proveído admisorio, resolviendo así negar la solicitud de amparo de pobreza por no requerirlo en debida forma, además, en la misma providencia decidió señalar el día 22 de agosto de 2014, 8:00 am, para realizarse la audiencia de saneamiento del proceso, fijación del litigio, interrogatorio a las partes, decreto y prácticas de otras pruebas, práctica de inspección judicial, alegatos de conclusión y dictar sentencia, por lo que en el numeral tercero de la parte resolutive abrió a pruebas para que en la audiencia se practicaran las pedidas por las partes.

¹ Ver fl. 5. Cuaderno principal.

² Ver fl. 19. Cuaderno principal.

³ Ver fl. 42. Cuaderno principal.

⁴ Ver fls. 46 y 47. Cuaderno principal.

⁵ Ver fls. 49 a 51. Cuaderno principal.

Celebrada la audiencia citada para el día 22 de agosto de 2014, tal como consta en el acta⁶ y audio de la misma diligencia, se reconoció personería jurídica al abogado HAIDER DUBIAN VARGAS REYES como apoderado de la demandada AURA ESMITH RUEDAS DE QUINTERO. En la misma audiencia, como medida de saneamiento, el apoderado del extremo pasivo aludió una nulidad procesal por indebida notificación, ya que no se adelantó en debida forma la notificación personal, como tampoco se surtió la notificación por aviso, por ello, se accedió a la nulidad procesal esgrimida por la parte demandada dado que directamente se acudió al emplazamiento cuando se conocía la dirección de la demandada, por lo que se saneó el proceso en tal sentido teniendo como notificada por conducta concluyente a la demandada y corriéndole traslado por el término de 10 días para contestar la demanda, finalmente se suspendió la diligencia a espera de que se adelantara el debido trámite de la *litiscontestatio*.

En vista de lo anterior, la demandada contestó⁷ la demanda el día 5 de septiembre de 2014, la demanda fue reformada⁸ el día 4 de septiembre de 2014, y admitida⁹ mediante auto del 8 de octubre del mismo año, en que se corrió el respectivo traslado al extremo pasivo para que se refiriera sobre ella, sin que así sucediera.

En virtud del auto de fecha 25 de marzo de 2015 se concedió el amparo de pobreza a la señora DIANA ZENITH MAESTRE MESTRE, y en consecuencia se le exoneró del pago de las expensas procesales y demás gastos, lo anterior, previa solicitud tramitada en cuaderno aparte.

De las excepciones de mérito propuestas por la demandada, se corrió traslado al extremo activo mediante auto del 25 de marzo de 2015, y se describió¹⁰ traslado por la demandante el 8 de abril de 2015.

Con posterioridad, mediante auto¹¹ del 21 de mayo de 2015 se fijó el día 18 de junio de 2015, 8:00 am, para realizarse la audiencia de saneamiento del proceso, fijación del litigio, interrogatorio a las partes, decreto y prácticas de otras pruebas, práctica de inspección judicial, alegatos de conclusión y dictar

⁶ Ver fl. 61 y 62. Cuaderno principal.

⁷ Ver fl. 67 a 70. Cuaderno principal.

⁸ Ver fl. 65 y 66. Cuaderno principal

⁹ Ver fl. 74 y 75. Cuaderno principal

¹⁰ Ver fl. 82 y 83. Cuaderno principal

¹¹ Ver fl. 85 a 87. Cuaderno principal

sentencia, por lo que en el numeral segundo de la parte resolutive se abrió a pruebas para que en la audiencia se practicaran las pedidas por las partes. Celebrada la diligencia, se realizó el interrogatorio de parte demandante DIANA ZENITH MAESTRE MESTRE, rindieron testimonio los señores(as): FANNY ESTHER ESPINOZA, ALVARO SANTOS GALÁN y SIERVO DE DIOS TORRES OVALLE; se llevó a cabo la inspección judicial en el inmueble objeto del litigio con acompañamiento del perito DANILO ENRIQUE GARRIDO PALMEZANO, y se suspendió la diligencia a efectos de la presentación del dictamen pericial. El día 15 de julio de 2015 se realizó la continuación de la audiencia antes suspendida, designando al señor WILDE TOMÁS ARAUJO OREGA como nuevo perito, habida cuenta de la inasistencia de quien tenía dicho cargo, además, se hizo un control de legalidad puesto que no se había ordenado la inscripción de la demanda en atención a la reforma de la demanda, por lo que se ofició a la ORIP de Valledupar a fin de que hiciera la inscripción respectiva, también se pronunció con relación a la devolución de dineros por parte del señor DANILO ENRIQUE GARRIDO PALMEZANO en favor de la demandante, a quien en su momento se le reconoció en el amparo de pobreza, finalmente se suspendió la audiencia y se continuó el día 24 de agosto de 2015, donde el perito WILDE TOMÁS ARAUJO OREGA presentó el dictamen pericial de su cargo, se alegó de conclusión y se dictó sentencia de instancia, la cual fue recurrida por la parte demandante, y cuyo recurso ocupa a esta sala.

