

PERTENENCIA - PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO: Requisitos.

PERTENENCIA - PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO - No requiere de título alguno.

PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO – IDENTIDAD DEL BIEN: El inmueble debe estar determinado e identificado.

PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO – IDENTIDAD DEL BIEN: El análisis de la prueba documental, no resulta suficiente para determinar la identificación del bien poseído por el demandante.

(...) desde la presentación de la demanda la parte actora cumplió con lo exigido por el artículo 83 del actual Código General del Proceso, pues en su orden señaló respecto del bien pretendido su ubicación, linderos actuales y nomenclaturas, no existiendo para dicha etapa procesal otras “*circunstancias que lo identifiquen*”, puesto que éstas podrían establecerse por ejemplo a partir de un documento catastral, un certificado de libertad y tradición, o una escritura pública, mismas que para el caso no resultaban indispensables, en atención a que se trata del ejercicio de la acción de prescripción extraordinaria, es decir, de la que no requiere título alguno (...)

(...) la prescripción extraordinaria que se pretende en este asunto, no requiere de títulos, tal como lo establece el artículo 2531 del Código Civil, y si ello es así, la determinación del bien a prescribir no puede obtenerse exclusivamente a partir del estudio de documentos, como lo son las escrituras públicas, certificados o planos catastrales o folios de matrícula inmobiliaria, ya que la posesión y específicamente su ejercicio es un hecho, que puede acreditarse a través de cualquier medio de prueba, contrario a lo que sucede con el dominio, que sí exige específicos medios de prueba documental que de no allegarse, impiden la prosperidad de acciones tendientes a protegerlo como es el caso de la acción reivindicatoria.(...)

(...) en los procesos en los que se ventila la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, documentos como los mencionados por el Juez, certificados catastrales, folios de matrícula inmobiliaria y escrituras públicas, tienen por finalidad principal, la identificación de quien debe comparecer al proceso en calidad de demandado, es decir, de los sujetos que ostentan derechos reales en relación con el bien poseído, y de contera, pretendido en usucapión, mas no la delimitación del área que total o parcialmente está siendo objeto de posesión, pues para ello, al interior del plenario existen otros medios de prueba conducentes y pertinentes.(...)

(...) el bien pretendido en usucapión, hace parte de otro de mayor extensión, el cual se ha identificado, y tan es así, que la parte demandada jamás ha manifestado lo contrario, es decir, nunca se indicó por LEASING BANCOLOMBIA S.A. que el inmueble de su propiedad es distinto del que se alega poseído en cierta parte (...)

(...) no podía el juez arribar a tan implacable conclusión respecto de la ausencia de identificación del bien inmueble, sin siquiera reparar o mencionar lo determinado por la prueba de inspección judicial, que precisamente versa sobre los hechos que constituyen la posesión, y ante la falta de títulos, sobre la identificación del bien donde se ejerce y la verificación de que se trata del mismo a usucapir. (...)

PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO – El dominio de un bien privado, es susceptible de adquirirse por prescripción.

(...) para esta Sala no resulta jurídicamente aceptable que al predio del que habla la demanda, pueda aplicársele la presunción de que se trata de un bien de los que la ley considera baldíos, conforme a certificado expedido por el INCODER, pues a dicha conclusión podía arribarse, tal vez, cuando en la primera etapa del trámite no se contaba con antecedente registral, no obstante, luego de la diligencia de inspección judicial se pudo constatar que aquel de menor extensión, hace parte de otro de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria que da cuenta plenamente que en su integridad, es predio total y absolutamente privado, y por ende, su dominio es susceptible de adquirirse por prescripción (...)

PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO – DE UN PREDIO QUE HACE PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN: Procedencia.

(...) la prescripción de una parcialidad de un inmueble es completamente posible, siempre que desde las etapas iniciales del proceso tal situación sea advertida, como aquí ocurrió con

posterioridad a la práctica de la diligencia de inspección judicial, cuando se avizó que el reclamado hace parte de un predio de mayor extensión, haciendo el correspondiente llamado a quienes aparecían como propietarios. Ahora, la calidad de dueña que la demandante reclama y la segregación del inmueble menor del de mayores proporciones, ya son consecuencias del proceso de pertenencia ante la prosperidad de sus pedimentos, no son presupuestos axiológicos (...)



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PASTO

SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA

Magistrado Ponente:

Dr. GABRIEL GUILLERMO ORTIZ NARVÁEZ

Referencia: Apelación de sentencia en proceso ordinario de pertenencia
Proceso No: 2014 – 00165 – 01 (577-01)
Demandante: SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ
Demandado: PERSONAS INDETERMINADAS

San Juan de Pasto, primero (1º) de junio de dos mil veintidós (2022).

Procede la Sala a emitir pronunciamiento respecto del recurso de apelación interpuesto por la apoderada judicial de la parte demandante en contra del fallo de primera instancia proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pasto, al interior del asunto de la referencia, promovido por la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ en contra de personas indeterminadas, previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1. La demanda, pretensiones y sustento.

