

# 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 noviembre de 2022

Aprobado mediante acta No. 079 del 24 de noviembre de 2022

RAD 20-001-31-03-005-2009-00109-01. Proceso Ordinario Reivindicatorio promovido por JORGE RICARDO SUÁREZ CASTILLA en contra de DOLORES MARÍA CASTILLA POLO.

### **1. 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 demandada en contra de la sentencia proferida el día 18 de julio de 2014 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Descongestión de Valledupar, Cesar.

### **2. ANTECEDENTES.**

#### **2.1. DEMANDA Y CONTESTACIÓN.**

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

**2.1.1.1.** Que la señora ALBA CASTILLA DE SUÁREZ, adquirió un lote urbano junto con la casa de habitación allí construida, ubicada en la calle 6D #19<sup>a</sup>-36 de la urbanización ENRIQUE PUPO MAESTRE, de la actual nomenclatura de

Valledupar, una compra hecha al municipio de Valledupar, mediante escritura pública No. 1614 de fecha 31 de agosto de 1977.

**2.1.1.2.** Que la señora CASTILLA DE SUÁREZ constituyo hipoteca a favor del INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL, mediante escritura pública No. 1177 de fecha 14 de agosto de 1978, y así mismo constituyo patrimonio de familia a su favor y también a nombre de JORGE RICARDO SUÁREZ CASTILLA.

**2.1.1.3.** Al fallecer, en el juzgado primero de familia de Valledupar, dentro del sucesorio de la señora ALBA CASTILLA DE SUÁREZ, mediante sentencia de fecha 15 de marzo de 2004, adjudicó el bien inmueble identificado con el folio de matrícula No. 190-2678 a la señora MARITZA ESTHER CASTILLA POLO.

**2.1.1.4.** Por medio de escritura pública No. 304 del 9 de febrero de 2009, de la notaría del círculo de Valledupar, la señora MARITZA ESTHER CASTILLA POLO, da en venta real y enajenación perpetua al señor SUÁREZ CASTILLA, un inmueble, una casa de habitación, junto con el lote de terreno urbano, donde se halla construida, ubicada en la calle 6D #19<sup>a</sup>-36 de la ciudad de Valledupar.

**2.1.1.5.** Que el señor JORGE RICARDO SUÁREZ , se encuentra privado de la posesión material del inmueble, puesto que dicha posesión la tiene en la actualidad la señora DOLORES MARÍA CASTILLA POLO, persona que entró en posesión de mala fe, y de manera arbitraria aprovechándose y abusando de la confianza de la familia, la demandada persiste en poseer materialmente el bien que no le pertenece, jamás ha cancelado cánones de arrendamiento porque no se le estipuló como tampoco los impuestos prediales, entre otros, ejerciendo la posesión de manera violenta toda vez que le prohíbe al señor SUÁREZ el ingreso e incluso profiere amenazas.

**2.1.1.6.** Que la señora DOLORES MARÍA CASTILLA POLO, comenzó a poseer el inmueble desde el mes de noviembre de 1984, fecha en que falleció la señora ALBA CASTILLA DE SUÁREZ, reputándose públicamente la calidad de dueña del predio, sin serlo. Su posesión se derivó de actos abusivos y violentos, privando de tener la posesión al verdadero dueño de dicho inmueble.

**2.1.1.7.** Que la señora DOLORES MARÍA es una poseedora de mala fe, y que está en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio, Y que el inmueble de la presente reivindicación tiene un avalúo comercial en \$60.000.000 sesenta millones de pesos, moneda legal.

## **PRETENSIONES.**

**2.1.1.8.** Que se declare que el inmueble de matrícula inmobiliaria No. 190-2678 de la ORIP de Valledupar, identificado en el libelo introductorio, pertenece en dominio pleno y absoluto al señor JORGE RICARDO SUÁREZ CASTILLA.

**2.1.1.9.** Que, en consecuencia, de la anterior declaración, se condene a la demandada a restituir al demandante el inmueble objeto del litigio, además de condenarle al valor de los frutos naturales o civiles del predio, no solo los percibidos sino los que el dueño hubiese podido percibir con mediana inteligencia desde la fecha en que inicio la posesión hasta el momento de la entrega de este.

**2.1.1.10.** Que se declare que el demandante no está obligado a indemnizar a la demandada por las expensas de que trata el artículo 965 del código civil.

