



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

Sentencia No. 03 (2ª instancia)

JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Santiago de Cali, veintitrés (23) de agosto del año dos mil veintidós (2022)

Rad-7600140030072019-00632-01

I. ASUNTO

Procede el despacho a resolver el **recurso de apelación** interpuesto por el apoderado judicial de la parte actora contra la sentencia **No. 14 del 24 de febrero de 2022** proferida por el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI** dentro del proceso VERBAL DE PERTENENCIA instaurado por **JEFREY OROZCO DAZA** contra **ALFREDO SAA AGUAYO, ZOILA ROSA SAA AGUAYO y PERSONAS INDETERMINADAS.**

II. LA DEMANDA

Cursa en el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI** proceso **VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** instaurado por **JEFREY OROZCO DAZA** contra **ALFREDO SAA AGUAYO, ZOILA ROSA SAA AGUAYO y PERSONAS INDETERMINADAS.**

1. Hechos

“1. GLORIA DEL CARMEN SAZA, (FALLECIDA), adquirió el 89.4736% de los derechos, desde el día 20 de enero del año 1995, por medio de la escritura pública No. 204 otorgada en la Notaria 9ª de Cali el inmueble CASA DE HABITACION ubicada en la carrera 9ª No. 4 – 25 del Barrio San Antonio de Cali, venta inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos en la matrícula No. 370-26009.

2. GLORIA DEL CARMEN DAZA, entro en posesión desde el momento que adquirió este inmueble el 20 de enero de 1995, en un porcentaje del 89.4736%

y ha permaneció con el 10.5264% del inmueble con más de diez años en forma pacífica, casa ubicada en la carrera 9ª No. 4 – 25 del Barrio San Antonio de Cali, conforme a la identificación que aparece en la escritura pública No. 204 de la fecha mencionada de la Notaria NOVENA del Círculo de Cali, por compra a la señora AMPARO GONZALEZ DE VIVEROS, quien había adquirido, por compra a los 17 herederos el 89.4736% del total del inmueble.

3. Por lo expuesto mi representado JEFFREY OROZCO DAZA, una vez fallecida su señora madre, el día 1º de septiembre de 2013, ha continuado con la posesión del inmueble, tiene derecho a adelantar el trámite del proceso de pertenencia de la parte 10.5264%, del inmueble, contra los inscritos como propietarios de la parte del 10.5264%, ALFREDO SAA AGUAYO Y ZOILA ROSA SAA AGUAYO, herederos indeterminados de GLORIA DEL CARMEN DAZA de quienes se desconoce su domicilio o lugar de trabajo.

4. Durante todo este tiempo, ni en vida de la señora GLORIA DEL CARMEN DAZA, ni en posesión del señor JEFFREY OROZCO DAZA, han reconocido dueño, tampoco se han presentado persona alguna para hacerles reclamación alguna, por el contrario, siempre han sido reconocidos como señores y dueños de este inmueble y han poseído en forma pacífica, quieta han pagado los impuestos municipales de predial, megaobras, pagan los servicios públicos domiciliarios.

5. La casa de habitación mejorada y reparada con el dinero y el peculio subrogado en vida por MARIA DEL CARMEN DAZA, por ejercer derechos de posesión con ánimo de señor y dueño, la cual ha ejercido en forma pacífica e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno, igualmente ha cumplido con el pago de los impuestos municipales y los servicios públicos domiciliarios.

6. Conforme al artículo 375 numeral 5º en el certificado de tradición aparecen hasta la fecha de la presentación de la demanda además de la señora GLORIA DEL CARMEN DAZA inscritos como propietarios de la parte a prescribir del 10.5264%, ALFREDO SAA AGUAYO Y ZOILA ROSA SAA AGUAYO, herederos indeterminados de GLORIA DEL CARMEN DAZA de quienes se desconoce su domicilio o lugar de trabajo, contra quienes adelanto esta demanda.

2. Declaraciones

1. Pertenece en dominio pleno y absoluto al señor JEFFREY OROZCO DAZA, persona mayor de edad identificado con la c de c No. 1.125.806.530. por haber poseído, por más de diez años el 10.5264% del inmueble relacionado por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, conforme a lo ordena la ley 9ª de 1989, por haber ejercido en forma quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida

con ánimo de señor y dueño por más de diez años el siguiente inmueble casa de habitación y lote de terreno con un área de 192 metros cuadrados ubicada en la carrera 9ª No. 4 – 25 del Barrio San Antonio de Cali, con los siguientes linderos especiales NORTE: con predio de MARIA ISAAC DE MUÑOZ, antes herederos de MANUEL ALBERTO PAYAN; SUR: Con la carrera 9ª al medio casa que es o fue de EMILIA BONILLA, ORIENTE: Con predio de los herederos de ERNESTO PANESSO y OCCIDENT: parte con predio de LOLA TAMAYO DE UCROZ y en parte con predio de MARIA ISAAC DE MUÑOZ y GILBERTO CEDEÑO. Inmueble que consta de seis alcobas, sala comedor cocina baño social, con los servicios públicos de energía, agua, alcantarillado y línea telefónica inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 370 – 26009 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

2. Ordenar la inscripción de la sentencia en el folio de la Matricula Inmobiliaria No. 370 – 26009 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, para cumplir con la solemnidad exigida por la Ley 1250 de 1970.

