



República de Colombia  
**Tribunal Superior Del Distrito**  
**Judicial De Valledupar**  
Sala Cuarta de Decisión Civil – Familia – Laboral

**HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA**  
**Magistrado Ponente**

**REFERENCIA:** CIVIL – PERTENENCIA – APELACIÓN SENTENCIA  
**RADICACIÓN:** 20011-31-89-002-**2016-00219-01**  
**DEMANDANTE:** MARIELA LEON SANJUAN  
**DEMANDADO:** MARIO RUEDA FONSECA  
**DECISIÓN:** CONFIRMA SENTENCIA APELADA

**SENTENCIA**

Valledupar, veinticinco (25) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Procede la Sala a desatar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida el 31 de agosto de 2018 por el Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Aguachica, al interior del proceso de la referencia.

**I. ANTECEDENTES**

Mariela León San Juan, por medio de apoderado judicial, presentó demanda de declaración de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en contra de Mario Rueda Fonseca, para que se declare que adquirió el bien inmueble (casa y lote) ubicado en el perímetro urbano del municipio de Aguachica en la calle 5ª Nro. 17-55, identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 196-287 con tamaño aproximado de 120 m<sup>2</sup>. En consecuencia, se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Aguachica y se condene en costas al demandado, en caso de oposición.

Como sustento de sus pretensiones narró que ha ejercido la posesión de manera permanente y continúa desde hace más de diez años sobre el bien antes referido, que se encuentra dentro de un predio de mayor extensión de 319 mt<sup>2</sup> del accionado Mario Rueda Fonseca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 196-287 y alinderado de la siguiente forma: Norte: Iglesia Adventista, Sur: calle 5ta Parque Morrocoy, Oriente: predios de sucesión de Alicia Álvarez y Occidente: Mario Rueda y Julio Cesar Franco.

Bien inmueble que indicó poseer de manera tranquila, pacífica, pública, sin violencia ni ocultamiento desde el año 2000 por entrega de posesión y mejoras hechas por Daniel Palencia Ojeda, el cual lo ha explotado económicamente mediante local comercial destinado a la venta de repuestos para maquinaria agrícola, en el que realizó además reparaciones locativas, construyó mejoras necesarias para la conservación del inmueble, con ánimo de señora y dueña, con desconocimiento del dominio de terceras personas o entidad alguna.

Repartido el conocimiento de la presente actuación al Juzgado Promiscuo del Circuito de Aguachica, procedió mediante auto de 2 de junio de 2016 a admitir la demanda y a impartir el procedimiento consagrado en el artículo 375 del C.G.P.

## **II. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Una vez notificado el demandado, Mario Rueda Fonseca, se opuso a la totalidad de las pretensiones. En cuanto a los hechos, señaló que la actora no cumple los requisitos de temporalidad de 10 años de posesión, ni explotación económica, así como tampoco ha ejercido actos de señor y dueño sobre el inmueble pretendido toda vez que dicho inmueble pertenece a este último, quien lo entregó a la actora y su esposo, Daniel Falencia Ojeda, en calidad de arrendataria desde hace más de 15 años mediante contrato verbal.

Por tanto, al reconocer el señorío del accionado, carece la accionante del elemento del *animus dominio*, prueba de ello, son las consignaciones realizadas hasta diciembre de 2015 del canon de arrendamiento establecido entre las partes. Así mismo, la ausencia de pago de impuestos sobre el bien por parte de la actora, que tampoco indica ni prueba que se haya presentado una suma de posesiones por el Sr. Daniel Falencia Ojeda.

Por consiguiente, solicitó la desestimación de las pretensiones de la demanda dada la calidad en la que la Sra. Mariela León y su esposo han ostentado la posesión de dicho inmueble.

Posteriormente, el 5 de diciembre de 2016, se llevó a cabo por el despacho judicial de primer grado la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P y se vinculó al municipio de Aguachica.

Este último, dio contestación a la demanda mediante escrito del 2 de febrero de 2017, en el que manifestó no oponerse a las suplicas siempre y cuando fueren probadas y allegó estudio de títulos sobre el bien objeto de litigio. Además, imploró la vinculación de la Superintendencia de Notariado y Registro, el INCODER, la Unidad de Víctimas y el IGAC.

Fue así como el despacho judicial las integró, mediante proveído de 28 de marzo de 2017. La Superintendencia de Notariado y Registro contestó que, dentro de sus competencias observaba que el predio pretendido posee falsa tradición en la anotación No. 1, por enajenación de cosa ajena hecha por Venancio Pabón Orozco a Mario Rueda Fonseca bajo escritura pública No. 414 del 19 de septiembre de 1978 de la Notaria Única de Aguachica. Por su parte, el IGAC, manifestó no tener ningún interés sobre el proceso judicial en desarrollo.