El recurso de alzada fue admitido¹² mediante proveído de fecha 7 de septiembre de 2015, mediante auto¹³ de fecha 3 de abril de 2019, esta corporación resolvió remitir el proceso a la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de San Gil, Santander, ello, en atención a lo previsto por el acuerdo PCSJA18-10948 y sus prorrogas, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura. Con posterioridad, en virtud de auto¹⁴ adiado 10 de febrero de 2021 proferido por la Sala Civil Familia Laboral de la colegiatura antes referida, en cumplimiento del acuerdo PCSJA21-11742 del Consejo Superior de la Judicatura, se ordenó devolver el proceso a esta sala, la cual avocó conocimiento del mismo mediante auto¹⁵ de fecha 30 de abril de 2021, y se corrió traslado para presentar alegatos del recurso por un término

¹² Ver fl. 3. Cuaderno apelación.

¹³ Ver fl. 5. Cuaderno apelación

¹⁴ Ver fl. 2. Cuaderno apelación T.S. San Gil.

¹⁵ Ver fl. 11. Cuaderno apelación.

común a través de proveído¹⁶ del 15 de octubre de 2021, sin que las partes hubieren presentado escrito de alegatos según se observa en constancia¹⁷ secretarial del 27 de octubre de 2021.

2.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Mediante proveído de fecha 24 de agosto de 2015, el juez de la causa resolvió negar las pretensiones de la demanda, proponiendo como problema jurídico determinar si se cumplen los presupuestos para que la señora DIANA ZENITH MAESTRE MESTRE adquiera por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien inmueble ya referido en el expediente del proceso.

Para llegar a la conclusión anterior, ponderó el interrogatorio de parte realizado a la demandante, del cual conceptuó que del mismo se extrajo que la demandante no vivía sola en el inmueble que reclama por vía de prescripción, sino que lo hizo durante 14 años con su ex esposo YORLEY ADOLFO QUINTERO RUEDAS, hijo de la demandada AURA ESMITH RUEDAS DE QUINTERO, a quien le “regaló” un lote de terreno por ser su hijo.

También consideró el hecho de aceptar que, en su momento, un inspector de familia haya “autorizado” al señor YORLEY ADOLFO QUINTERO RUEDAS de que pusiera el inmueble a nombre de sus hijos, puesto que a su parecer de ello se infiere que la demandante no era poseedora del inmueble, por razones de que el mismo no era del señor QUINTERO RUEDAS a pesar de que informalmente se lo hubieran regalado, lo anterior da certeza al juez de la causa que el inmueble se encontraba en posesión, no solo de la demandante DIANA ZENITH MAESTRE MESTRE, sino también del señor YORLEY ADOLFO QUINTERO RUEDAS, de tal manera que contados 4 años atrás – cuando se separó la demandante del hijo de la demandada – desde la fecha en que se presentó la demanda, no se verifica el término exigido de ley de conformidad con la 791 de 2002 (10 años), pues solo tiene 4 años de posesión dado que el lapso de tiempo anterior a la separación vivía en comunidad con el señor YORLEY ADOLFO QUINTERO RUEDAS en el inmueble materia del proceso.

Se da preponderancia al hecho de que la demandante viviera con su ex esposo en el inmueble cuya prescripción persigue, y presume el despacho que desde el momento en que el señor YORLEY ADOLFO QUINTERO RUEDAS “dejó la

¹⁶ Ver fls. 12 y 13. Cuaderno apelación.