3. Se trata de un bien inmueble el cual no es de los denominados imprescriptible o que sea de propiedad de las entidades de derecho público, tampoco su transferencia está prohibida por la ley, reuniendo las condiciones para declarar la pertenencia por no estar contemplada alguna de las prohibiciones que señala el artículo 6º de la ley 1561 de 2012.

3. La contestación de los demandados

Los demandados **ALFREDO SAA AGUAYO, ZOILA ROSA SAA AGUAYO y PERSONAS INDETERMINADAS**, se notificaron por curador ad litem, quien contestó la demanda, sin embargo, no formuló oposición a las pretensiones ni excepciones de mérito.

4. La sentencia apelada

La Juez de primera instancia denegó las suplicas de la demanda.

En síntesis, una vez que encontró acreditados los presupuestos procesales y luego de hacer referencia a sentencias jurisprudenciales de la Corte Suprema de Justicia, consideró lo siguiente:

“La parte demandante no tendría el tiempo de la posesión exigida de los 10 años para adquirir por prescripción extraordinaria los derechos reclamados por

tratarse de una posesión irregular sin justo título, ni buena fe, incumpliendo así esta exigencia para la procedencia de la pretensión solicitada, a pesar de lo anterior, el Despacho encuentra que conforme a los hechos de la demanda, la parte demandada a través de su apoderado judicial presenta una suma de posesiones al tenor del artículo 778, recordemos que conforme a lo establecido, la Corte Suprema de Justicia, para que se pueda acceder a la suma de posesiones, es necesario que, la llamada suma de posesiones tiene explicada la sala, es un forma benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas, cuyo fin es lograr entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva pretendiendo acumular el tiempo posesorio propio, el de uno o varios poseedores anteriores bajo la concurrencia de las siguientes condiciones:

A. Título idóneo, que sirva de puente o vinculo sustancial entre antecesor y sucesor.

B. Posesiones del antecesor y sucesor contiguas e ininterrumpidas y

C. Entrega del bien, lo cual descarta la situación de la usucapión, usurpación o el despojo.

Para sumar con éxito las posesiones la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan simple como parece, sino que debe ser contundente, en punto de evidenciar las tres cosas a saber: que aquellos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño público e ininterrumpido durante cada periodo, que entre ellos existe vínculo de causahabiente necesario y por último que las posesiones que se suman sean sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto cronológico.

...

De esta manera el legislador al instituir la suma de posesiones, estableció lo siguiente, primero el que conforme a lo que se ha logrado probar dentro del proceso, permite concluir que, si el señor JEFFREY OROZCO DAZA desea sumar la suma de posesiones de los tiempos antecesores, en especial el de su señora madre sobre los derechos que se desea prescribir, deberá demostrar las tres condiciones establecidas, o los tres requisitos establecidos por la Corte Suprema de Justicia.

Así las cosas, para demostrar dicho nexo causal se requiere de un contrato, como la compraventa, la permuta o la donación, un aporte en sociedad, un trámite sucesoral, pero no necesariamente la escritura pública, ya que esto

depende de la naturaleza del bien tratándose muchas veces de derechos sobre inmuebles, y ante el fallecimiento de la madre del demandante, es suficiente haber probado el trabajo de participación y adjudicación de los bienes de la misma donde se le reconoció al heredero, su hijo, en ese caso el demandante, prueba que brilla por su ausencia dentro de este proceso, ahora conforme lo establece la Corte el requisito del vínculo o negocio jurídico que debe mediar entre sucesor y antecesor para que se verifique la suma de posesiones es deber contar con la idoneidad suficiente para demostrar que la posesión fue convenida, evitando así que la unión de posesiones provenga de ladrones o de usurpadores, por consecuencia un título cualquiera es suficiente, nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 05 de julio del año 2007.