El 23 de octubre de 2017 se realizó inspección judicial con auxiliar -perito topógrafo-, el cual allegó dictamen el 7 de noviembre de 2017, del que se corrió traslado conforme lo indicado en el artículo 110 del C.G.P. Finalmente, se llevó a cabo audiencia de que trata el artículo 373 *ibidem* el 5 de febrero y 5 de junio de 2018, en la que luego de la evacuación de práctica de pruebas, alegaciones y receso decretado, el juzgador indicó que no era posible dictar la sentencia oral en el mismo acto debido “*a la hora judicial y a la cantidad de cuadernos en que se encontraba constituido el expediente*”, por lo que la sentencia sería dictada por escrito y notificado por estados.

### **III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

El 31 de agosto de 2018, mediante sentencia denegó las pretensiones de la demanda y condenó en costas a la demandante.

Como fundamento de su decisión, se trazó como metodología para decidir, la verificación de los siguientes presupuestos conforme al artículo 2531 del Código Civil: i) que la cosa sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción; ii) la posesión material de esta por parte de los demandantes; iii) que la posesión sea prolongada por el tiempo de ley y, iv) que la posesión ocurra ininterrumpidamente.

Establecido lo anterior, señaló que, del estudio minucioso de las pruebas documentales aportadas, se evidenció que el bien inmueble objeto de usucapión, cumplía el primer presupuesto a verificar de la acción, esto es, que efectivamente es susceptible de apropiación por prescripción, toda

vez que no pertenece al dominio público. De ello, da cuenta el certificado especial para proceso de pertenencia de 15 de abril de 2016 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Aguachica, Cesar, así como también el certificado de matrícula inmobiliaria No. 196-287 de la misma oficina.

No obstante, respecto del segundo requisito, adujo no corroborarse, pues ninguna de las pruebas dio plena fe de la posesión con ánimo de señora y dueña por parte de la accionante sobre el bien inmueble pretendido. Solamente se demostró que, en este, funciona un establecimiento de comercio para la venta de maquinaria pesada. Así mismo, las documentales obrantes en el plenario dan cuenta de que la demandante y Daniel Palencia Ojeda, quien se afirmó es su esposo, realizaron desde el año 2002 hasta el 2016, numerosas consignaciones a la cuenta corriente de Maritza del Socorro Quintana Blanco, cónyuge del demandado.

Emolumentos que se afirmó por la pasiva, constituían los cánones de arrendamiento por el bien objeto de litigio, los cuales no fueron tachados de falsos por el extremo actor, ni mucho menos desacreditados o controvertidos, por tanto se tuvieron como plena prueba sobre las transacciones realizadas.

En igual sentido se indicó que, las pruebas testimoniales de Edith María Cáceres García y Álvaro José Alummni, solo se limitaron a indicar el conocimiento que poseían sobre el bien comercial de la demandante, con la indicación de desconocer si la misma pagaba dineros por concepto de arriendo.

Por su parte, de la valoración de las pruebas testimoniales del extremo pasivo, consistente en la declaración de Maritza del Socorro Quintana Blanco, cónyuge del demandado, indicó que era fácilmente descartarla en razón a *“la tacha de falsedad por el lazo de la declarante con el demandado”*, sin embargo, la misma encontraba soporte sobre su dicho en el pago de arrendamiento del local comercial que hizo al Sr. Mario Fonseca, Mariela León San Juan, pues se evidencian las consignaciones por parte de Daniel Palencia a su cuenta de corriente No. 24101357367 perteneciente a Bancolombia, por lo corrido de la vigencia del contrato que se indica hasta el 2016.

Testimonial que coincide con los de Carlos Andrés Granados Quintana, Jesús Emiro Granados Quintana, Edith Lozano Sánchez, Gladys Torcoroma

Granados Quintana y Oscar Mauricio Pacheco Grandanos, que indicaron que Mario Rueda Fonseca entregó en arriendo dicho inmueble a Daniel Palencia Ojeda y Mariela León San Juan.

Así las cosas, aun cuando efectivamente se pudo corroborar, entre otras, con la práctica de la inspección judicial, la posesión material por la demandante del bien inmueble que se pretende adquirir por esta vía, en tiempo superior a 10 años de manera ininterrumpida, no se probó que tuviera sobre aquel, el designio o intención de señorío. En consecuencia, se denegaron las pretensiones de la demanda.