**2.1.1.11.** La cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble.

**2.1.1.12.** Que se condene en costas y agencias en derecho a la pasiva.

## **2.1.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.**

Notificado del auto admisorio de la demanda, el extremo demandado presentó escrito de contestación. Asimismo, formuló demanda de reconvenición por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en contra del señor SUÁREZ CASTILLA.

Sobre la demanda reivindicatoria se pronunció, en resumen, así:

Se opuso a la totalidad de las pretensiones de la demanda. Tuvo como cierto los hechos relacionados con los antecedentes registrales del inmueble en disputa, no obstante, señaló que el predio le fue *“regalado”*.

Se mostró conforme con el decir del extremo demandante en lo relacionado con la posesión que ha venido ejerciendo, al punto, inclusive, de solicitar tenerle como confesión del demandante, sin embargo, manifiesta que nunca accedió al inmueble de forma violenta ya que su ocupación del bien como poseedora data de hace más de 30 años por virtud de que su hermana, la finada ALBA CASTILLA POLO, se lo *“(…) donó o regaló de hecho (…)”*.

Hace saber que entró en posesión del inmueble en el mes de agosto de 1979 habida cuenta de que la extinta ALBA CASTILLA GARCÍA POLO, quien, para esa época, según dice, residía en la ciudad de Bogotá, *“(…) le regaló de hecho la posesión del*

*mismo (...) porque para ese entonces (...) se encontraba en una precaria situación económica y desde entonces ejerce posesión quieta y pacífica con ánimo de señora y dueña, sin haber sido perturbada en el ejercicio de tal derecho (...)*”.

Dice que se verifican todos los presupuestos para que pueda usucapir.

Propuso la excepción de fondo denominada: *“Prescripción extintiva del derecho de dominio sobre el inmueble objeto de la acción de la referencia en cabeza del actor de la acción quien alega ser su propietario”*.

Presentó, en el cuerpo del escrito de la contestación, un acápite denominado *“PETICIÓN SUBSIDIARIA”* en la que solicita que, de no prosperar las excepciones formuladas, se condene al demandante a reconocer las mejoras, anexidades *“(…) y valoraciones de ellas derivadas (...)”*.

#### **2.1.4 DEMANDA DE RECONVENCIÓN.**

##### **2.1.4.1 HECHOS**

**2.1.4.2** Aduce que para aquel entonces el inmueble no era más que un lote con una casa en obra negra.

**2.1.4.3** Esgrime que la posesión a que refiere en hechos anteriores ha sido pública e ininterrumpida con ánimo de señora y dueña, además de ejercer actos constantes de disposición, de aquellos que solo dan derecho al dominio, tales como construcciones y mejoras.

**2.1.4.4** Señala que ha transcurrido el término de ley para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

##### **2.1.4. PETICIONES**

**2.1.4.1.** Que en fallo que cause ejecutoria se declare que la señora DOLORES CASTILLA ha adquirido por prescripción extraordinaria de domicilio el inmueble de matrícula inmobiliaria No. 190-2678.

**2.1.4.2.** Que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de dicho fallo en folio No. 190-2678 en la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar.

**2.1.4.3.** Que se condene en costas al señor JORGE RICARDO SUÁREZ CASTILLA en caso de oposición.

#### **2.1.4.4. PETICIÓN SUBSIDIARIA**

Que, ante fallo adverso a las pretensiones, se sirva el señor juez a condenar al señor JORGE RICARDO SUÁREZ CASTILLA, reconocer mejoraras, anexidades legalmente constituidas y valorizaciones de ella derivadas realizadas sobre el bien objeto de esta acción por la señora DOLORES CASTILLA.

#### **2.1.6 CONTESTACIÓN DEMANDA DE RECONVENCIÓN**

##### **JORGE RICARDO SUÁREZ CASTILLA**

Mediante apoderada, el señor SUÁREZ se opuso a todas las pretensiones, por carecer de supuesto fáctico que las soporten y tutelen jurídicamente, y le solicitó al juez se condenara a la actora al pago de las costas procesales.

A los hechos, manifestó que no son ciertos, puesto que no hay prueba de que el inmueble haya sido donado por la señora ALBA CASTILLA a favor de DOLORES CASTILLA. Y que, la señora DOLORES CASTILLA no tiene la posesión material del bien en la fecha y circunstancias en las que predica, toda vez que en esa época tenía bienes de fortuna en una casa de habitación ubicada en la urbanización Garupal, tal como consta en el certificado de paz y salvo de fecha de 2 de julio de 1987. Así mismo, que el bien fue adjudicado a MARITZA CASTILLA, dentro del sucesorio de ALBA y que posteriormente dado en venta a JORGE SUÁREZ mediante escritura pública 1177 de 1978, que luego de la muerte de la señora ALBA CASTILLA, la persona que continuó habitando el inmueble fue el señor JORGE SUÁREZ, quien desde esa época no ha reconocido a persona alguna como propietario de dicho inmueble. Así como que, la señora DOLORES CASTILLA siempre lo ha reconocido como único propietario, pues siempre que va a realizar obras sobre el inmueble le consulta y le exige aporte para la ejecución de estas.