Aunado a lo anterior, es importante destacar en efecto, en este asunto, que la posesión material únicamente se estructura cuando se detenta la cosa con ánimo de señor y dueño de conformidad con el artículo 762 del Código Civil, mejor aun cuando concurren los elementos del corpus y el animus, es bien sabido en este proceso que el demandante esgrime la posesión de los derechos pero no hay certeza de lo mismo, dado que las pruebas aportadas no dan fe de ello, ateniéndose a la existencia del contrato de arrendamiento allegado al plenario con fecha del 22 de enero del año 2013 suscrito por la señora Nubia Toro Giraldo y María del Carmen Londoño por valor de \$800.000 contrato que no da cuenta que la parte demandante sea la persona que inicialmente percibe el valor del canon de arrendamiento o los frutos civiles del inmueble, adicionalmente el contrato está suscrito por el señor Alexander López, de quien no se desprende calidad alguna dentro del texto del contrato adjuntado al plenario, solo de la prueba testimonial recaudada el día de hoy se puede deducir que la señora Nubia Toro es la administradora del inmueble quien paga los servicios, con lo que no podría establecerse el cumplimiento de los elementos que establece la jurisprudencia de la Corte para la suma de posesiones, como son antecesor y sucesor que de manera interrumpida hayan continuado con los efectos de la posesión, para concluir lo anterior es menester indicar que si bien es cierto la señora Gloria del Carmen Daza estuvo por más de 10 años bajo la posesión efectiva de los derechos que hoy se reclaman por su hijo, los cuales adquirió en el año 1995 hasta su fallecimiento el 01 de septiembre de 2013, este tiempo no se puede computar a su hijo, dada la inexistencia del documento o contrato que exteriorice la tradición de la posesión, por lo que no podría computarse dicho tiempo a los 6 años que lleva el demandante para cumplir el tiempo exigido y por ende no daría lugar al cumplimiento de los requisitos axiológicos para la prescripción solicitada, aunado a que se trata de una posesión de heredero que no es propia, debiendo ser homogénea, exclusiva y

excluyente de los otros comuneros.

Finalmente el Despacho no puede pasar por alto el hecho de que en el certificado de tradición del inmueble aparecen dos trámites de pertenencia a saber, el primero con anotación 15, oficio 1515 del 05 de octubre del año 1995 emanado del Juzgado Noveno Civil del Circuito de Cali, cuya anotación fue cancelada como obra en la anotación 17 mediante oficio 2529 del 13 de septiembre del año 1999 que cancela la demanda, donde la señora Gloria del Carmen Daza demanda a los hoy ya demandados en pertenencia Alfredo Saa Aguayo y Zoila Rosa Saa Aguayo, igualmente en la anotación número 19 de fecha 25 de agosto del año 2005 conforme a oficio 946 de fecha 27 de julio del año 2005 emanado del Juzgado Tercero Civil del Circuito vigente donde la misma señora Gloria del Carmen Daza nuevamente demanda a los señores Alfredo Saa Aguayo y Zoila Rosa Saa Aguayo en proceso de pertenencia de prescripción adquisitiva de dominio anotación que a la fecha se encuentra vigente, en los hechos de la demanda no se dijo nada al respecto de dichas pertenencias, ni el resultado de dichos trámites sobre todo el agotado ante el Juzgado Tercero Civil de Circuito de Cali promovido por la madre del demandante encontrándose vigente la anotación registral de la medida de inscripción de la demanda, a pesar de que la testigo Dora Alba Correa manifiesta conocer los hechos en su testimonio no da claridad del trámite y su finalización, aunado a que no obra en el expediente prueba al respecto, circunstancia que considera este despacho en estos momentos afecta la presencia del cumplimiento de los requisitos para la prescripción rogada, ante la existencia del trámite anterior con igual pretensión por la madre del demandante.

Así las cosas se le responde al problema jurídico afirmando que no tiene derecho el demandante a adquirir la propiedad de los derechos sobre el inmueble descrito y alinderado por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, pues se destaca que no está acreditada la calidad de poseedor del demandante por orfandad probatoria y que de tenerse como poseedor lo sería después de la muerte de su madre, factor temporario insuficiente para invocar la prescripción extraordinaria adquisitiva agregando el hecho de que siendo inicialmente poseedor de los bienes sucesorales debió demostrar irrefragablemente la mutación a posesión con actitud de usucapir en los precisos términos impuestos por la jurisprudencia conversión que se revela completamente ausente en este plenario.”

Los reparos de la parte demandante apelante son:

“Al fallo dictado el día 24 de febrero de 2022, notificado en estrados en el que fueron negadas las pretensiones de la demandante, por los siguientes motivos:

Se pide se declare la posesión extraordinaria del 10.5264% del inmueble de matrícula 370- 26009, con más de diez años en forma quieta y pacífica, casa ubicada en la carrera 9ª No. 4 -25 del Barrio San Antonio de Cali, conforme a la identificación que aparece en la escritura pública No. 204 del año 1.995 de la Notaria NOVENA del Círculo de Cali, por tener la continuidad de la poseedora en vida de GLORIA DEL CARMEN DAZA, plenamente identificada de la titularidad del inmueble en un 89.4736% del total del inmueble, por compra a la señora AMPARO GONZALEZ DE VIVEROS, quien a la vez había adquirido, por compra de 17 herederos el 89.4736% del total del inmueble.

...

Se critica por el despacho con todo respeto de la señora JUEZA SEPTIMA CIVIL MUNICIPAL, la escritura pública, pero debe tener en cuenta que también se aportó certificado especial que expide la entidad que guarda de la fe pública la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en la matrícula 370 – 26009, en la que consta que la señora madre de Jeffrey Daza, adquirió el 89.4736% del total del inmueble, desde el año 1.995, fecha desde la cual se considera entro en posesión del inmueble junto con JEFFREY Orozco Daza y continuo en posesión una vez fallecida, completando más de 10 años, para tener derecho a la prescripción EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.