#### **IV. DEL RECURSO**

Inconforme con la decisión, la demandante Mariela León, formuló recurso de apelación a través de apoderado mediante escrito del 6 de septiembre de 2018 en el que indicó que, el juez de primer grado aceptó y comprobó por sus propios medios la existencia del almacén de repuesto de maquinaria agrícola de propiedad de la demandante, lo cual es una *“prueba evidente del ejercicio de la posesión del inmueble con ánimo de señor y dueño”* con explotación económica de hace más de 10 años.

Actividad que se realizó dentro de su libre albedrío, abriendo y cerrando su negocio con ventas al público sin estar sujeta a ninguna otra persona, ni mucho menos al demandado.

Indicó que, el no pago de impuestos no puede ser tenido como prueba en contra de la posesión, pues dicha solvencia realizada por el demandado se daba por todo el predio de mayor extensión, pero en el caso concreto, la posesión se ejercía sobre una mínima parte del inmueble, no estando la actora obligada a pagar a la hacienda pública impuestos por el resto del predio demandado.

Señaló que, la prueba documental aportada en fotocopias simples de consignación fue allegada al expediente como auténticas con solicitud de prueba grafológica por la parte demandada, la cual fue imposible de practicar por lo que quedó dicha carga probatoria por cumplir, lo que evidencia entonces el no pago del canon de arrendamiento por su parte, tal como lo declaró bajo gravedad de juramento es su escrito introductorio.

De otra parte, recabó que, la sentencia impugnada no se tramitó bajo el sistema de oralidad y se profirió por escrito, así como que las decisiones

en el curso del proceso no fueron decididas “*mediante auto para permitir ser impugnadas si no por vías de hecho*”. También, que se dictó sentencia sin practicar la totalidad de las pruebas por no recibir la declaración jurada de Daniel Palencia y tener como prueba las documentales aportadas por la parte demandada sin prueba grafológica.

Además, expresó que, las consignaciones aludidas por el demandado, corresponden a Maritza del Socorro Blanco, quien no figuró como parte del proceso y que fueron realizadas presuntamente por Daniel Palencia, quien tampoco fue parte del mismo. Todo esto, constitutivo de vías de hecho por el despacho cognoscente.

Por último, mencionó una serie de actos procedimentales que estima irregulares, tales como la “*omisión de distribuir la carga de la prueba durante la práctica o antes de fallar*”; la práctica del interrogatorio de Álvaro Guerrero que fue solicitado por la parte actora y negado por el juzgador, luego “*sin ninguna explicación razón ni motivo fue decretada de oficio ante la presencia del testigo por el demandado Mario Rueda Fonseca en la Inspección Judicial*”, quien declaró la existencia de la posesión por la demandante y manifestó haber escuchado el pago de un arriendo, pero que no le constaba, aun así, se tuvo como prueba a favor del demandado. Igualmente, no se decidió la excepción de mérito presentada por el tercero vinculado, Municipio de Aguachica.

## **V. CONSIDERACIONES**

Verificada la ausencia de irregularidades que puedan ocasionar la invalidación de lo actuado, así como la satisfacción de los presupuestos procesales para decidir el recurso de apelación en los términos y con las limitaciones que establece el artículo 328 del C.G.P y la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil del órgano cierre<sup>1</sup>, es del caso resolver el fondo del litigio.

En caso analizado, el problema jurídico a resolver se contrae en determinar si se verifican los presupuestos legales y jurisprudenciales necesarios para adquirir el bien inmueble referenciado mediante el

---

<sup>1</sup> “El apelante debe formular los cargos concretos, y cuestionar las razones de la decisión o de los segmentos específicos que deben enmendarse, porque aquello que no sea objeto del recurso, no puede ser materia de decisión, salvo las autorizaciones legales necesarias y forzosas (art. 357 del C. de P. C., y 328 del C. G. del P.)” (CSJ, sentencia del 1° de agosto de 2014, expediente SC10223-2014, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona).

fenómeno de prescripción, especialmente la posesión material, punto neurálgico motivo de la alzada.

La tesis que sostendrá la Sala es la de confirmar el veredicto reprochado, por haberse comprobado que en el presente caso no se encuentra estructurados todos los requisitos para que la pretensión prescriptiva de dominio resulte prospera, dada la falta de acreditación de la posesión material en su integridad. Veamos:

### **1. De la prescripción como modo de adquirir el dominio.**

Conforme al tenor del artículo 2518 del Código Civil, a través de la «*prescripción adquisitiva*» o «*usucapión*» se puede adquirir derechos reales, entre ellos, el dominio de los bienes corporales ya sea muebles o inmuebles, si son poseídos en la forma y por el tiempo previsto en el ordenamiento jurídico.

