



RADICACIÓN Nro. 43.412 (08001315300820190005101)
TIPO DE PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: MARIA DEL SOCORRO MONSALVE CORREA
DEMANDADA: LORENA SAAVEDRA OBANDO Y PERSONAS
INDETERMINADAS.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA SEXTA DE DECISIÓN
CIVIL – FAMILIA

Barranquilla, ocho (8) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO

Se resuelve acerca del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha 28 de junio del 2021, proferida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, al interior del proceso verbal de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, seguido por **MARÍA DEL SOCORRO MONSALVE CORREA** contra **LORENA SAAVEDRA OBANDO Y PERSONAS INDETERMINADAS**.

I. ANTECEDENTES

La parte demandante sustentó la demanda en los fundamentos fácticos que se describen a continuación:

1. Que la demandante entró en posesión material desde hace aproximadamente 15 años del bien inmueble ubicado en la carrera 51 Nro. 98-300, casa 5 de la ciudad de Barraquilla, con una cabida o extensión aproximada de 240,00 M2.
2. Que la demandante **MARÍA DEL SOCORRO MONSALVE CORREA** comenzó a ejercer la posesión del inmueble referido desde el 25 de junio de



2003, cuando, conjuntamente con su entonces esposo, JORGE ENRIQUE SANTANDER GAMARRA, suscribieron promesa de compraventa sobre éste, el cual fue entregado materialmente en tal condición, con la señora IVONNE DE LA VEGA VALDES, como apoderada especial de la señora LORENA SAAVEDRA OBANDO, propietaria del bien.

3. Que la demandante llevó a cabo proceso de divorcio con disolución y liquidación de sociedad conyugal con su entonces esposo y en la partición, éste último renunció a su derecho respecto del inmueble, quedando como única titular de la posesión la señora MARÍA DEL SOCORRO MONSALVE.
4. Que los promitentes compradores cumplieron con la totalidad del pago acordado en la promesa de compraventa, pero la promitente vendedora nunca pudo cumplir con su obligación de comparecer a suscribir la escritura pública de compraventa, no obstante los promitentes compradores continuaron en posesión del inmueble prometido en venta.
5. Que la demandante ha poseído el bien de manera ininterrumpida y pública con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho al dominio, realizando construcciones y mejoras en considerables cuantías, como lo es, remodelación y ampliación total de la cocina, baños, construcción de un salón de estudio, terraza, balcón en el piso 2, remodelación del patio interno, portones eléctricos y otros que suman aproximadamente trescientos millones de pesos (\$300.000.000), ha pagado los impuestos correspondientes, como predial, pago de administración o gastos comunes del conjunto, lo ha defendido contra perturbaciones de terceros y lo ha habitado junto con su familia hasta la actualidad, sin reconocer dominio ajeno.

II. PRETENSIONES DE LA DEMANDA

2.1. Pretensiones principales.

De conformidad con los fundamentos fácticos expuestos, la demandante pretende lo siguiente:



1. Que se declare que la señora MARÍA DEL SOCORRO MONSALVE CORREA adquirió a través de prescripción extraordinaria de dominio, cuya ubicación y linderos se establecieron en el acápite de los hechos.
2. Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordenen la inscripción de la de dicho fallo en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 040182376, correspondiente a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
3. Que se condene en costas a la demandada en caso de oposición.

2.2. Pretensiones subsidiarias.

1. Que se condene al reconocimiento y pago de todas las mejoras hechas a la vivienda, las cuales se estiman a la fecha, superiores a trescientos millones de pesos (\$300.000.000).
2. Al reconocimiento y pago hecho por la demandante por concepto de impuesto predial del inmueble, desde el año 2003 que entró en posesión del bien hasta el último día pago que por este concepto haya hecho.
3. Al reconocimiento de todas las cuotas de administración desde junio del año 2003 hasta el último pago por tal concepto.
4. De los gastos anuales por concepto de mantenimiento del inmueble para su conservación.

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Luego del correspondiente trámite procesal, se procedió a dictar sentencia en la cual se resolvió lo siguiente:

“PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: Ordenar la cancelación de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-182376.



TERCERO: Sin condena en costas por no aparecer causadas. CUARTO: Ejecutoriada esta providencia, archívese el expediente.