¹⁷ Ver fl. 14. Cuaderno apelación.

vivienda” es que la señora DIANA ZENITH MAESTRE MESTRE ha tenido la posesión del inmueble cuya titularidad pretende, y por tal razón no cumple con el requisito de temporalidad para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Agrega que por lo anterior no hay razón para que la demandante demande la prescripción adquisitiva, además de que se ha reconocido que la demandante habitó el inmueble en compañía de su entonces esposo, por lo tanto, la prescripción no sería solo suya sino también del señor YORLEY ADOLFO QUINTERO RUEDAS, pero como se separaron se dio una interrupción de la prescripción.

3. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.

La apoderada de la parte demandante interpuso recurso de apelación dentro del término en contra de la sentencia del 24 de agosto del año 2015 proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, esgrimiendo, en resumen, los siguientes reparos:

Que en cuanto a los presupuestos específicos de la posesión está la materialidad, que se ha demostrado el *animus* conforme a las pruebas que obran en el expediente, que la intención de la señora DIANA ZENITH MAESTRE MESTRE, estando con el señor YORLEY ADOLFO QUINTERO RUEDAS, siempre tuvo en su intención obtener con ánimo de señor y dueño el dominio y la disposición del inmueble objeto del litigio.

Esgrime que no puede dividirse el tiempo de posesión, el cual debe permanecer y lo ha hecho desde el momento en que inició la relación afectiva, y la disposición que tuvieron de *“levantar el apartamento”*.

Expone que la intención de la señora DIANA ZENITH MAESTRE MESTRE siempre fue obtener su propia casa, y de buena fe accedió a adquirir ese pequeño terreno para poder materialmente ejercer la posesión y disponer del inmueble como propietaria del mismo.

Menciona que el tiempo de prescripción nunca se interrumpió, solo se interrumpió la relación jurídica afectiva de la demandante con el señor QUINTERO RUEDAS, puesto que el contacto de la señora DIANA ZENITH MAESTRE MESTRE con al bien a usucapir siempre se mantuvo, la

materialidad, lo que se pudo verificar en la diligencia de la inspección judicial, verificando quienes habitaban el inmueble, las mejoras que se hicieron, quienes ostentaban de manera ininterrumpida el inmueble.

Agrega que el perito verificó lo relativo a la antigüedad de las mejoras, lo que determina el tiempo que es más de 10 años.

Indica que la demandante nunca se ha desprendido del elemento material, y mucho menos de la intención como elemento interno y psicológico de dominio, además de que esa percepción no ha escapado de ninguno de los declarantes ni de la misma demandada los actos materiales externos que continuamente ha ejecutado la señora DIANA ZENITH MAESTRE MESTRE por todo el lapso que ha durado ejerciendo la posesión.

4. TRASLADO DEL RECURSO.

Una vez interpuesto y sustentado el recurso por la apoderada de la parte accionante, se corrió traslado del mismo al apoderado del extremo pasivo quien no se refirió respecto del mismo y solo manifestó estar de acuerdo con la sentencia.

5. ALEGATOS.

Mediante proveído¹⁸ de fecha 15 de octubre de 2021 se corrió traslado por 5 días para presentar alegatos del recurso por término común, el cual fue notificado por estado No. 159 del 19 de octubre de 2021, sin que las partes legaran conforme constancia¹⁹ secretarial del 27 de octubre de 2021.

6. 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,

¹⁸ Ver fls. 12 y 13. Cuaderno apelación.

¹⁹ Ver fl. 14. Cuaderno apelación.

numeral 5°, debe darse al mismo, en su resolución, aplicación a las disposiciones adjetivas que regían al momento de ser incoado.

6.1. COMPETENCIA.

Atendiendo lo preceptuado por el Art. 26 numeral 1°, literal a del Código de Procedimiento Civil, este Tribunal es competente para abordar el asunto de la referencia.

6.2. PROBLEMA JURÍDICO.

Atendiendo los reparos concretos aducidos por la parte recurrente, y conforme a restricción que a esta colegiatura le impone la norma procesal en lo atinente al principio de consonancia, el problema jurídico a desatar en esta instancia es el siguiente:

En vista de que la detentación material del bien inmueble objeto del proceso quedó demostrada en la primera instancia, se debe establecer si:

¿Se logró probar el elemento subjetivo de la posesión del cual se pueda concluir el ánimo de señora y dueña de la demandante respecto del bien que se pretende usucapir?