Además, propuso las siguientes excepciones:

- *FALTA DE REQUISITO PARA SOLICITAR LA PRESCRIPCIÓN*, al considerar que no existen los elementos constitutivos que exige la ley para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio.
- *FALTA DE CAUSA PARA INICIAR LA ACCION DE PRESCRIPCIÓN*, debido que a la señora Dolores Castila no le asiste ningún derecho fundamentado en hechos que le permitan iniciar la acción de prescripción de dominio.

- *TEMERIDAD Y MALA FE*, puesto que la señora DOLORES CASTILLA, afirma hechos no cedibles y falsos con el objetivo de entorpecer que el señor JORGE SUÁREZ disfrute el gozo pleno del inmueble que fue dejado por su madre ALBA, quien falleció en 1979. Y que, el señor SUÁREZ, afirma que en 1995 le envió dinero para pavimentar el frente de la casa, paga los impuestos y autoriza las mejoras que allí se realizan, por lo tanto, es la persona que responde por todas las mejoras que allí se realizan.

## **2.2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Se declaró no probada la excepción de PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE LA ACCIÓN DE LA REFERENCIA.

- Se desestimaron las pretensiones de la demanda de reconvención.
- Se condenó a restituir al demandante el inmueble consistente en una casa de habitación, junto con el lote de terreno urbano.
- Se ordenó levantar las medidas cautelares sobre el inmueble.
- Se condenó a la demandada, señora DOLORES MARÍA CASTILLA a pagar a favor del demandante los frutos civiles, por una suma de \$114.600.000 ciento catorce millones seiscientos mil pesos.
- Se le reconocieron las mejoras útiles realizadas al inmueble descrito por la suma de 10.582.000 diez millones quinientos ochenta y dos mil pesos.
- No se reconoció derecho de retención a la parte vencida.

El juez de primera instancia hace referencia al estatuto civil, específicamente en sus artículos 946 y ss, *“que la reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*.

Dice que la acción reivindicatoria debe dirigirse por el propietario de una cosa singular o de una cuota determinada de ella, contra su actual poseedor, para que sea condenado a restituirla.

Menciona cuatro elementos fundamentales para que la acción pueda prosperar; *1. Derecho de dominio en el demandante, 2. Posesión material en el demandado, 3. Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular, 4. Identidad entre la cosa que pretender el actor y la poseída por el demandado.*

*“Referente al derecho de dominio en el demandante, es de anotar que, el demandante tiene la obligación de demostrar que él es el propietario de la cosa cuya restitución busca, tiene que eliminar la presunción de dominio que ampara al poseedor demandado. A lo cual, el demandante aporto al proceso el certificado de tradición y libertad del inmueble el cual pretender reivindicar (folios 10,12 y 13) y la escritura pública de compraventa respectiva (folios 6, 7, 8 y 9), con lo cual demuestra la titularidad de su pretendido derecho de dominio, lo que hace hasta el momento que prosperen las pretensiones de la demanda reivindicatoria”.*

El juez hace referencia a la posesión material en el demandado, se estableció mediante la declaración jurada de la señora MARITZA CASTILLA POLO, específicamente en el folio 76 del expediente, que, *“la señora castilla polo desconoció que el heredero del inmueble es Jorge SUÁREZ, que después de la muerte de su mama que murió el 28 de abril del 98 0 99, algo así fue. De ahí por allá desconoció totalmente, se transformó... después de la muerte de mi mamá comenzó a decir que era de ella...”*

Se apoya en la anterior declaración, y dice que se verifica que la señora DOLORES poseía el inmueble objeto de la litis desde la fecha indicada, configurándose de esta manera la posesión de la demandada.

Referente a la cosa singular reivindicable, *“se estableció mediante el artículo 890 que, pueden reivindicarse todas las cosas corporales, raíces y muebles que dentro del plenario se pudo determinar que el bien inmueble se encuentra ubicado en la calle 6D #19ª-36 de la ciudad de Valledupar, departamento del cesar”.*

Y referente a la identidad entre la cosa pretendida y la poseída por el demandado, encontró el juzgado concordancia que, en las pretensiones de la demanda y la diligencia de inspección judicial realizada en el predio en disputa, y quedo establecido de esa manera los cuatro elementos fundamentales para la acción.