...

Como a la otra pregunta desde cuando entro en posesión pues están los documentos que una vez fallece su señora madre certificado de defunción que consta en el expediente en el año 2013, este asume el ánimo de poseedor, lo cual se demuestra con documentos y puede sumar la posesión de su señora madre, igualmente se adelantó, proceso de sucesión ante el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Cali, con sentencia sin registrar, en la que figura en compañía de su hermano HARVY OROZCO DAZA, les adjudican el 89.4736% del inmueble.

Es cierto que han iniciado trámite de pertenencia en el Juzgado Noveno y Tercero Civil de Circuito de Cali, pero no es indicativo que ya actualmente no se reúnan los requisitos de tiempo de la posesión, por el contrario da más seguridad a este trámite actual que se han hecho innumerables citaciones y emplazamientos y por todo este tiempo se demuestra que no existe persona alguna con interés que se haya opuesto, por tratarse de un inmueble muy antiguo, hubieran hecho valer sus derechos, pues serían muchos los herederos, pero al parecer estas dos personas no dejan descendientes.

...

Como hijo JEFFREY puede sumar las posesiones, pues está comprobado en el certificado que en vida GLORIA DEL CARMEN DAZA, intento legalizar el 10.5264%, adelantando trámites ante el Juzgado Noveno y Tercero Civil del Circuito, lo que indica que, si ejerció la posesión, no como se manifiesta, que no fue poseedora la señora Gloria del Carmen, pues para la época no reunía los requisitos que adelanto los procesos, los Juzgados del Circuito no se reunían los requisitos.

Por lo que pido muy respetuosamente al honorable Juez Civil del Circuito, se sirva conforme a los hechos expuestos en la demanda y al acervo probatorio, hacer la siguiente declaración:

1- Sea revocado el fallo dictado por el JUZGADO SEPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE Cali, ordenando que tiene derecho a sumar las posesiones sobre el inmueble el señor JEFFREY OROZCO DAZA, con c. de c. No. 1.1125.806.530 y que:

2- Pertenece en dominio pleno y absoluto al señor JEFFREY OROZCO DAZA, persona mayor de edad identificado con la c. de c. No. 1'125.806.530, por haber poseído, por más de diez años el 10.5264% del inmueble relacionado por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, conforme a lo ordena la ley 9ª de 1.989, por haber ejercido en forma quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño por más de diez años el siguiente inmueble casa de habitación y lote de terreno con un área de 192 metros cuadrados ubicada en la carrera 9ª No. 4 – 25 del Barrio San Antonio de Cali, con los siguientes linderos especiales Norte: con predio de MARIA ISAAC DE MUÑOZ, antes herederos de MANUEL ALBERTOM PAYAN; SUR: Con la carrera 9ª al medio casa que es o fue de EMILIA BONILLA. ORIENTE: Con predio de los herederos de ERNESTO PANESSO y OCCIDENTE: parte con predio de LOLA TAMAYO DE UCROZ y en parte con predio de MARIA ISAAC DE MUÑOZ y GILBERTO CEDEÑO. Inmueble que consta de seis alcobas, sala comedor cocina baño social, con los servicios públicos de energía, agua, alcantarillado y línea telefónica inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 370 – 26009 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

2.- Se trata de un bien inmueble el cual no es de los denominados imprescriptible o que sea de propiedad de las entidades de derecho público, tampoco su transferencia está prohibida por la ley, reuniendo las condiciones para declarar la pertenencia por no estar contemplada alguna de las prohibiciones que señala el artículo 6º de la ley 1561 de 2012.”

III. TRÁMITE PROCESAL

El recurso de apelación contra la sentencia proferida, se admitió por auto del 08 de marzo de 2022.

En la misma providencia, de determinó que, una vez ejecutoriado el presente auto, el apelante, deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes.

De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado y si, no se sustenta oportunamente el recurso se declarará desierto. Lo anterior, de conformidad al artículo 14 del decreto 806 de junio de 2020.

En razón de lo anterior, se procede a dictar sentencia escritural previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

Requisitos de validez y eficacia del proceso. No existe causal de nulidad que invalide lo actuado y concurren los presupuestos procesales; y el trámite es el impartido al proceso, por el artículo 375 del Código General del Proceso.

1. Marco Normativo

- Los artículos 167, 244, 368, 375 del Código General del Proceso
- Los artículos 762 a 792, 2512, 2518, 2519, 2521 y 2527 del Código Civil.
- Decreto 806 del 4 de junio de 2020
- Ley 791 de 2002.
- Sentencia SC973-2021 del 23 de marzo 2021, Corte Suprema de justicia sala de casación Civil
- Sentencia SC11786-2016 de 26 de agosto de 2016, Corte Suprema de justicia sala de casación Civil

Seguidamente se establecen las normas vigentes y aplicables al caso controvertido; teniendo en cuenta los documentos aportados, hechos de la demanda.