IV. REPAROS FRENTE A LA DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

1. Que la señora juez, al fundamentar su fallo lejos de apreciar en conjunto las pruebas como se lo impone el citado artículo 176 de nuestro C.G.P. dice: “Apreciación de las pruebas” se dedica a esculcar y considerar los dos aspectos antes anotados: 1.- En que no fue claro el momento de la mutación o cambio de posición de tenedora a poseedora, porque según su apreciación al suscribir una promesa de contrato de compraventa...y 2.- que además en dicha promesa no quedo estipulado de manera clara y precisa en su texto, que la promitente vendedora le concedía la posesión a la promitente compradora.
2. Que desprecia y deja de lado los aspectos más importantes exigidos por la ley para efectos de reconocer la posesión y conceder la pertenencia como son: 1.) la permanencia, o sea, permanecer físicamente ejerciendo la posesión de una cosa determinada, esto es que la cosa exista y sea real 2.) el animus domini, el estado mental o síquico exteriorizado mediante los actos propios de señor y dueño de la cosa, acompañado del corpus. art. 762 c.c. que la señora juez desconoce pretendiendo anteponer un documento ya sin valor, así mismo desconoce la buena fe.
3. Que es manifiestamente claro que en el caso sub-examine quedaron demostrados estos cuatro requisitos así: el 1º Posesión material en el usucapiente, esto está demostrado con suficiente material probatorio y verificado en la diligencia de INSPECCIÓN JUDICIAL practicada por el juzgado. 2.- Término de la posesión Establecido está que la posesión data desde el mes de junio del año 2003 hasta junio de 2021 son 18 años en total, sobre pasa los 10 años que actualmente requiere la ley. 3.- Posesión pública e ininterrumpida, Así ha sido en nuestro caso, y se ha conservado de manera plena, libre de todo vicio, violencia, irregularidad, clandestinidad y siempre de BUENA FE al tenor de los artículos 768 y 769 de nuestro C.C. 4.- Que la cosa sea susceptible de adquirir por usucapión. Visto está que este inmueble si es susceptible de adquirir por prescripción, porque además no es de uso público al tenor del artículo 2519 de C.C. y si resulta claramente



susceptible de ADQUIRIR POR PRESCRIPCION al tenor del artículo 2512 ibídem, y por EXTRAORDINARIA, se rige por el artículo 2531 ibídem conforme antes se expuso.

4. Que desconoce también abiertamente lo que en realidad se exige al tenor de los artículos 762, 2531 y demás citados en este reparo.
5. Que desconoce la posesión real y permanente de la poseedora exenta de todo vicio y el tiempo transcurrido desde su ingreso al inmueble, su posesión legítima y tranquila sin ser nunca perturbada, desde el mes de junio del año 2003, hasta la actualidad, sin reconocer dominio ajeno.
6. Que desconoce las considerables mejoras y mantenimiento en general al inmueble que ocupa, sin intervención de terceros, reforma de alcobas, baños y cocina con 5 enchapes y dotación de mejor calidad. Fueron verificadas en la inspección judicial sin ser controvertidas.
7. Que desconoce el pago año tras años del impuesto predial del inmueble, así como todos los servicios públicos domiciliarios, cuotas de administración del conjunto. Las pruebas fueron presentadas en la demanda y corroboradas en el interrogatorio de la demandante.
8. En resumen reiterativa y sistemáticamente desconoce que la demandante ha venido ejecutando todos estos actos propios de quien se considera y tiene el ANIMUS DOMINI.

V. PROBLEMA JURÍDICO

De conformidad con los elementos materiales probatorios, le corresponde a la Sala determinar si ¿se encuentran acreditados los presupuestos para la prosperidad de la pretensión de declaración de prescripción extraordinaria de dominio, presentada por la demandante MARÍA DEL SOCORRO MONSALVE frente al inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040182376, correspondiente a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla?



VI. CONSIDERACIONES

Sea lo primero expresar, que la alzada viene para ser tramitada a raíz de la interposición del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en pertenencia, demandada en reivindicación. Es de advertir que en el desarrollo de la primera instancia se surtieron las etapas procesales propias del proceso verbal; se brindó a las partes garantías para el ejercicio de los derechos de acción y de defensa; y no se incurrió en causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

Ahora bien, con el propósito de resolver el problema jurídico planteado, le corresponde a la Sala, realizar algunas consideraciones en torno a los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio.