Tal prerrogativa está cimentada en la tenencia **con ánimo de señor y dueño**, sin que en principio sea necesario un título, evento en el cual se presume la buena fe del poseedor. De allí, que a este le baste acreditar que su aprehensión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, por el lapso exigido en el ordenamiento jurídico, que actualmente es de diez (10) años, conforme al canon 1º de la Ley 791 de 2002, en otrora 20 años en vigencia del artículo 2532 del Código Civil.

Todo en concordancia con el artículo 762 de la obra citada inicialmente, a cuyo tenor la posesión es «...*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...*», siendo necesarios el *animus* y el *corpus* para su configuración.

Así, para la prosperidad de una declaración de pertenencia de un inmueble por la vía de la prescripción como “*modo*” originario de obtener el derecho de dominio como es el caso que nos ocupa en la modalidad de extraordinaria, exige la legislación nacional (artículo 2518 del C. Civil) y, la jurisprudencia constante y pacífica de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, la acreditación por parte del accionante de los siguientes elementos:

*“(i) posesión material del prescribiente; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción; (iii) que la cosa o el derecho*

*sea susceptible de adquirirse por prescripción; y la iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir” (SC2371-2020).*

Así, en el *sub examine*, como se pretende la prescripción extraordinaria, resulta imperativo para la parte actora demostrar no solamente que el bien es susceptible de dominio por esta vía, sino la acreditación de todos los demás supuestos normativos y de hechos antes indicados. Así mismo, en caso de existir una “*intervención del título*”, aspecto que se tratará seguidamente con mayor profundidad, allegar prueba contundente de la cabal existencia de los hechos que demuestren de manera inequívoca, la fecha a partir de la cual se presentó la revelación contra el propietario y se inició a ejecutar a merced de tal desconocimiento, actos de señor y dueño.

## **2. La prescripción extraordinaria.**

Acorde con la normativa en cita «*[l]a prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas (...) por haberse poseído las cosas (...) durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*». Aquella, puede ser ordinaria o extraordinaria, según que la posesión proceda de justo título y buena fe (posesión regular), o no (posesión irregular). Dados los contornos del presente litigio, solo resulta necesario analizar la segunda modalidad, por haber sido la invocada en la demanda.

Con ese propósito, se resalta que el éxito de reclamos como el que ahora se estudia depende de acreditar varios requisitos concurrentes, a saber:

**2.1.- Posesión material (o física):** La prescripción adquisitiva encuentra su fundamento en el hecho jurídico denominado posesión, que no es otra cosa que la confluencia entre la aprehensión de la cosa por el poseedor (elemento objetivo) y la intención de este último de ser dueño –o hacerse dueño– de aquella (elemento subjetivo).

La posesión, entonces, está conformada por dos elementos estructurales: el corpus o el ejercicio de un poder material, que se revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse al propietario (los que refiere el artículo 981 del Código Civil); y el animus, entendido como la voluntad o autoafirmación del carácter de señor y dueño con el que se desarrollan los referidos actos.

Así, mientras el corpus es un hecho físico, susceptible de ser percibido –directamente– a través de los sentidos, el animus reside en el fuero interno del poseedor, por lo que suele tener que deducirse de la exterioridad de su conducta. Por consiguiente, no bastará con que el pretendido usucapiente pruebe que cercó, construyó mejoras o hizo suyos los frutos de la cosa, entre otros supuestos, sino que deberá acreditar que, cuando lo hizo, actuó prevalido del convencimiento de ser el propietario del bien.

### **2.2.- Posibilidad de apropiación privada de la cosa poseída:**

Aunque el precepto 2519 del Código Civil consagraba solamente la imprescriptibilidad de los bienes de uso público, el Código de Procedimiento Civil extendió esa limitación a toda la propiedad estatal, al consagrar en su artículo 407-4 que *«[l]a declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público»*, regla que reprodujo el canon 375-4 del Código General del Proceso.

Sobre el punto, tiene dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que:

*«Los bienes públicos (de propiedad pública, fiscales, de uso público o afectados a uso público), están desligados del derecho que rige la propiedad privada, y en cuanto tales comparten la peculiaridad de que son inembargables, imprescriptibles e inalienables. Es decir que el régimen de la usucapión es exclusivo de los bienes susceptibles de dominio particular, o, lo que es lo mismo, los bienes de dominio público no están cobijados por las normas que rigen la declaración de pertenencia, por lo que un eventual proceso de esta índole no tiene la aptitud de cambiar la naturaleza jurídica de un bien del Estado de imprescriptible a prescriptible» (CSJ SC1727-2016, 15 feb.).*

Consecuente con esa regulación, es necesario que en el trámite de pertenencia se verifique, suficientemente, la naturaleza privada del bien sobre el que recae la alegada posesión. En caso contrario, la frustración de la aspiración resulta ineludible.