Con respecto a la excepción y una demanda de reconvencción impetrada, con el fin de desvirtuar la propiedad del señor Jorge SUÁREZ Castilla, sobre el inmueble en cuestión, mediante la prescripción extraordinaria de dominio a favor de la señora DOLORES CASTILLA POLO.

Hace referencia al estatuto civil en sus artículos 2512 y 2518, que la prescripción es uno de los modos de adquirir el dominio de una cosa ajena, por haberse poseído por un cierto tiempo y que se adquieren por este medio los bienes que están en el comercio humano. Que, de igual manera, en el art 2527, precisa que la prescripción es ordinaria y extraordinaria, en el caso examine se planteó que era extraordinaria.

Esboza el despacho, que dentro del material probatorio se estableció que la demandada está en calidad de poseedora del predio pretendido desde el año 98, es decir, desde hace dieciséis (16) años y no por veinte (20) años como lo señala la norma. Es por esto por lo que, consideró el despacho que no configura los requisitos para aplicar la prescripción adquisitiva de dominio, por no existir la posesión con ánimo de señor y dueño en forma tranquila e ininterrumpida por parte de la demandada en el tiempo que exige la ley.

Y, que por estas razones el despacho desvirtúa la afirmación de la parte demandada de que su posesión ha sido continua, ininterrumpida y de buena fe. Por ende, se declaró no probada la excepción propuesta por la parte demandada e igualmente consideró con argumentos suficientes para desestimar las pretensiones de la señora DOLORES CASTILLA en la demanda de reconvenición.

El despacho consideró que no había duda alguna de que el predio pretendido es de propiedad del señor JORGE SUÁREZ, por lo que ordenó la entrega del mismo al referido, así como el levantamiento de toda medida que posea el predio en la matricula inmobiliaria. De igual manera, consideró el despacho que se acreditó el monto de eventuales frutos y se ordenó el pago de conformidad a lo estipulado en el artículo 961 C.C. Así mismo, ordenó el pago de los frutos civiles (arriendos, mejoras) establecidos en el dictamen pericial, por un valor de \$114.600.000 ciento catorce millones seiscientos mil, que corresponde a los arriendos desde el año 1993 a la fecha. Como también, ordeno el pago de las mejoras por un valor de 10.582.000 descritos en el dictamen, folio 154 del expediente.

### **3. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.**

#### **DOLORES MARÍA CASTILLA POLO**

Considera la recurrente que el *a-quo* le dio suma importancia al testimonio rendido por la testigo de la parte actora, señora MARITZA ESTHER CASTILLA POLO, y que tomó el tiempo para contabilizar la posesión del testimonio de la citada, fundamentando que por esa razón el tiempo a contabilizar no cumplía con el requerido por la ley y por ello no podía adquirir el derecho de propiedad sobre el inmueble ni podía prosperar la excepción de mérito interpuestas contra las pretensiones. A ello le suma, que al a quo agrego como sustento, que de los testimonios se desprende que el demandante *“siempre ha reclamado el bien como suyo”* y que, *“para realizar las mejoras a la vivienda”* la señora DOLORES CASTILLA *“acudió al demandante para solicitarle dinero”*, presupuestos que no fueron probados.

Por su parte, el recurrente menciona que de los testimonios se evidencia que el actor desde pequeño vivió inicialmente en la casa de su abuela, en la carrera 9 del barrio Cañahuatate de esta ciudad, y que luego a partir de los 12 a 13 años se fue a vivir a la ciudad de Bogotá en compañía de un señor ajeno a su familia, y que solo llegó a solicitar el reconocimiento de sus derechos a través de la acción. Que, en ninguno de los testimonios rendidos por los testigos presentados al proceso, se evidencia que hayan manifestado que la señora DOLORES CASTILLA haya recurrido al señor SUÁREZ para solicitarle un supuesto dinero. De igual forma menciona que, aunque el inmueble objeto de esta acción nunca cumplió con los requisitos de la ley para hacer la donación, pero que, si fue una poseedora de buena fe, y que el único camino que le asiste para hacer valer sus derechos sobre el bien fue con la demanda de reconvención.