Acerca de la prescripción adquisitiva de dominio.

Esta figura se encuentra expresamente regulada en el artículo 2518 del Código Civil, en los siguientes términos:

“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”

La prescripción de esta forma, 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 tales acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

La prescripción adquisitiva de dominio es ordinaria o extraordinaria. Para adquirir el dominio de las cosas por medio de la prescripción extraordinaria, no se requiere título alguno, sino la posesión material, durante el plazo establecido por la ley (que varía según se trate de bienes muebles o inmuebles y de prescripción ordinaria o extraordinaria) y es menester complementar ese modo con un título: La sentencia, por medio de la cual el juez civil declara la eficacia de la prescripción adquisitiva y se tiene como nuevo propietario al prescribiente, por lo que hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o derechos reales constituidos en ellos; pero no valdrá contra terceros sin la competente inscripción. Se gana por



prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

En síntesis, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio debe reunir los siguientes requisitos:

- 1) Que la cosa y objeto sea susceptible de prescripción;
- 2) Que la cosa haya sido poseída durante un tiempo establecido por Ley y
- 3) Que la posesión no haya sido interrumpida.

Los elementos integrantes de la posesión son: El Corpus y el Animus. Refiriéndose a esos elementos la Corte Suprema de Justicia ha dicho:

“El Corpus consiste en la tenencia de la cosa y la ejecución de hechos positivos como el beneficio de ella, como cerramientos, cultivos, construcciones, mantenimientos de ganados, etc. y el Animus es la intención ostensible de la ejecución de ellos como dueño, como propietario.” (Sent. 28 de marzo de 1954 LXXVII, 109).

Con respecto al ANIMUS este se divide en **ANIMUS TENENDI** y **ANIMUS DOMINI**, en donde el animus tenendi es aquel que tiene cualquier tenedor de un bien como es el arrendatario de una casa y el ANIMUS DOMINI es aquel que se expone como el **“ANIMO DE SEÑOR Y DUEÑO”** es decir una persona que no es una simple tenedora sino que posee el Bien como si fuera su propietario, siendo estos factores demostrables con las mejoras, con el no reconocimiento de otra persona con mejores derechos, etcétera-.

De tal modo que quien alega la prescripción extraordinaria, le corresponde probar el tiempo en que ha tenido la posesión material sin interrupción, violencia o clandestinidad.

“La prescripción sanciona la posesión reconociéndole el efecto de conferir al poseedor el derecho real perteneciente a otra persona. Es, en este sentido, el modo de adquirir en su alcance llano. Quien no tiene la propiedad, puede adquirirla por medio de la usucapión. Es la posesión en su función prodigiosa de crear el derecho. Por este aspecto la prescripción es la victoria de la posesión sobre la negligencia. El titular pierde el derecho al paso que el poseedor lo adquiere. Es una pena para el primero, en tanto que para el segundo es una recompensa”¹

¹ Ley 153 de agosto de 1887, artículos 40 y 41.



De conformidad con estas consideraciones, se procederá a resolver el caso concreto.

VII. CASO CONCRETO

La demandante en pertenencia ejerce la acción de prescripción adquisitiva de dominio, procurando obtener para sí el reconocimiento de la pertenencia sobre el bien ubicado en la carrera 51 Nro. 98-300, casa 5 de la ciudad de Barraquilla, distinguido con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040182376, correspondiente a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

La actora alegó que inicialmente ingresó al inmueble desde el año 2002 en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito con la propietaria de aquel y que posteriormente –en el año 2003- varió su calidad de tenedora –arrendataria- a poseedora, al celebrar conjuntamente con su ex cónyuge un contrato de promesa de compraventa respecto del referido bien. De esta forma, arguye la demandante que si bien es cierto inicialmente ostentó la calidad de arrendataria, dicha calidad mutó a la de poseedora con la celebración del suscrito contrato de promesa de compraventa.