El artículo 2512 del C. Civil establece:

“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.”

Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, y se han poseído con las condiciones legales (artículo 2518 del C. C.).

El artículo 2519 del C. Civil, que es integrante del régimen de la prescripción con que se adquieren las cosas, dispone: “Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso”, norma que armoniza con lo establecido en el numeral 4 del artículo 375 del C. G. P: “La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.”

El artículo 2527 del C. Civil, establece:

“La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria”

Para ganar el dominio por medio de prescripción extraordinaria, no se requiere título alguno, sino la posesión material por espacio de 10 años continuos (artículo 2531 ibidem), por virtud de lo previsto en la Ley 791 de 2002.

Los presupuestos para la prosperidad de la acción extraordinaria adquisitiva del dominio y que debe acreditar el señor JEFFREY OROZCO DAZA, en su totalidad son:

- 1°. Que la cosa u objeto materia de la demanda, sea susceptible de prescripción;
- 2°. Que haya sido poseída durante diez años (**Ley 791 de 2002** Publicado en el Diario Oficial 45046 de diciembre 27 de 2002);
- 3°. Que la posesión no haya sido interrumpida.

El primer requisito se encuentra cumplido, puesto que el bien litigado está registrado desde 1977 como de propiedad privada de acuerdo con el

certificado de tradición aportado, que es un documento público que no fue tachado de falso y por tanto se presume auténtico, de acuerdo con el artículo 244 del Código General del Proceso Entonces, no se trata de un bien de propiedad de una entidad de derecho público, como tampoco que se halla fuera del comercio.

Además, así lo corrobora, la Alcaldía de Santiago de Cali, Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios¹, mediante el cual informó que

“En respuesta a la solicitud radicada ante esta Unidad, en la que requiere se conceptúe la calidad del bien del predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 370-26009, ubicado en la Carrera 9 No. 4 – 25, le comunico que en el ámbito de nuestra competencia, consultados nuestros archivos; las bases de datos que registran el patrimonio inmobiliario de Santiago de Cali, el Sistema de Información Geográfico Catastral – SIGCAT y el Sistema de Información de Bienes Inmuebles de la Alcaldía de Santiago de Cali – SIBICA, se verificó que dicho inmueble no aparece registrado como parte del patrimonio inmobiliario de Santiago de Cali y por lo tanto no tiene el carácter de bien fiscal, ejido o bien de uso público propiedad de este Distrito”

Seguidamente, se pasará a establecer el cumplimiento del segundo y tercero de los requisitos, es decir, la posesión material ininterrumpida del bien por más de diez (10) años, respecto de los cuales no se demostraron, pues, del análisis de las pruebas en conjunto² que obran en el expediente se puede establecer que el señor JEFFREY OROZCO DAZA no ha acreditado el tiempo ni una posesión con ánimo de señor y dueño por el término de diez años, en forma continua e ininterrumpida, ni mucho menos, que dicha posesión haya sido en forma exclusiva.

Respecto de este tema ha dicho la Corte Suprema de justicia sala de casación Civil en Sentencia **SC973-2021 del 23 de marzo 2021. Radicación No 68679-31-03-001-2012-00222-01, así:**

“2. Al tenor del artículo 2518 del Código Civil, por el modo de la «prescripción adquisitiva» o «usucapión» se puede adquirir derechos reales, entre ellos el

¹ Obra en la ficha ítem No. 16 del Cuaderno 1 RespuestaUnidadAdministrativaGestion.

² Se hace alusión a las pruebas documentales, testimoniales, interrogatorios de parte e inspección judicial.

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, que actualmente es de diez (10) años, conforme al canon 1º de la Ley 791 de 2002, y antes de este era de veinte (20).

Esto 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. El primero, por escapar a la percepción directa de las demás personas, debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente, lo que constituye el segundo elemento.

Los citados componentes denotan la intención de hacerse dueño, si no aparecen circunstancias que la desvirtúen, por lo que quien los invoca debe acreditarlos durante el tiempo consagrado legalmente, para el buen suceso de su pretensión.

Tal detentación difiere de la posesión de la herencia en la medida en que con ocasión del fallecimiento del causante sus herederos adquieren la propiedad de los bienes de la sucesión sobre la universalidad del patrimonio del causante, pero no el dominio singular respecto de cada uno de ellos, el que sólo logran cuando se liquida la herencia y se adjudican los bienes correspondientes.

En otros términos, la posesión es una situación de hecho que se compone de dos elementos: el ánimo y el cuerpo, pero tratándose de la posesión de la herencia, estos principios no actúan, pues el heredero adquiere su posesión de pleno derecho (arts. 757, 783 y 1013 del C.C.), aunque él mismo lo ignore y no tenga las cosas en su poder, lo que puede excluir el animus y el corpus.