De ser afirmativa la respuesta al problema jurídico principal, se tendrá como problema jurídico subsidiario, ¿Se acreditó el requisito temporal de la posesión – 10 años – por parte de la demandante para poder usucapir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio?

6.3. FUNDAMENTO NORMATIVO.

Del Código Civil: 762, 2512, 2519, 2520, 2531.

Ley 791 de 2002: artículo 1°.

Código de Procedimiento Civil: artículo 407.

Ley 153 de 1887: artículo 41.

6.4. FUNDAMENTO JURISPRUDENCIAL.

6.4.1. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL.

6.4.1.1. Sobre la carga de individualizar el objeto de litigio en los procesos de pertenencia. Sentencia 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:

“(...) 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 (...).”

6.4.1.2. Sobre la coposesión. Sentencia SC1939-2019. Radicación No. 05308-31-03-001-2005-00303-01 del cinco (5) de junio de 2019. MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

“(...) En esa línea, no se trata de una posesión de cuota, a manera de una abstracción intelectual, de un concepto mental, de un ente ideal o de una medida. Simplemente, corresponde a la conjunción y conjugación de poderes de varias personas que, desprovistos de la titularidad del derecho de dominio de la cosa, sin embargo, ejercen el animus y el corpus sin dividirse partes materiales (...).”

“(...) Por esto, tiene dicho desde antaño la Corte que “[s]i un terreno es poseído (...) por dos o más personas, ninguna de ellas puede alegar contra las otras la prescripción adquisitiva de la finca; pues esta requiere, como circunstancia especial, la posesión continuada por una persona en concepto de dueño exclusivo”.

En concordancia, recientemente la Sala también asentó que en las “(...) denominaciones de coposesión, indivisión posesoria, o posesión conjunta o compartida (...), el señorío de un coposeedor está determinado y condicionado por el derecho del otro, ya que también lo comparte, y es dependiente de los otros coposeedores por virtud del ejercicio conjunto de la potestad dominical, como voluntad de usar gozar y disfrutar una cosa, como unidad de objeto, pero en común” (...).”

6.5. CASO CONCRETO.

SOBRE LA INDIVIDUALIZACIÓN DEL OBJETO DE LITIGIO.

A causa de que el juez de primer grado no encontró probado el *animus* (elemento subjetivo de la posesión) como tampoco el requisito de temporalidad (10 años según previene la Ley 791 de 2002) para que prosperara la pretensión de declaración de pertenencia, el censor se duele de que el ánimo de señora y dueña de la demandante DIANA ZENITH MAESTRE MESTRE no se encontrara probado para el juzgador de primera instancia, además de que tampoco se encontrara acreditado el tiempo de posesión para usucapir.

Así las cosas, para esta Colegiatura es indispensable, previa estimación de los reparos de la recurrente, 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**²⁰ con ánimo de señor y dueño (...)*”, más cuando se trata de bienes sujetos a registro como en el caso de marras, aunado a que la consecuencia de la usucapión en favor del poseedor es, a su vez, extinguir el derecho de dominio del propietario inscrito, por lo que en lo relativo a la individualización de la cosa pretendida en los procesos de pertenencia ha tenido a bien indicar la Sala Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia en Sentencia 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:**

“(...) 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,

²⁰ Negrillas y subraya fuera de texto original.

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 (...)”.

Visto el asunto, se manifestó en el líbello demandatorio que lo que se reclama es el inmueble compuesto de una sala comedor, dos alcobas, misma cantidad de baños, cocina y lavadero, según hace saber *“todo levantado en paredes de ladrillos, techos de Eternit, cielo raso, pisos de cerámicas”*, con un área de construcción de 57.8 m², ubicado en la diagonal 20E No. 4^a – 26 del barrio San Antonio en la ciudad de Valledupar, e inmerso en el lote de terreno de mayor extensión con un área de 330.75 m² de propiedad de AURA ESMITH RUEDAS DE QUINTERO, ubicado en la carrera 4^a No. 20D – 46, alinderado de la siguiente manera: Al NORTE, 33 metros con lotes de FRANCISCO RUEDA y LUIS BECERRA; al SUR: 29.50 metros con calle en medio con propiedad de DICELINA BONETH y HUGO MANOSALVA; al ESTE, 12 metros con carrera 4B en medio propiedad de ALVARO SANTOS y CELEDONIA OROZCO , y al OESTE, 9.00 metros con carrera 4C en medio lote de JAIME AMAYA y LUIS MÁRQUEZ.