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

Así, por ejemplo, son más breves los plazos de la prescripción ordinaria, o de la agraria que prevé el artículo 4 de la Ley 4 de 1973, pues el ordenamiento se decantó por privilegiar el acceso a la propiedad de poseedores que obraron de buena fe. En el primer caso, por la existencia del

justo título antecedente, y en el segundo, por la legítima creencia del poseedor de estar explotando tierras baldías, pese a ser realmente de propiedad privada, no aprovechadas por su dueño durante la ocupación.

En lo que toca con la prescripción extraordinaria de inmuebles –que es la que ocupa la atención hoy aquí–, el ordenamiento exige un mínimo de 10 años de posesión continua, siempre que los mismos se computen con posterioridad a la promulgación de la Ley 791 de 2002, hecho que acaeció el 27 de diciembre de ese año.

En cambio, si la demanda de pertenencia fue presentada antes del 27 de diciembre de 2012 (primera data en la que sería viable una hipotética prescripción extraordinaria decenaria), la suerte de la prescripción adquisitiva pendería de la acreditación de actos posesorios extendidos por 20 años, conforme lo disponía el texto anterior del artículo 2532 del Código Civil

Ello en obediencia a la pauta de tránsito legislativo que recoge el canon 41 de la Ley 153 de 1887, según la cual: *«La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir».*

Lo anterior, si en cuenta se tiene que la ley en este tipo de prescripción solo exige detentar la posesión por el paso del tiempo legal, sin que se requiera la existencia de justo título y la posesión regular, pues el numeral 2° del artículo 2531 del mismo Código Civil establece como presunción la buena fe del prescribiente, posesión útil jurídicamente para constituir en elemento idóneo del modo de adquirir la propiedad.

**2.4.- Identidad del bien a usucapir:** Este elemento reviste una importancia capital en la medida que de él depende que el movimiento patrimonial a causa de la usucapción descansa realmente sobre el mismo objeto de que es dueño el opositor, esto es, que el bien que se otorga al poseedor sea el mismo que se extrae de la esfera del propietario-convocado y haya manera de establecer su verdadera existencia y delimitación. De ahí la rigurosidad que impone esta característica axiológica. Y no es para menos, porque avalar una inexactitud significativa en este preciso marco elevaría el riesgo latente de declarar usucapiones respecto de bienes ajenos

a la contienda con el consecuente perjuicio patrimonial irrogado así a terceros. Esta es la razón medular por la que el artículo 762 de la Codificación Civil estipula que la “*posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño*”, pues la lógica sugiere que un bien corporal indescifrable no solo descarta cualquier ejercicio de poderío, sino que obstruye su adjudicación.

Ahora, puede ocurrir que la descripción hecha por el promotor no concuerde exactamente con el bien que se demostró durante la contienda, disimilitud que no conlleva mecánicamente a despachar con negación las pretensiones puesto que en ocasiones puede concluirse la identificación de la cosa muy a pesar de esa diferencia, cuando ella no es sustancial.

Sobre el particular, tiene decantado el órgano de la máxima justicia ordinaria que<sup>2</sup>:

*“(...) para fijar la identidad material de la cosa que se dice poseer, es indispensable describir el bien por su cabida y linderos. Para tal propósito, valdrá hacer mención de las descripciones contenidas en el respectivo título o instrumento público, cuando la posesión alegada es regular, o si no lo es, de todos modos, referirse a ellos como parámetro para su identificación. No obstante, en cualquier evento, la verificación en campo se impone por medio de la inspección judicial como prueba obligatoria en este tipo de procesos con perjuicio de originar nulidad procesal (artículo 133, numeral 5º del Código General del Proceso).*

*Lo anterior, entonces, no implica, sugerir una absoluta coincidencia, pues su inexactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora sobre el terreno, no constituye, per sé, óbice para desestimar la usucapión pretendida.*

*Al respecto, esta Corte, ha afirmado que la asimetría matemática o representativa respecto a líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos sobre un inmueble, evidencian “(...) un fenómeno fáctico (...) con relativa independencia de medidas y linderos preestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor (...).”*

*En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz, tratándose de juicios de pertenencia, “(...) ‘no es de (...) rigor [puntualizar] (...) [sus] (...) linderos (...) de modo absoluto (...); o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, (...) [pues] [b]asta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales’, porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos ‘bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc. (...)’.*

### **3. Del caso concreto.**

---

<sup>2</sup> CSJ SC2371 de 7 de septiembre de 2020.