De allí que la posesión de la herencia no valga para usucapir en razón a que «la posesión que sirve para la adquisición del dominio de un bien herencial por parte de un heredero, es la posesión material común, esto es, la posesión de propietario, la cual debe aparecer en forma nítida o exacta, es decir, como posesión propia en forma inequívoca, pacífica y pública». Porque generalmente un heredero que, en virtud de la posesión legal, llega a obtener posteriormente la posesión material de un bien herencial, se presume que lo posee como heredero, esto es, que lo detenta con ánimo de heredero, pues no es más que una manifestación y reafirmación de su derecho de herencia en uno o varios bienes herenciales. Luego, si este heredero pretende usucapir ese bien herencial alegando otra clase de posesión material, como lo es la llamada posesión material común o posesión de dueño o propietario

sobre cosas singulares, que implica la existencia de ánimo de propietario o poseedor y relación material sobre una cosa singular, debe aparecer en forma muy clara la interversión del título, es decir, la mutación o cambio inequívoco, pacífico y público de la posesión material hereditaria o de bienes herenciales, por la de la posesión material común - (de poseedor o dueño), porque, se repite, sólo ésta es la que le permite adquirir por prescripción el mencionado bien.» (CSJ S-025 de 1997, rad. 4843).

Esto obedece a que, como esta Corporación lo consideró en la sentencia en cita, «el derecho real de herencia, que recae sobre la universalidad hereditaria llamada herencia, si bien no conlleva que su titular pueda ejercer el dominio sobre cada uno de los bienes que la componen, no es menos cierto que encierra la facultad de llegarlo a obtener mediante su adjudicación en la sentencia que aprueba la partición. Luego, para establecer la relación hereditaria inicial resulta preciso tener presente que desde el momento en que al heredero le es deferida la herencia entra en posesión legal de ella, tal y como lo preceptúa el artículo 757 del Código Civil; posesión legal de la herencia, que, debido a establecimiento legal, se da de pleno derecho, aunque no concurren en el heredero ni el animus, ni el corpus. (...) Pero lo mismo no puede afirmarse de otras distintas situaciones jurídicas de detentación de cosas herenciales, que no obedecen al ejercicio de la calidad de heredero, las que, por no ser normales ni ajustarse al desarrollo general mencionado, necesitan demostrarse. Luego, si el heredero, alega haber ganado la propiedad por prescripción de un bien que corresponde a la masa sucesoral, debe probar que lo posee, en forma inequívoca, pública y pacíficamente, no como heredero y sucesor del difunto, sino que lo ha poseído para sí, como dueño único, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo como señor y dueño exclusivo actos de goce y transformación de la cosa.» (CSJ S-025 de 1997, rad. 4843).”

Lo anterior, también ya lo había manifestado la **Corte Suprema de justicia sala de casación Civil en Sentencia SC11786-2016 de 26 de agosto de 2016. M.P. Margarita Cabello Blanco, así:**

“tratándose del heredero que alega haber ganado el dominio por prescripción de un bien que corresponde a la masa sucesoral, debe probar que lo posee, en forma inequívoca, pública y pacíficamente, no como sucesor del difunto, sino que lo ha poseído para sí, como dueño único, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo como señor exclusivo y con ánimo de propietario de la cosa”

“Pero como además del desconocimiento del derecho ajeno al poseer la cosa como dueño, vale decir, **con exclusividad**, es necesario que concorra otro elemento para usucapir, cual es el que se complete el mínimo de tiempo exigido, (...). **Por lo tanto, en este evento debe entonces el heredero que alegue**

la prescripción extraordinaria, acreditar primeramente el momento preciso en que pasó la interversión del título de heredero, esto es, el momento en que hubo el cambio de la posesión material que ostenta como sucesor o heredero, por la posesión material del propietario del bien;(…), hay que concluir que mientras se posea legal y materialmente un bien como heredero, el tiempo de esta posesión herencial no resulta apto para usucapir esa cosa singular del causante, pues en tal evento si bien se tiene el ánimo de heredero, se carece del ánimo de señor y dueño”(Cas. Civ. Sentencia de 24 de junio de 1997, expediente 4843).

Los hechos relevantes y la valoración de las pruebas

Dentro del plenario se decretaron y practicaron pruebas documentales, testimoniales, interrogatorio de parte, inspección judicial y peritaje.