Señalado lo anterior, es del caso a recurrir a las documentales obrantes en el expediente que allegan conocimiento pleno respecto de la individualización del inmueble, tales son, el certificado de libertad y tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar (fl. 8), el cual refiere al inmueble con matrícula inmobiliaria No. 190-52774, que figura como de propiedad de la demandada AURA ESTHER RUEDAS DE QUINTERO según anotación No. 2, conforme la cual la mentada lo adquirió del señor CARLOS ALBERTO CASTRO MAYA a título de compraventa mediante la escritura pública No. 454 del 8 de abril de 1992, en la que si bien aparece la carrera 4^a No. 20k – 46, de acuerdo a la pericia realizada por el auxilia de justicia (arquitecto) WILDE TOMAS ARAÚJO ORTEGA, en el plano visible a fl. 119²¹ aparece como dirección del inmueble de mayor extensión la aducida por la demandante en su escrito introductorio, es decir, la carrera 4^a N. 20D – 46,

²¹ Cuaderno principal.

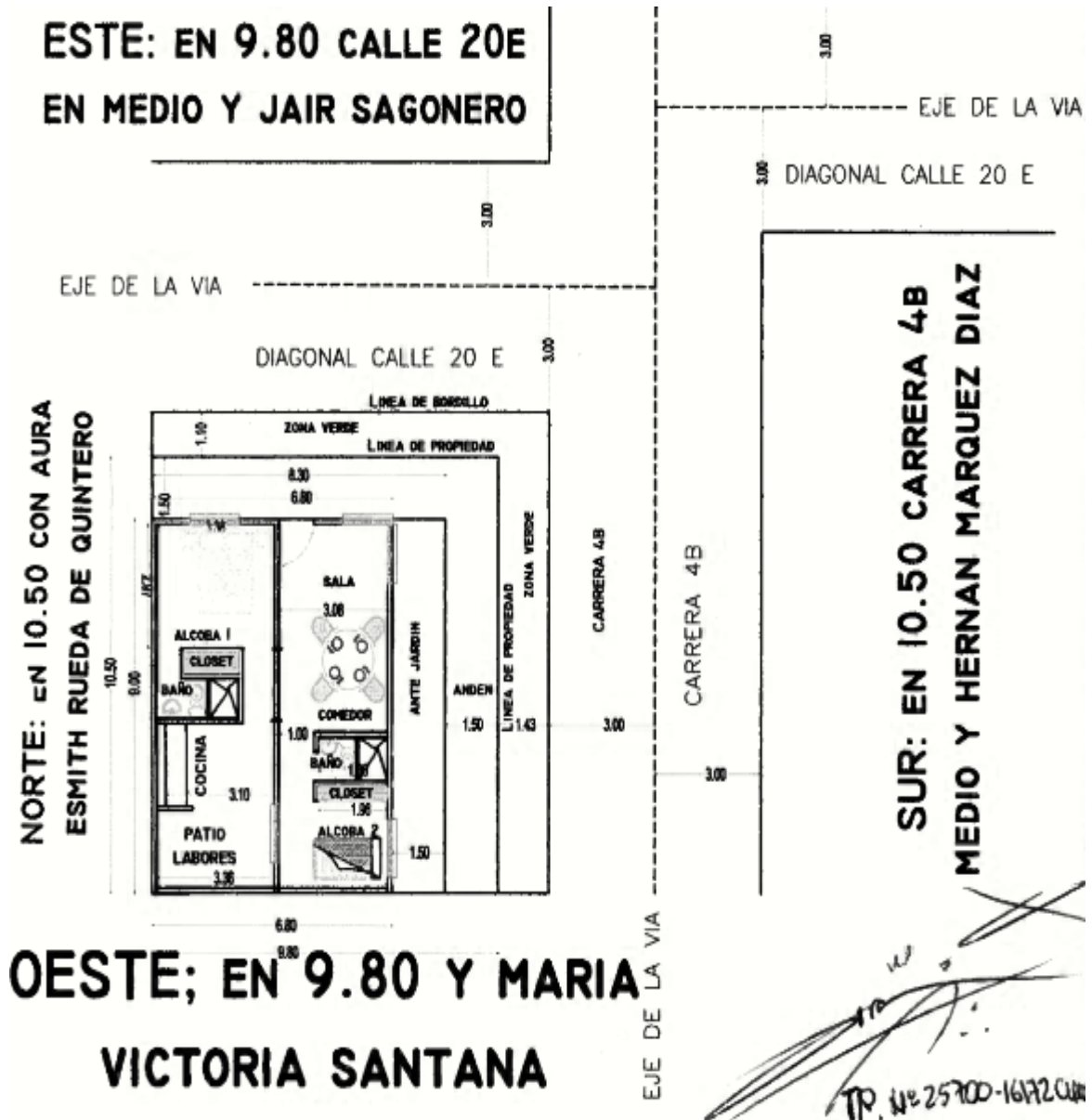
misma que se puede ubicar en la carta catastral allegada a fl. 12²² como prueba por la parte demandante, como se verá a continuación:



Donde el predio de numeración 0007 es el de mayor extensión de propiedad de la demandante, mientras que el área de rayas rojas e inmersa en aquel inmueble, ubicada en la esquina sobre la diagonal 20E con carrera 4B, corresponde al inmueble de menor extensión pretendido por la señora DIANA ZENITH MAESTRE MESTRE.

Téngase además que en el dictamen pericial rendido por el señor WILDE TOMAS ARAÚJO ORTEGA se grafica el inmueble reclamado a tal detalle que no queda dudas sobre su ubicación, linderos y superficie, pues como se mira a fl. 133:

²² Cuaderno principal.



Como se observa, los linderos están plenamente identificados, coincidiendo con los descritos por el *a quo* en la diligencia de inspección judicial (fl. 100²³), también es de anotar que según obra a fl. 132, el área del lote es de 102.90 m², con una línea de propiedad de 9.80m x 10.50m, y un área de construcción de 61.20 m² con una línea de construcción de 6.80m x 9.00m.

Para finalizar sobre este tópico, en lo atinente a que el bien objeto pretensión de declaración de pertenencia sea prescriptible, es decir, que no esté prohibida su adquisición por prescripción como modo de adquirir el dominio, la naturaleza del inmueble es privada y se encuentra dentro del tráfico jurídico inmobiliario, cosa que no sucede con los bienes de uso público, y en el caso de los bienes fiscales solo le es propia la prohibición de prescriptibilidad, lo dicho se infiere de que según la complementación que se observa en el acápite de “DESCRIPCIÓN:

²³ Escuchar minuto 1:15 a 3:15. Inspección judicial.

CABIDA Y LINDEROS”, el inmueble fue adquirido por el señor CARLOS ALBERTO CASTRO MAYA, justamente por vía prescriptiva, según sentencia del 27 de abril de 1967 proferida por el Juzgado Civil Municipal de Valledupar, Cesar, registrada el día 18 de mayo de 1967.

Así todo, el inmueble se encuentra plenamente individualizado y se procederá a atender los reparos planteados por la recurrente.

¿Se logró probar el elemento subjetivo de la posesión del cual se pueda concluir el ánimo de señora y dueña de la demandante respecto del bien que se pretende usucapir?

Sea del caso acotar que la prescripción como modo originario de adquirir el dominio está prevista en el canon 2512 de la norma sustantiva civil, requiriendo, para lo de su aplicación por quien pretenda usucapir, demostrar la concurrencia de dos elementos, a saber: uno subjetivo, intelectual o psicológico (*animus*), y uno externo, material o de poder de hecho que se ejerce sobre la cosa (*corpus*), pues de la demostración de estos pende que pueda diferenciarse el hecho jurídico voluntario con vocación de usucapir de aquellos actos que solo implican la tenencia, como el del arrendatario respecto de la cosa dada en arriendo, el del titular del gravamen de habitación con relación al inmueble sobre el cual recae el derecho real, o el del comodatario con la cosa dada en comodato.