En el *sub examine*, Mariela León San Juan pretende la declaratoria de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, comoquiera que, en su criterio, reúne los requisitos jurisprudenciales para que se le adjudique el predio ubicado en el perímetro urbano del municipio de Aguachica en la calle 5ª Nro. 17-55, identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 196-287 perteneciente a predio de mayor extensión de igual número de matrícula.

A fin de acreditar la posesión ejercida por la demandante sobre el inmueble involucrado, se tiene que las pruebas en las que soportó la pretensión fueron: el certificado de libertad y tradición de matrícula inmobiliaria No. 196-287, certificado catastral, copia de escritura pública del 14 de enero de 1991, plano topográfico de la casa lote ubicada en la calle 5ª #17-55 y las testimoniales de Álvaro Guerrero, Nancy María Vergel, Edith Cáceres y Nohemí Alvarado Villamizar.

Sin embargo, del recaudo probatorio no se logra acreditar los elementos propios de la posesión que se requiere para ser alcanzado dicho inmueble por vía de prescripción, al faltar el *animus domini*.

### **3.1 De la titularidad del bien objeto de prescripción.**

Del estudio del expediente se observa que, aun cuando el certificado especial del 15 de abril de 2016 expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos seccional Aguachica- Cesar, indicó no encontrar titular de derecho real de dominio sobre el bien inmueble ubicado en la calle 5ª #17-55 de tal municipio, se evidencia de los sendos certificados de libertad y tradición y del estudio de títulos aportados por el municipio aludido y vinculado en esta causa que, el bien objeto de litigio efectivamente posee la calidad de privado, por tanto puede ser adquirido por tal vía como lo señaló el juzgador de primer grado por no operar la presunción de baldío por carencia de dueño reconocido conforme las reglas de la doctrina constitucional (CC T-548/16).

No obstante, dado que lo que se evidencia en tales documentos refiere al registro de una “*falsa tradición*” desde el nacimiento jurídico de dicho inmueble, pues se indicó su proveniencia del acto de “*enajenación de cosa ajena*” mediante escritura No. 414 del 19 de septiembre de 1978 que hiciera Pabón Orozco Venancio a Rueda Fonseca Mario, se tiene que estamos frente a un titular de dominio incompleto.

Frente a este tópico, el órgano de cierre ha dicho que se, “*se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. (...)*” (SC-10882 del 18 de agosto del 2015).

Así las cosas, el demandado, Mario Rueda Fonseca ostenta calidad de poseedor y no de propietario en esta causa, nótese cómo se corrobora dicha condición, pues, la primera persona que le vendió, Pabón Orozco Venancio, no tenía la titularidad de dicho bien, por tanto, no podía transferirlo conforme la legislación legal pertinente y lo que operó fue una venta de cosa ajena, constitutivo de justo título (C. C., art. 1871) tal como se muestra en el registro respectivo.

Sin embargo, se vislumbra otro justo título por parte de tal poseedor, conforme se verifica en la escritura pública No. 007 del 14 de enero de 1991, que lo ubican en la condición de poseedor regular con estimable vocación de saneamiento de su titulación o el ejercicio legal que estimare conveniente, que en todo caso no merece la atención de la presente decisión.

Lo anterior, no es óbice para el estudio de la satisfacción de los presupuestos precedidos con miras a la declaración del modo prescriptivo en cabeza de la actora, quien se presenta como poseedora.

Tampoco, tal hecho puede constituirse en un obstáculo para que el demandado Rueda Fonseca, respecto del bien a usucapir, ya sea en su condición de poseedor regular o irregular, pudiera transferir la tenencia del inmueble conforme lo indica el artículo 786 del C. Civil, cuando advierte que: “*El poseedor conserva la posesión, aunque transfiera la tenencia de la cosa, dándola en arriendo, comodato, prenda, depósito, usufructo, o cualquiera otro título no traslativo de dominio.*”

Esto, por cuanto la posesión puede ejercerse directamente o por intermedio de un tercero, como sucede en el caso de los contratos de arrendamiento, hallado por el juez de instancia para desvirtuar la posesión y se discute en sede de apelación.

### **3.2 De la existencia del contrato de arrendamiento como forma desvirtuar la posesión.**

En el *sub examine* resulta trascendente identificar la acreditación de los elementos constitutivos de posesión alegados por la actora con miras a la satisfacción o no de la pretensión declarativa.