Respecto a lo anterior, la Sala debe precisar que la suscripción de un contrato de promesa de compraventa *per se* no permite adquirir la calidad de poseedor sobre el inmueble objeto de dicho negocio jurídico, por el contrario, con la suscripción de este contrato los promitentes compradores reconocen en el promitente vendedor la calidad de propietario y con ello un mejor derecho sobre el bien. Valga aclarar que al momento de la celebración de este acto jurídico, quien funge como promitente comprador no podrían ostentar el ánimo de señor y dueño, encontrándose de esta forma, despojado del elemento subjetivo que resulta indefectible para predicarse poseedor.

En el caso bajo estudio, efectivamente se encuentra demostrado que el día 25 de junio de 2003, entre la señora LORENA SAAVEDRA OBANDO –quien actuó a través de su apoderada IVONNE DE LA VEGA DE VALDES-, como promitente vendedora y los señores JORGE ENRIQUE SANTANDER GAMARRA y MARÍA DEL SOCORRO MONSALVE CORREA, como promitentes compradores, se celebró un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, a través del cual, la promitente de vendedora prometía vender, al



tiempo que los promitentes compradores prometían comprar el inmueble que hoy es objeto de usucapión, estableciendo que el valor de la venta ascendía a la suma de \$85.000.000. M.L. (Ver Folio 12 y siguientes del Cuaderno Principal). Cabe precisar que al interior del referido negocio jurídico no se dispuso la entrega de la posesión a los promitentes compradores. Resulta necesario aclarar en este punto que solo es posible alegar la posesión inmediatamente posterior a la celebración de un contrato de promesa de compraventa si en éste expresamente se dispone que el bien se entrega bajo tal calidad al promitente comprador.

De conformidad con lo anterior, se insiste que al ingresar al bien y al celebrar el contrato de promesa de compraventa la autodenominada poseedora reconocía en la promitente vendedora un mejor derecho sobre el predio. Ante esta situación, resultaba necesario acreditar el momento exacto en el que la demandante mutó su calidad de tenedora a la de poseedora, es decir se debía acreditar el fenómeno de la interversión del título. Respecto a este fenómeno jurídico, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha expresado lo siguiente:

“A pesar de la diferencia existente entre *“tenencia”* y *“posesión”*, y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que *“el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión”*, puede ocurrir que cambie el designio del tenedor, transmutando dicha calidad en la de poseedor, por la interversión del título, colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, mutación que 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 en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título precario, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley.

Sobre el particular, esta Corporación en sentencia del 15 de septiembre de 1983 dijo: *“Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto*



*rechazo de aquél. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad”.*²

En virtud de lo anterior, la demandante estaba llamada a acreditar el momento en que mutó su condición mera tenedora a poseedora, es decir el instante en que operó la transformación, demostrando la ejecución de actos categóricos e inequívocos propios del titular real del derecho de dominio y desconociendo abiertamente cualquier derecho ajeno sobre el bien, toda vez que el mero paso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión. Sin embargo, valorado el acervo probatorio construido al interior del proceso, no se logra establecer el momento en que se presentó el fenómeno de la interversión del título, a partir de la ejecución de actos posesorios inequívocos tendientes a rechazar el derecho que inicialmente reconocía en la demandada.

Si bien es cierto, las declaraciones de las señoras MARBEL LUZ MIELES RAMIREZ y VIOLETA MARGARITA JARAMILLO SUAREZ son coincidentes en reconocer a la demandante como propietaria del inmueble, éstas por sí solas no son suficientes para demostrar la condición de poseedora de la demandante y mucho menos el momento en que adquirió tal calidad.

Cabe precisar que inicialmente, en su declaración, la señora MARBEL LUZ MIELES manifestó que la demandante ingresó al inmueble en la calidad de arrendataria, pero que posteriormente inició la negociación para la compraventa con el propósito de adquirir el dominio del bien. Posteriormente, cuando se le pregunta si la demandante le ha realizado mejoras al inmueble, responde de manera afirmativa, agregando que le ha practicado una serie de mejoras, tales como: remodelación de concina, mejora de patio, la construcción de un estudio musical, la remodelación de los baños, la elaboración de una habitación (altillo), señalando que desconoce la fecha exacta de la realización de tales mejoras, no obstante indica que la construcción del estudio se había llevado a cabo hacía aproximadamente 5 o 6 años. Finalmente indicó que todos los gastos de mantenimiento del inmueble, así como los pagos de los impuestos, corrían por cuenta de la demandante.