Entonces, en el caso de marras el recurrente se duele de que el *a quo* no haya encontrado probado el primer elemento de la posesión como tampoco el requisito de temporalidad para prescribir por las razones aducidas en el acápite 2.3 de esta providencia, por lo que de un principio manifiesta la Sala que el reparo en lo que refiere a que no se haya encontrado probado el *animus* de la demandante no corresponde a lo resuelto por el juez de instancia, toda vez que en la sentencia recurrida, en efecto, se encontró probado el ánimo de señora y dueña de la señora MAESTRE MESTRE, pero no el requisito de temporalidad por cuanto a estimación del *a quo* la posesión de la accionante se vio interrumpida en razón de su separación del señor QUINTERO RUEDA, por lo cual el término prescriptivo empezó a transcurrir nuevamente a partir del momento en que comenzó a poseer ella de manera exclusiva.

Así las cosas, es del caso establecer si por parte de la demandante se cumplió con el requisito de temporalidad para usucapir, considerando además la manera

mediante la cual la señora MAESTRE MESTRE vino ejerciendo los actos posesorios.

Entonces, es claro que del plenario se logra extraer que el poder de hecho ejercido sobre el inmueble objeto de litigio por la señora MAESTRE MESTRE y el señor YORLEY ADOLFO QUINTERO RUEDA data del año 1998, habida cuenta de que en el escrito de demanda a fl. 5 C-1 se manifiesta que esta era poseedora hace más de 15 años (dicha demanda fue presentada el día 10 de diciembre de 2013), teniéndose que no lo hizo de manera singular por cuanto en el interrogatorio de parte rendido por la señora AURA ESMITH RUEDA DE QUINTERO esta expresó²⁴ que *“yo decidí darle una parte para que construyera, entonces ahí mi hijo construyó”*, además de que la misma demandante en su interrogatorio dijo que era de su interés comprar una vivienda en las *“corporaciones”* pero ante el ofrecimiento de los padres de su entonces esposo YORLEY ADOLFO QUINTERO RUEDA decidieron edificar en una porción del predio de estos, pues se lo habían *“regalado”*, resultando que la posesión se comenzó a desplegar desde la anualidad antes mencionada de manera conjunta.

Lo anterior tiene como consecuencia que, a efectos de estudiar el elemento de temporalidad de la usucapión, corresponde, en primer lugar, establecer desde qué momento la señora MAESTRE MESTRE comenzó a ejercer actos posesorios de manera exclusiva, es decir, rompió con la coposesión o posesión proindiviso que venía desplegando con el señor YORLEY ADOLFO QUINTERO RUEDA, por lo que incumbe recordar en qué consiste tal figura de acuerdo a lo que ha decantado la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia como lo hizo en sentencia SC1939-2019²⁵:

“(…) 4.2.1. De acuerdo con la norma, la “coposesión” implica que mientras los copartícipes permanezcan en estado de indivisión, ninguno puede reputarse poseedor exclusivo de todo o de una parte específica del bien poseído.

La ratio legis de lo anterior estriba en que como los coposeedores comparten el ánimo de señores y dueños, esto conlleva que todos se reconocen entre sí dominio ajeno. Ergo, cada coposeedor no pasa de ser un simple o mero tenedor de la posesión de los demás y éstos de la suya.

²⁴ Escuchar minuto 34:54. Audiencia inicial parte 1.

²⁵ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC1939-2019. Radicación No. 05308-31-03-001-2005-00303-01 del cinco (5) de junio de 2019. MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

En esa línea, no se trata de una posesión de cuota, a manera de una abstracción intelectual, de un concepto mental, de un ente ideal o de una medida. Simplemente, corresponde a la conjunción y conjugación de poderes de varias personas que, desprovistos de la titularidad del derecho de dominio de la cosa, sin embargo, ejercen el animus y el corpus sin dividirse partes materiales (...)”.

Como se observa en la cita jurisprudencial acotada, la coposesión o posesión conjunta se asimila – teniendo a su vez preponderantes diferencias – con el cuasicontrato de comunidad de que trata el artículo 2322 del Código Civil y artículos subsiguientes, como quiera que se trata de una pluralidad de personas que, si bien no son titulares del derecho real de dominio y por tanto no están inscritos en el registro como tal, se reputan como dueños a la luz del artículo 762 ibidem cuando reza:

“(...) El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo (...)”.