Aduce que el testimonio de la señora MARITZA CASTILLA POLO, surgen dudas y que lo hacen sospechoso y veraz; *“no es entendible como esta persona y testigo adelanta un proceso de sucesión en la que no está legitimada como heredera y se hace adjudicar a su nombre el bien objeto de esta acción.”* Y que, como iba a estar a cargo del niño, cuando las testigos hacen mención que inicialmente estuvo con su tía DOLORES, luego a casa de su abuela y por muchos años en la ciudad de Bogotá, y que la señora MARITZA vivía en Riohacha y luego es que se traslada a Valledupar.

Indica que, el derecho de dominio del inmueble lo adquiere por venta que le hace su tía MARITZA y no por juicio de sucesión de su madre ALBA y que al momento de la sucesión que adelantó la señora MARITZA, ya el demandante era mayor de edad. Ahora como quedó establecido en los testimonios, la causante dejó otro bien inmueble, ubicado en la avenida del manantial, que si se le adjudicó directamente al demandante mediante juicio de sucesión.

Finalmente, aduce que no deja de ser dudoso el testimonio de la señora Maritza Castilla, cuando ella misma manifiesta que sus relaciones personales con la señora Dolores no son las mejores.

Que el *a-quo*, no deja de valorar de fondo los otros testimonios presentados como el de la señora OFELIA NAVARRO, y que incluso hay otros que no son mencionados, como el del señor LUIS FERNANDO GUERRA, MARÍA MATILDE MARTÍNEZ, LUISA HINOJOSA GONZALES, Y LUIS ALFONSO PONCE.

Por otra parte, el a quo tampoco menciona las pruebas documentales aportadas al escrito de la contestación y de excepciones de mérito, donde las empresas

prestadoras de servicio dejan constancias desde cuando la señora DOLORES CASTILLA aparece inscrita en sus bases de datos como usuaria.

Considera el actor, que el acervo probatorio allegado al proceso fue la causa para que no fuera objetiva en su fallo, hecho mismo que puede hacer nula la sentencia

#### **4. TRASLADO DEL RECURSO**

Mediante auto de fecha de veintiséis (26) de mayo de 2022 se corrió traslado a la parte no recurrente para que presentara sus alegatos, de lo cual en resumen manifestó:

Que luego de haber aportado y practicado las pruebas en primera instancia, le dieron la convicción al juez de los hechos que se fundamentaron en la demanda impetrada, así como la demostración de la titularidad del derecho de dominio del señor JORGE SUÁREZ, lo que los llevo a la prosperidad de las pretensiones de la demanda, demostrando que la señora DOLORES es una poseedora de mala fe y que nunca tuvo la posesión de dicho bien en forma tranquila e ininterrumpida con ánimo de señora y dueña. Lo cual indujo a decretar no probada la excepción “*prescripción del derecho de dominio*” alegada por la parte demandada.

#### **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 esta sala fue interpuesto en vigencia de aquel, por lo que conforme al artículo 625 del Código General del Proceso, numero 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 Artículo 26 numeral 1°, literal a del Código de Procedimiento Civil.

##### **5.2. PROBLEMA JURÍDICO.**

Corresponderá a esta instancia desatar los siguientes problemas jurídicos:

*¿Se verifico el elemento subjetivo de la posesión que le permita a la demanda adquirir el inmueble objeto de litigio por vía de prescripción extraordinaria? En caso de que la respuesta sea negativa, se desatará como problema jurídico subsidiario el siguiente:*

*¿Hay lugar a la reivindicación del inmueble objeto de litis al demandante?*

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

**Del Código Civil: ARTICULO 946. <CONCEPTO DE REIVINDICACION>**. La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

**ARTICULO 762. <DEFINICION DE POSESION>**. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.*

**ARTICULO 2512. <DEFINICION DE PRESCRIPCION>**. La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

*Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.*

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

#### **5.4.1. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SALA DE CASACIÓN CIVIL**

*“Al respecto vale recordar, como se hizo en CSJ SC 7 oct. 1997, rad. 4944, que ‘(...) uno de los atributos del derecho de dominio es el de persecución, en virtud del cual el propietario puede ejercer la acción reivindicatoria a fin de obtener la restitución del bien que no se encuentra en su poder, demandando para el efecto a quien lo tenga en posesión. Ello supone, como en forma reiterada ha sido señalado por la Corte, que, de un lado, se demuestre el derecho de dominio sobre la cosa que el actor pretende reivindicar y, por otra parte, que este derecho haya sido "atacado en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho. Son dos situaciones opuestas e inconciliables, de las cuales una ha de triunfar en el juicio de fondo’ (Sentencia, Cas. Civil 27 de abril de 1955, G.J. t. LXXX, Pág. 85). De tales requisitos, sin dificultad se infieren otros dos: la singularidad del bien objeto de la pretensión reivindicatoria o de una cuota indivisa sobre el mismo, y la identidad entre el bien respecto del cual el actor es titular del derecho de dominio y el poseído por el demandado (SC433, 19 feb. 2020, rad. n.º 2008-00266-02)”.*