Aquí conviene precisar en lo tocante al contrato de arrendamiento, que en armonía con la legislación aplicable - Ley 820 de 2003- no es prohibido su celebración verbal, aun cuando en la práctica genere problemáticas o dificultades propias de su probanza.

En esa medida, tal como se evidencia de las pruebas testimoniales practicadas, de la inspección judicial realizada el 23 de octubre de 2017 y el dictamen pericial de 16 de febrero de 2018, la Sra. Mariela León San Juan poseyó materialmente el bien inmueble cuya pertenencia se solicita y se vislumbra su destinación comercial.

Sin embargo, como se anotó en líneas precedentes, no solo basta la posesión material para tener la condición de poseedor, dado que es necesario la verificación del *animus*, el cual no encuentra acreditado, dado la verificación de una relación contractual, específicamente, el arrendamiento, como pasa a detallarse.

Sobre este punto, de las documentales aportadas por el demandado, se observan los recibos de consignación por el periodo que se indicó se sostuvo la relación contractual de arrendamiento entre los sujetos procesales involucrados, a la cuenta corriente No. 24101357367 perteneciente a la entidad Bancolombia cuyo titular figuró como Maritza Quintana.

De los anteriores instrumentos, se detalla una consistencia en el valor consignado por periodo de tiempo, así como una periodicidad como se muestra a continuación: Para el año 2000: \$180.000; 2001: \$200.000; 2003: \$220.000; 2004: \$235.000; 2005: \$258.000; 2006: \$285.000; 2007:

\$310.000; 2008: \$350.000; 2009: \$385.000; 2010: \$400.000; 2011: \$440.000; en el 2012: \$480.000; 2013: \$528.000 y 2014: \$580.000.

Sumas de dinero que fueron depositadas por Daniel Palencia y Mariela León – demandante - a la cuenta corriente perteneciente a Quintana Blanco Maritza Del Socorro, quien conforme registro civil de matrimonio de 7 de abril de 2005, obrante en el plenario, posee la calidad de cónyuge del demandado.

Conducta que, conforme los postulados de la sana crítica y la generalidad del comportamiento de una persona que posee una relación de tipo contractual como el arrendamiento, permiten encontrar demostrado la solvencia del canon pactado entre las partes conforme a una periodicidad y monto regular que se mantiene en el tiempo y aumenta conforme lo prescribe la legislación nacional, año a año. Circunstancia que, encuentra soporte en el escrito de excepciones presentado por el demandado y en la ausencia de explicación diferente o razonada por la accionante respecto de tal hecho. Lo cual de entrada impide la contabilización del término de 10 años exigidos por la norma para adquirir el bien por prescripción.

En igual sentido, en punto al reparo consistente en la valoración de las copias simples aportadas de las consignaciones y extractos bancarios que se revisan, no resultan de recibo los argumentos del apelante en lo que atañe a la exigencia de prueba “*grafológica*” para la determinación de su autenticación y valoración por la judicatura, pues tal autenticidad la otorga la expresa disposición legal del artículo 244 del C.G.P., al no ser tachados de falso en su oportunidad y trámite legal, no siendo necesario tal peritaje como erradamente lo señala el impugnante.

Así mismo, se observa en el plenario que, para el 26 de junio de 2015, se intentó realizar conciliación en equidad<sup>3</sup> en la que figuró como convocado el Sr. Daniel Palencia y convocante el Sr. Mario Rueda, estas, representadas por apoderados judiciales respectivamente, cuyo propósito se consignó, recayó sobre la restitución del inmueble ubicado en la calle 5ª #17-55 identificado con matrícula inmobiliaria No. 196-287, coincidente con el bien objeto del presente litigio. Método autocompositivo declarado fallida en la misma calenda, lo cual refuerza la inferencia ya mencionada sobre la existencia de una relación contractual entre demandante y demandado.

---

<sup>3</sup> Acta de conciliación del Municipio de Aguachica - Cesar visible a folio 76 cuaderno No. 2

### 3.3 De la “intervención del título”.

De otra parte, como quiera que existe la posibilidad que el tenedor se transforme en poseedor, instituto denominado como “*intervención del título*”, conviene señalar que ni siquiera así se logró la acreditación del elemento que se viene estudiando.

Al respecto, dispone el artículo 2531, modificado por el artículo 5° de la Ley 791 de 2002 lo siguiente:

*“El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:*

*1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.*

*2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.*

***3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:***

*1a.) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.*

*2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.”*

De lo anterior se tiene que, una vez se presenten los supuestos antes aludidos, pierde su condición de tenedor la persona para pasar a ser poseedor, con la posibilidad de adquirir el respectivo bien que se trate por la vía de la prescripción.