La prueba documental consiste en: Escritura pública No. 0204 del 20 de enero de 1995, certificado de tradición y certificado especial de tradición donde consta que sobre el predio se encuentran inscritos como titulares de derechos de dominio los señores ALFREDO SAA AGUAYO, ZOILA SAA AGUAYO, AMPARO GONZALEZ VIVEROS Y GLORIA DEL CARMEN DAZA, certificado catastral No. 19365 de la Alcaldía de Santiago de Cali y registro civil de defunción de la señora GLORIA DEL CARMEN DAZA. Documentos públicos y privados que no fueron tachados de falsos y por lo tanto se presumen auténticos de acuerdo con el artículo 244 del Código General del Proceso

Se ha identificado plenamente el inmueble en la inspección judicial efectuada sobre el mismo, teniendo en cuenta los documentos adjuntos a la demanda. Además, se estableció que el inmueble se encuentra arrendado y en el funcionan instalaciones del senador Alexander López Maya, atiende la diligencia la señora Elizabeth Cristina Correa Soto quien informa que el contrato de arrendamiento se suscribió con la señora Nubia Toro, persona con quien siempre se ha realizado la contratación de arrendamiento del inmueble desde el año 2010 y siempre se le ha cancelado el canon a ella, manifiesta también que no conoce al señor JEFFREY OROZCO DAZA, nunca han tenido trato diferente a la señora Nubia y que tienen entendido que el predio pertenecía a una familiar de esta que falleció, como también se determinó que se han efectuado mejoras.

Del interrogatorio de parte se extrae que el demandante comenzó a poseer los derechos de dominio sobre el inmueble de la pertenencia desde el año 2013 - 2014, un año después de la muerte de su madre de quien no recuerda la fecha en que lo adquirió, no recuerda si se ha tramitado algún proceso sucesoral con ocasión de su deceso, tiene más hermanos quienes no han reclamado la propiedad sobre los derechos de este inmueble teniendo conocimiento de las pretensiones del accionante.

Manifiesta que sus actos de señorío han consistido en entregarle al abogado los papeles para el poder estar en este proceso, conoce que el inmueble se encuentra arrendado a un político de quien no recuerda el nombre, contrato suscrito por su abogado, informando que el canon de arrendamiento está en \$2.000.000 de pesos, el cual se deposita en una cuenta que tiene en Bancolombia, dice conocer a la señora Nubia Toro, amiga de su madre y quien es la persona que reclama el arriendo, en cuanto al pago de los servicios públicos, predial, impuestos y megaobras del inmueble dice que se imagina que los paga la señora Nubia del dinero del arriendo.

En cuanto a la prueba testimonial, se tomaron las declaraciones de los señores DORALBA CORREA quien manifiesta que conoce al demandante desde el año 1995, desconocer a ALFREDO SAA AGUAYO, ZOILA SAA AGUAYO solo se los oyó nombrar a la señora GLORIA DEL CARMEN DAZA cuando ella les compró la casa, conoce la dirección del inmueble por compartir mucho con la señora Gloria, además de haber estado administrando la casa en su nombre sin recordar hasta que fecha efectuó esta labor, dichos dineros se los consignaba a la señora GLORIA en su cuenta bancaria y de ahí iba sacando para pagar los impuestos y las cosas que necesitaba la casa, la señora Daza recibió esos dineros hasta antes de fallecer en el año 2013, y en este momento quien está encargado es Jeffrey, la señora acudió a un abogado para obtener la pertenencia del total del predio, pero el abogado no le hizo nada, en estos momentos quien paga los servicios públicos es el señor Alexander López con quien se hizo el contrato de arrendamiento, quien paga los impuestos prediales, valorización y megaobras del inmueble en este momento es la señora NUBIA TORO GIRALDO desde que murió la señora GLORIA, las mejoras y reparaciones necesarias del inmueble los realiza la misma señora NUBIA TORO GIRALDO

Testimonio del señor JOSE ALFONSO TORO GIRALDO, conoce al señor JEFFREY OROZCO DAZA por parte de sus padres desde que tenía más o menos 10 años, desconoce quiénes eran los propietarios anteriores de la casa y la nueva dueña la señora GLORIA DAZA, desconoce en qué año adquirió los derechos de propiedad a un compañero de trabajo del esposo, pero fue toda la casa, no recuerda la fecha de fallecimiento de la señora DAZA, solo que fue por un accidente, no sabe si alguien más ha solicitado los derechos sobre el inmueble además del demandante, la señora DAZA tiene otro hijo que se llama Harvey quien nació en Nueva York, actualmente el predio está ocupado por alguien del Senado, desconoce quien realiza las mejoras y reparaciones, pero sí que quien administra el inmueble es su hermana la señora NUBIA TORO desde hace unos 18 - 20 años, desde antes que falleciera la señora DAZA, él sabe que quien está encargado del inmueble es el señor JEFFREY, estando al día y piensa que quien paga esos mantenimientos es él, los impuestos de valorización, predial, megaobras son pagados por su hermana NUBIA TORO, por orden del señor JEFFREY.

El demandante afirma que ejerce la posesión del bien objeto de la presente demanda desde el año 2013, es decir 6 años al momento de la presentación de la demanda y suma la posesión que realizara su señora madre GLORIA DEL CARMEN DAZA.

El ad quem o superior decide la apelación, pero únicamente sobre los argumentos a los reparos que expuso el apelante.