## **5.5. CASO CONCRETO.**

Se tiene que el señor JOSÉ RICARDO SUÁREZ inició PROCESO ORDINARIO REIVINDICATORIO contra la señora DOLORES MARÍA CASTILLA POLO, con el propósito que le fuese reivindicado un lote urbano junto con la casa de habitación allí construida, ubicada en la calle 6D #19ª-36 de la URBANIZACIÓN ENRIQUE PUPO MAESTRE en la ciudad de Valledupar, cesar. con matrícula inmobiliaria No. 190-2678, ficha catastral No. 010402740008000 y extensión superficiaria de 270mts2, comprendido dentro de los siguientes linderos: **Norte:** con el lote No. 1, **Sur:** Calle en medio, sobrante del municipio, **Este:** Con lote No.3 y **Oeste:** Con terrenos de Manuel Rodríguez.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo plenamente identificado el bien inmueble objeto de litis, procede la sala a darle solución a los problemas planteados de la así:

***¿Se verificó el elemento subjetivo de la posesión que le permita a la demanda adquirir el inmueble objeto de litigio por vía de prescripción extraordinaria?***

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.

En este sentido, la Corte tiene dicho: *“La posesión, presupuesto fundamental de la prescripción adquisitiva, supone la conjugación de dos elementos, uno de carácter externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (corpus), y otro intrínseco traducido en la voluntad de tenerla como dueño (animus), condición esta que se deduce de la comprobación de hechos externos indicativos de esa intención, concretamente, con la ejecución de actos de señorío.*

Como quiera que el reparo del apelante trata únicamente sobre el elemento subjetivo de la posesión, no hay lugar a referirse sobre el corpus puesto que la existencia de un proceso reivindicatorio supone que quien excepciona la prescripción tiene en su poder la cosa.

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 subjetivo que compone la posesión, es decir, el animus 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, 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.

Tenemos, que, para demostrar el animus, está el testimonio de la señora MARITZA CASTILLA (fl. 77,78,79), donde manifiesta que; (...) *DOLORES se quedó viviendo en la casa de ALBA, desde entonces ella está ahí y dice que la casa es de ella (...)*, así mismo, las certificaciones de las diferentes entidades de servicios públicos (fl 36 a 42) donde manifiesta la empresa EMDUPAR S.A (fl. 40) que; *“que el inmueble ubicado en la calle 6D 20 36, a nombre de DOLORES CASTILLA, distinguido con el código 39892, es usuario activo de esta empresa desde el 1 de enero de 1986”*

De manera que, con el material probatorio mencionado anteriormente se logra comprobar la manifestación de un poder de dominación, en la posibilidad física de disponer materialmente de la cosa, en forma directa e inmediata, así como también, se pudo demostrar el animus, mediante la existencia de una voluntad especial en el que pretende poseer.

Ahondando más en la litis desatada, y procediendo a analizar el material probatorio aportado, tenemos de los testimoniales (*folios 77 a 85 y 87 a 95*) de lo cual pudimos desprender:

- **MARITZA CASTILLA:** (...) *En la escritura aparecía a nombre de ALBA ELISA CASTILLA POLO, y decir que después de muerta pasaba a nombre de JORGE RICARDO SUÁREZ CASTILLA (...) (...) JORGE RICARDO estaba en la casa de Alba porque convivía con ella, pero luego paso al barrio cañahuate en la carrera 9 No. 13ª-05, donde convivió con mi mama y las hermanas de ALBA, es decir, MARÍA, BEATRIZ y mi persona, porque DOLORES se quedó viviendo en la casa de ALBA, desde entonces ella está ahí y dice que la casa es de ella (...) Lo que pasa es que cuando ALBA se murió yo recibí a RICARDO por tutela, yo fui la representante legal de RICARDO, por juzgado, por eso era menor de edad, y me pasaron, yo pedí la tutoría de RICARDO, en el juzgado primero de menores, por eso me llamaron cuando él tuvo la mayoría de edad, yo le entregué sus escrituras, que no me pertenecían legalmente, son de él (...) Cuando ella se mudó para donde Alba, yo no vivía aquí, vivía en Riohacha, después cuando me vine, la encontré que ella vivía allá, y no sabía los motivos, yo me instalé en el barrio Cañahuate donde mi mamá y ya ella estaba con el hijo y el muchachito de ALBA que era un niño (...).*