Sin embargo, la mera tenencia no se transforma en nada distinto a lo que es dado su carácter inmutable, tal como lo prescribe el artículo 777 del Código Civil al indicar que “*el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión*”. Esto es, confiere un carácter perpetuo e inamovible, mientras se mantengan vigentes sus notas esenciales.

Sobre este tópico, enseña la H. Corte Suprema de Justicia que,

*(...) puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. **Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se***

**dice ‘poseedor’, tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia. (...) De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo, **el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de ‘posesión autónoma y continua’ del prescribiente.** (CSJ SC de 8 ago. 2013, rad. n° 2004-00255-01). (Negrilla fuera de texto original)**

Establecido lo anterior, no se advierte elemento ni argumento alguno que indique que en el caso concreto la Sra. Mariela de León dejó de ser tenedora para convertirse en poseedora por haberse relevado en contra del Sr. Rueda Fonseca, pues, aquella siempre señaló tener la calidad de poseedora desde el inicio de la relación con el bien a usucapir.

Con todo, los elementos obrantes en el plenario solo permiten conocer que existió una posesión material del bien inmueble por parte de la accionante, así como el uso o destinación comercial que aquella le dio, más no, los actos de señorío propios que exige *animus domini* para considerarse dueña.

Es del caso precisar que el mero contacto material con una cosa no significa su señorío, según lo consagrado en el artículo 762 de nuestro Código Civil, pues, dichos actos materiales sobre la cosa nada significan si no van acompañados del elemento intencional. Este último, implica la voluntariedad y desconocimiento por el poseedor de un derecho superior como sería el del propietario.

Adviértase que ni siquiera los testigos lograron corroborar objetivamente como cualquier un observador razonable que la conducta de la Sra. Mariela de León era constitutiva de su condición de propietaria del bien inmueble que reclama, dado que los testimonios practicados se deja entrever la duda de si existía o no una remuneración por que aquella pagaba a alguien más por el bien utilizado (Testimonio de Edith María Cáceres).

Por su parte, el testigo Álvaro José Guerrero Alumni, manifestó haber “escuchado” que la accionante tuvo problemas con el “dueño” de dicho inmueble. Lo que da muestra contraria a lo pretendido la actora no perdió su condición de tenedora.

Frente al punto, la Sala de Casación de la H. Corte Suprema de Justicia, en SC3727-2021, recordó su propia jurisprudencia, según la cual:

“De ahí, toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción, torna deleznable su declaración. Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta corporación en forma uniforme ha postulado que “(...) [n]o en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aún cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en percutor de derechos.”

*Esta Corte, sobre el particular bien ha señalado que ‘del detenido análisis del art. 2531 del C.C. se llega a la categórica conclusión de que para adquirir por prescripción extraordinaria es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad’ (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad” (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)».*<sup>4</sup>

Se concluye así, que no están dados satisfechos los elementos necesarios para la presencia del fenómeno de la prescripción adquisitiva por ausencia de la posesión. Motivo suficiente para confirmar el proveído objeto de recurso.

#### **4. De las costas.**

Al no prosperar el recurso de apelación interpuesto, la recurrente será condenada en costas y se fijarán agencias en derecho en esta instancia en la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes<sup>5</sup>, que incluirá el Juzgado de primera instancia en la liquidación de costas de conformidad al artículo 366 del C. G. del P.

---

<sup>4</sup> Sala de Casación Civil. Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC-3925-2020 del 19 de octubre de 2020. Radicación n.º 11001-31-03-020-2009-00625-01. M.P Dr. Luis Alonso Rico Puerta.

<sup>5</sup> Conforme los parámetros del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

## I. DECISIÓN

En consonancia con lo expuesto, la **SALA CIVIL, FAMILIA, LABORAL, DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia proferida el 31 de agosto de 2018, por el Juzgado Segundo Promiscuo del Circuito de Aguachica.

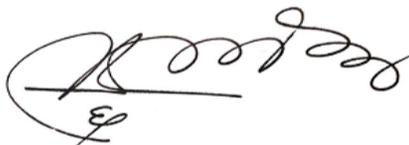
**SEGUNDO: CONDENAR** en costas de esta instancia a la parte recurrente. Como agencias en derecho se fija la suma equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que serán liquidadas de manera concentrada por el Juzgado de primera instancia en atención a lo previsto en el artículo 366 del Código General del proceso.

**TERCERO:** Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**



**HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA**  
Magistrado



**JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ**  
Magistrado



**ERDUADO JOSÉ CABELLO ARZUAGA**  
Magistrado