Los reparos de la parte demandante apelante, son:

“Se pide se declare la posesión extraordinaria del 10.5264% del inmueble de matrícula 370- 26009, con más de diez años en forma quieta y pacífica, casa ubicada en la carrera 9ª No. 4 -25 del Barrio San Antonio de Cali, conforme a la identificación que aparece en la escritura pública No. 204 del año 1.995 de la Notaria NOVENA del Círculo de Cali, por tener la continuidad de la poseedora en vida de GLORIA DEL CARMEN DAZA, plenamente identificada de la titularidad del inmueble en un 89.4736% del total del inmueble, por compra a la señora AMPARO GONZALEZ DE VIVEROS, quien a la vez había adquirido, por compra de 17 herederos el 89.4736% del total del inmueble.

Se critica por el despacho con todo respeto de la señora JUEZA SEPTIMA CIVIL MUNICIPAL, la escritura pública, pero debe tener en cuenta que también se

aportó certificado especial que expide la entidad que guarda de la fe pública la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, en la matrícula 370 – 26009, en la que consta que la señora madre de Jeffrey Daza, adquirió el 89.4736% del total del inmueble, desde el año 1.995, fecha desde la cual se considera entro en posesión del inmueble junto con JEFFREY Orozco Daza y continuo en posesión una vez fallecida, completando más de 10 años, para tener derecho a la prescripción EXTRAORDINARIA DE DOMINIO.

Como hijo JEFFREY puede sumar las posesiones, pues está comprobado en el certificado que en vida GLORIA DEL CARMEN DAZA, intento legalizar el 10.5264%, adelantando trámites ante el Juzgado Noveno y Tercero Civil del Circuito, lo que indica que, si ejerció la posesión, no como se manifiesta, que no fue poseedora la señora Gloria del Carmen, pues para la época no reunía los requisitos que adelanto los procesos, los Juzgados del Circuito no se reunían los requisitos.”

Pues bien, como se mencionó con anterioridad, del análisis de las pruebas en conjunto y específicamente en lo que respecta a la declaración rendida por el demandante, de aceptarse en gracia de discusión una posesión con exclusividad por parte señor JEFFREY OROZCO DAZA, sobre el inmueble objeto de prescripción, **“es necesario que concurra otro elemento para usucapir, cual es el que se complete el mínimo de tiempo exigido”** y tal como a continuación se evidencia se puede establecer con certeza que en este proceso, no lo ha acreditado, es decir, una posesión con ánimo de señor y dueño por el termino de diez años, en forma continua e ininterrumpida sobre el inmueble objeto de prescripción, pues no cumple con las exigencias de la ley, por cuanto manifestó que a través de su apoderado judicial inician **“proceso de SUCESION ante el JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI, con sentencia sin registrar, en la que figura en compañía de su hermano HARVY OROZCO DAZA”**.

Lo que significa que el demandante no ha tenido posesión del inmueble desde el primero (01) de septiembre de 2013, fecha del fallecimiento de su señora madre GLORIA DEL CARMEN DAZA, quien era la que podía disponer del inmueble y que tuvo el don y el mando hasta el último momento.

Y peor aún, si se tiene en cuenta que existe información concluyente acerca de la existencia de otros herederos de la señora **GLORIA DEL CÁRMEN DAZA**.

En este caso, de aceptarse su posesión exclusiva comenzaría desde el momento del registro de la adjudicación en sentencia de **SUCESIÓN** que aprueba la participación.

Así entonces, no se acredita la posesión exclusiva del demandante, igualmente que resulta insuficiente el tiempo de posesión para completar el término de diez años exigido por la normatividad, por cuanto ni siquiera se ha registrado la sentencia de sucesión.

En el presente caso, la parte demandante no cumplió con la carga probatoria que le correspondía.

Lo expuesto, indefectiblemente conduce a concluir que no se encuentran probados los requisitos para la viabilidad de la acción invocada, pues, no concurren en su totalidad como elementos estructurales de la pretensión, en tal razón, no había lugar a acceder a las pretensiones de la demanda como en efecto lo concluye la juez a quo. Por lo cual, se deberá confirmar la sentencia.

En ese sentido, se declaran no probados los reparos de la parte demandante.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE:

Primero: CONFIRMAR la sentencia **No. 14** proferida en audiencia del **24 de febrero de 2022** proferida por el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI** dentro del proceso VERBAL DE PERTENENCIA instaurado por **JEFREY OROZCO DAZA** contra **ALFREDO SAA AGUAYO, ZOILA ROSA SAA AGUAYO** y **PERSONAS INDETERMINADAS**.

Segundo: Sin costas, en esta instancia, por cuanto, no hubo oposición de la parte contraria.

Tercero: DEVOLVER el expediente al lugar de origen y cancelar su radicación.

Cuarto: NOTIFICAR la presente providencia por estado electrónico del juzgado.

MÓNICA MÉNDEZ SABOGAL

Juez Décima Civil del Circuito de Oralidad de Cali.

AC

Firmado Por:

Monica Mendez Sabogal

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 010

Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **4f307f83511e4ef643efb313967f72c0eac13e7b4814ff621520010b7cbc828**

Documento generado en 24/08/2022 03:36:24 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>