- **MARGARITA ZUNILDA MARTÍNEZ:** (...) *mi mama tiene de 16 a 18 años de muerta, desde entonces vivo ahí, me mude para ahí (...) y en base a ese tiempo a quien siempre ha visto habitando es a DOLORES (...).*
- **OFELIA FRANCISCA MARTÍNEZ:** (...) *ella vino a habitar la casa en el mismo momento que la señora ALBA falleció, eso fue como el 84, de ahí para acá ella siguió habitando la casa, porque Ricardo quedó pequeño (...) todo el tiempo ha dicho que la casa es de ella, inclusive RICARDO le mostró un papel donde dice que ella le regalo la casa (...) conmigo jamás que yo sepa jamás me llegó a comentar que RICARDO era el dueño (...)*
- **BEATRIZ SOLANO OVIEDO:** (...) *La señora Alba era la dueña de esa casa, donde vive DOLORES, donde yo vivo tengo 34 años de vivir, y al niño Ricardo desde pequeño, ella murió en el 84 murió ALBA CASTILLA, el niño tenía como 10 años, el quedó con la tía DOLORES, en la casa de la difunta, ese niño duro todo el tiempo y se fue como de 11 o 12 años para Bogotá, él estaba a cargo de DOLORES, de la tía, es decir la mama del niño cuando se mató en el accidente, ella lo dejo con la tía LOLA. (...) (...) La señora lola, ella no ha salido de ahí, todos esos años los ha vivido ahí (...) el señor Ricardo va a cumplir los 40 años ... las mejoras de la casa, principalmente es el piso, arreglaron la cocina, y la pintaron, eso lo pago la señora lola, como que hizo un préstamo para mejorar la vivienda, porque tenía era piso de cemento (...)*
- **LUIS FRNANDO GUERRA BONILLA:** (...) *en cuyo lote se construyó unas piezas en principio, y luego se puso una parte de la techumbre, luego la señora DOLORES castilla en 1978, comenzó a residir en precarias condiciones, en virtud de que la construcción carecía de servicios públicos(...) (...) personalmente le colabore a la señora DOLORES CASTILLA de una poza séptica y las cometidas de servicio público, ella con su propio pecunio y capital le construyo la otra parte de la techumbre, pañeto, pintó, enchapó el baño y cocina, puertas metálicas. La señora DOLORES estaba residiendo aquí desde el año 1979, y se hicieron las tapias, la poza séptica, la cometidas y con el fallecimiento de ALBITA CASTILLA, hace los acabados (...) (...) está en calidad de poseedora de buena fe, aquí no ha habido violencia (...)*
- **MARÍA MATILDE MARTÍNEZ:** (...) *yo vivía ahí desde el año 1982, que nació mi última hija y desde entonces no he visto a nadie viviendo acá sino a la señora DOLORES (...) (...) está viviendo en este inmueble más o menos como desde 1980 diría yo (...)*
- **LUISA HINOJOSA GONZALES:** (...) *yo lo único que sé es que desde que estoy viviendo por el sector la he visto en esta casa desde el año 1989, en esa época yo me mude acá en el sector, y desde entonces yo la he visto viviendo, antes del 89 vivía en Bogotá (...) (...) la verdad es que le ha hecho mejoras, le arreglo el piso, enchapo el baño, cocina, no recuerdo en que fechas las hizo (...)*
- **LUIS ALFONSO PONCE:** *a JORGE RICARDO SUÁREZ no lo conozco, a la señora DOLORES MARÍA la conozco hace muchos años desde el 1970, respecto*

*a la vivienda solo la conozco a ella viviendo hace muchos años, no he visto viviendo a otra persona viviendo aquí, ella vivía con sus 2 hijos, aquí murió uno de ellos que era paralitico, cuando ella llegó esto estaba escueto, la parte izquierda de la casa al lado había un solar y ahora ya está construido (...) (...) Conocí a la señora Alba, pero jamás en este inmueble, ni tenía conocimiento de que esto era de ella tampoco (...) (...) para mí la única dueña que he visto en esta casa es ella viviendo con sus 2 hijos, ella ha ayudado a sus hermanos CIRINO CASTILLA y DIMA CASTILLA que ya falleció (...)*

Así mismo, tenemos como prueba documental que reposa en (*folios 36 a 42 del cuaderno de la demanda*), donde se deja reflejado las manifestaciones de las diferentes empresas de servicios públicos, que la usuaria inscrita es la señora DOLORES CASTILLA, desde el año 1986 (fl.40) como lo certifica la empresa EMDUPAR.