² República de Colombia. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 13 de abril de 2009. Referencia: Expediente No. 52001-3103-004-2003-00200-01. M.P. Ruth Marina Díaz Rueda.



En el mismo sentido, la señora VIOLETA MARGARITA JARAMILLO SUAREZ manifestó que la demandante ingresó al inmueble en el año 2001, inicialmente como inquilina, pero pasado un tiempo ella le comentó que había negociado la casa, por lo cual la empezaron a reconocer como propietaria a partir del año 2003. Indicó que la señora MARÍA DEL SOCORRO le ha hecho mejoras al inmueble, precisando que reemplazó la puerta del garaje por una eléctrica, que le instaló pisos, adecuó cuarto y baño de servicio, remodeló la concina, el patio, construyó un estudio, remodeló los baños y construyó un balcón en la habitación principal. Posteriormente se le preguntó cuándo se practicaron tales mejoras, a lo cual respondió que lo largo de su estadía, pero que las mejoras más visibles se realizaron hace aproximadamente 5 o 6 años. Coincide asimismo con su antecesora en señalar que la demandante es quien realiza el pago de impuestos, gastos de administración y cualquier otro que recaiga sobre el inmueble.

A partir de las anteriores declaraciones, si bien es cierto hacen referencia a diversos actos realizados por la demandante sobre el inmueble, no permiten realmente determinar el momento en que aquella varió su condición de mera tenedora a poseedora del inmueble, dado que no se evidencia claramente a partir de cuándo de manera pública, abierta, franca, desconoce el derecho del anterior propietario y ejecuta actos posesorios inequívocos.

La Sala debe precisar que el único acto categórico e inequívoco de posesión que permitiría reconocer a la demandante como poseedora, se encuentra circunscrito a la realización de mejoras sobre el predio, sin embargo, éstas tan solo se practicaron hace aproximadamente 6 años. Se arriba a esta conclusión no solo a partir de las declaraciones de las señoras MARBEL LUZ MIELES RAMIREZ y VIOLETA MARGARITA JARAMILLO SUAREZ, sino a partir también del documento aducido con la demanda denominado “Remodelación a todo costo”, el cual data del año 2015. Cabe precisar que los documentos en los cuales se advierte la obligación adquirida por la demandante con el arquitecto José Ricardo Jiménez Arrieta, no permiten dar cuenta propiamente de las fechas de las mejoras, toda vez que, aunque en ellos se indica la fecha de expedición, siempre se hace por el mismo concepto, a saber, “mantenimiento general a vivienda”.

Así las cosas, aun cuando se tuviera las remodelaciones como el acto manifiesto a partir del cual principió en la demandante el ejercicio de la posesión, el término para adquirir a través de prescripción extraordinaria de dominio no pudo



finiquitarse hasta el momento de la presentación de la demanda, es decir en el año 2019, habida cuenta de que no transcurrieron los 10 años requeridos por el legislador.

Finalmente, la Sala debe precisar que los demás actos alegados, tales como el pago de impuesto predial, pago de servicios públicos, mantenimiento del bien o pago de los gastos de administración, no pueden ser considerados actos posesorios categóricos e inequívocos, habida cuenta de que pueden ser ejecutados por sujetos distintos al poseedor y al propietario de bienes.

De conformidad con todo lo anterior, no se encuentran configurados los presupuestos para la prosperidad de la pretensión de declaración de prescripción extraordinaria de dominio aducida por la demandante.

DECISIÓN.

De conformidad con las razones expuestas, la Sala procederá a confirmar la sentencia objeto de apelación de fecha 28 de junio del 2021, proferida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, al interior del proceso verbal de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, seguido por **MARÍA DEL SOCORRO MONSALVE CORREA** contra **LORENA SAAVEDRA OBANDO Y PERSONAS INDETERMINADAS**.

En mérito de lo expuesto, la Sala Sexta de Decisión Civil Familia, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1. **CONFIRMAR** la sentencia objeto de apelación de fecha 28 de junio del 2021, proferida por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, al interior del proceso verbal de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, seguido por **MARÍA DEL SOCORRO MONSALVE CORREA** contra **LORENA SAAVEDRA OBANDO Y PERSONAS INDETERMINADAS**, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva.
2. Sin costas en esta instancia.



3. Una vez ejecutoriada la presente decisión, remítase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