Además de que ninguno de los coposeedores lo es respecto de una cuota ideal o parte, porción o fracción de la cosa que se posee, sino de un todo pues detentan materialmente la “cosa común” y efectúan actos de señor y dueño de manera conjunta, en tal sentido se ha pronunciado el superior funcional de esta Colegiatura en su especialidad civil en sentencia SC11444-2016²⁶ de la siguiente manera:

“(...) Al mismo tiempo traduce que la posesión no implica que recaiga sobre una “cuota”, porque siendo varios los coposeedores, no se trata propiamente de una abstracción intelectual, un concepto mental, un ente ideal, una medida. Corresponde a la conjugación de los poderes de dominio de varios sujetos de derecho, que sin ser verdaderos propietarios sobre una misma cosa ejercen el animus y el corpus sin dividirse partes materiales, porque de lo contrario serían poseedores exclusivos diferenciados de partes concretas y no coposeedores (...)”.

Reseñada la figura jurídica de la coposesión, la Sala pone de manifiesto que a efectos de determinar el tiempo de posesión ejercido por la demandante resulta necesario precisar el momento a partir del cual la posesión se tornó en exclusiva para la señora MAESTRE MESTRE, esto, puesto que al irrumpir la posesión singular de quien antes era un coposeedor, el efecto de tal circunstancia se entiende hacia futuro, también llamado efecto “ex nunc”, lo que permite concluir que el término que transcurrió con anterioridad al hecho

²⁶ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC11444-2016. Radicación No. 11001-31-03-005-1999-00246-01 del dieciocho (18) de agosto de 2016. MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

mediante el cual la posesión dejó de ser conjunta y pasó a ser singular no se contabiliza en favor del antiguo coposeedor y ahora poseedor singular en procura de que adquiera por prescripción la cosa bajo posesión, sino que, se reitera, el término prescriptivo se contabiliza desde aquel hecho hacia futuro, así lo dijo la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la antes citada sentencia SC1939-2019:

“(...) No obstante, puede suceder que sin mediar división material de la posesión “pro indiviso”, ésta se transforme en exclusiva. En esa hipótesis, los efectos serían ex nunc, hacia el futuro, a partir de surgir el hecho, y tendría lugar, por ejemplo, cuando uno de los coposeedores empieza a poseer para sí, desconociendo el ánimo de señorío de los demás (...)”.

Se considera pues, en el particular el hecho que corresponde a aquel en virtud del cual la posesión singular de la demandante irrumpió la coposesión es la separación del por entonces matrimonio entre la señora MAESTRE MESTRE y el señor QUINTERO RUEDA, hecho sobre el cual la única prueba que obra en el plenario es el interrogatorio de parte rendido por la accionante en la diligencia del día 18 de junio de 2015 cuando esta manifestó que *“nos separamos hace 4 años”*, dicho del cual concluyó el juzgador de primer grado que los mencionados dejaron de convivir, luego entonces, en vista de que la demandante siempre ha habitado el predio reclamado se infiere lo antes dicho, es decir, que desde el año 2011 la recurrente comenzó a poseer el inmueble pretendido de manera exclusiva, de ahí que considerando que el efecto de aquel hecho es que el término prescriptivo se compute hacia futuro por aplicar el efecto *“ex nunc”*, y en vista de que la demandante en virtud del artículo 41 de la Ley 153 de 1887 tuvo a bien elegir el término prescriptivo de 10 de años introducido por la Ley 791 de 2002 que redujo las prescripciones veintenarias, se tiene que, inclusive, desde el día 1° de enero de 2011 a la fecha de presentación de la demanda 10 de diciembre de 2013 transcurrieron 2 años 11 meses y 9 días, entonces, claramente no se cumplió por parte de la accionante el requisito de temporalidad para usucapir de conformidad con el artículo 2532 del Código Civil modificado por el artículo 6° de la Ley 791 de 2002.

A efectos de concluir la Sala precisa que, contrario a lo que dijo el *a quo*, no hubo interrupción natural ni mucho menos civil en el caso de marras, sino que ocurrió la condición natural del resquebrajo de la coposesión que venía ejerciendo la señora MAESTRE MESTRE y el señor QUINTERO RUEDA por cuenta de la posesión exclusiva de la primera.

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 la sentencia del día 24 de agosto de 2015 proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, Cesar, por las razones expuestas en este proveído.

SEGUNDO: SIN AGENCIAS EN DERECHO en vista del amparo de pobreza que cobija a la parte recurrente.

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**