Empero, no está demostrado que el bien fue donado por la causante, pero, si se pudo comprobar que la demandada poseyó el bien inmueble de buena fe y de forma ininterrumpida hasta la presentación de la demanda.

Tenemos que la buena fe se presume, como lo establece el artículo 769 del C.C,

**“Artículo 769. Presunción de buena fe:** *La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse”.*

Así mismo; *“La Corte ha señalado que la buena fe es un principio que de conformidad con el artículo 83 de la Carta Política se presume y conforme con este (i) las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deben estar gobernadas por el principio de buena fe y; (ii) ella se presume en las actuaciones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, es decir en las relaciones jurídico administrativas, pero dicha presunción solamente se desvirtúa con los mecanismos consagrados por el ordenamiento jurídico vigente, luego es simplemente legal y por tanto admite prueba en contrario”.* (Sentencia C-1194/08)

Para la acreditación la misma, partimos de las pruebas aportadas, especialmente las testimoniales (*fl. 77 a 85 y 87 a 95*), donde se llega a la conclusión que la única persona que vivió luego del fallecimiento de la señora ALBA, fue la señora DOLORES CASTILLA, y que en ningún momento se ejerció fuerza o fue interrumpida en el ejercicio de su derecho.

Ahora bien, no hay prueba donde se logre demostrar que la señora DOLORES reconozca al señor RICARDO como propietario, como tampoco hay pruebas documentales ni testimoniales fehacientes que permitan determinar que el señor

RICARDO le autorizo y/o aporto a las mejoras de la casa de habitación, para la pavimentación o el pago de impuestos, como lo menciona la parte demandante.

De igual manera, no hay prueba documental del proceso de sucesión que se llevó a cabo, es preciso anotar que la parte demandada hace referencia de la manera como adquirió el bien objeto de litis el señor JORGE SUÁREZ , teniendo en cuenta que por parte de los testimonios se establece que él era el único heredero, y por ende es quien debía suceder el bien y no adquirirlo por medio de compraventa con fecha del trece (13) de marzo de 2009 como está estipulado en la matrícula inmobiliaria No. 190-2678.

Por ello, considera la sala que, la señora DOLORES CASTILLA cumple con todos los requisitos que exige la ley para concederle el bien inmueble por prescripción extraordinaria, por los motivos expuestos anteriormente.

Finalmente, dando lugar a la pregunta subsidiaria:

***¿Hay lugar a la reivindicación del inmueble objeto de litis al demandante?***

Se da respuesta de manera negativa, en consecuencia, de las resultas al primer problema jurídico planteado en el plenario que corresponde a que se concedió a la demandada el bien inmueble por prescripción extraordinaria, este pierde su dominio, por tanto, no hay bien inmueble por reivindicar.

**RESUELVE.**

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia del dieciocho (18) de julio de 2014 proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Descongestión Distrito Judicial de Valledupar, por las razones expuestas en este proveído.

**SEGUNDO: DECLARAR** la prescripción extintiva del dominio que ejerce el señor RICARDO SUÁREZ CASTILLA sobre el bien inmueble ubicado en la calle 6D No. 19ª-36, en la urbanización Enrique Pupo Martínez, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 190-2678 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, Cesar. Por lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

**TERCERO: DECLARAR** la prescripción adquisitiva extraordinaria a favor de la señora DOLORES CASTILLA POLO sobre el bien inmueble ubicado en la calle 6D No. 19ª-36, en la urbanización Enrique Pupo Martínez identificado con la matrícula inmobiliaria No. 190-2678 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, Cesar. Por lo considerado en la parte motiva.

**CUARTO: ORDENAR** la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-2678 ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

**QUINTO: CONDENAR** en costas a la parte vencida en primera y segunda instancia. Fíjese como agencias en derecho por la suma de UN (1) SMLMV a la parte demandante por no salir avante la alzada.

**SEXTO: NOTIFICAR** esta providencia a las partes, para tal efecto remítase a la secretaría de esta corporación, para lo de su competencia.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

SIN NECESIDAD DE FIRMAS  
(Art. 7, Ley 527 de 1999,  
Ley 2213 de 2022;  
Acuerdo PCSJA20-11567 CSJ)

**JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**  
**Magistrado Ponente**

**JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ**  
**Magistrado**

**ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ**  
**Magistrado**