Que la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ a la fecha de interposición de la demanda, ha ostentado por más de 14 años la posesión real y material de un bien inmueble consistente en un lote de terreno ubicado

en el Barrio Palermo de la ciudad de Pasto, con los linderos especificados en el hecho primero de la demanda.

Que durante el tiempo que se ha descrito, la demandante ha realizado actos que sólo pueden predicarse de quien se considera dueño, como por ejemplo hacer mejoras en el inmueble, darlo en arrendamiento, pagar impuestos, servicios públicos, realizarle mantenimiento y pagando la celaduría.

Que la posición de la demandante ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, y sin reconocer dominio ajeno sobre el inmueble desde el primero (1º) de febrero del año dos mil (2000), hasta la presente fecha.

Con fundamento en lo anterior, se pretende:

- Que se declare que la demandante ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio un lote de terreno que corresponde al inmueble con nomenclatura Carrera 37 No. 18 – 06 del Barrio El Palermo de la ciudad de Pasto, comprendido dentro de los linderos que se describen en la demanda. Lote destinado a bodega y garaje, parte en ladrillo, semicubierta en Eternit y Zinc, con un lote interior o huerto, y medidores de agua y energía eléctrica.
- En consecuencia, que se ordene inscribir la sentencia en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto y que se condene en costas a quien se oponga.

2. Trámite de Primera Instancia

a) Mediante interlocutorio de cinco (5) de diciembre de dos mil catorce (2014) el Juzgado A quo admitió la demanda y a su vez ordenó lo pertinente al emplazamiento de las personas indeterminadas que pudieran tener interés jurídico sobre el bien inmueble, materia del proceso. Por su parte, no decretó la inscripción de la demanda en atención a que el predio carecía de matrícula inmobiliaria, y reconoció personería adjetiva a la apoderada demandante.

b) Cumplidos los trámites previos de emplazamiento a las personas indeterminadas, el *A quo* procedió a la designación de curador *Ad Litem*, quien una vez posesionado y notificado¹, dentro del traslado respectivo manifestó que se atenía a lo que resultare probado dentro del proceso².

c) Luego, mediante auto del diecisiete (17) de julio de dos mil quince (2015), se decretó la práctica de pruebas al interior del proceso, teniendo por tales los documentos aportados en la demanda, ordenó la recepción de los testimonios de Andrés Efraín Benavides Ramos, Hector Alfonso García Rosero y Lucy Alcira Luna. Igualmente, fijó fecha para la diligencia de inspección judicial y de manera oficiosa, determinó la realización de un escrito dirigido al director del INCODER con el fin de que certifique si bien inmueble del que se habla en la demanda, es un bien baldío.

d) Con posterioridad, se realizó la diligencia de inspección judicial al predio objeto de la pretensión de pertenencia, dentro de la cual, la falladora de primera instancia ordenó a la apoderada de la parte actora que allegue unos precisos documentos, obligación que fue cumplida por la profesional del Derecho a través del oficio presentado el cinco (5) de septiembre de dos mil quince (2015), aportando el Certificado de Tradición del predio de mayor extensión del que hace parte el reclamado³, y el Certificado del Plano Catastral correspondiente al mismo predio⁴. Igualmente, más adelante dentro del proceso, se aportó el certificado especial asociado al inmueble comprometido en el litigio⁵, en donde aparece como titular del derecho real de dominio la SOCIEDAD LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, tal como aparecía en la anotación No. 7, del respectivo folio de matrícula inmobiliaria, razón por la cual mediante providencia del catorce (14) de septiembre de dos mil quince (2015), se vinculó al trámite a la mencionada persona jurídica⁶.

e) Así, una vez notificada, a través de su apoderado judicial la mencionada sociedad dio contestación a la demanda, precisando que se

¹ Página 119 – Archivo: 2014-00165-00 DECLARATIVO DE PERTENENCIA – C1.pdf.

² Página 121 – Ibid.

³ Página 161 – Archivo 2014-00165-00 DECLARATIVO DE PERTENENCIA C-1.pdf.

⁴ Página 165 – Ibidem.

⁵ Página 179 – Ibid.

⁶ Página 189 - Ibid.

oponía a la prosperidad de las pretensiones, proponiendo excepciones y solicitando la suspensión del trámite por prejudicialidad, en atención a la existencia de otro proceso civil mediante el cual se estaba debatiendo la validez del contrato de enajenación a favor de dicha entidad, radicado con el No. 2013 – 00162 – 00 en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pasto.

f) En consecuencia, mediante auto del dieciocho (18) de abril de dos mil dieciséis (2016), el Juzgado de Primera instancia decretó nuevamente las pruebas que fueron solicitadas por la entidad vinculada al trámite, entre las cuales se encuentran la recepción de los testimonios de Heidy Ruiz y Érika Burbano, y el interrogatorio de parte de la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ. Por lo demás, se determinó oficiar al director del Instituto Geográfico Agustín Codazzi con el fin de que de una explicación sobre por qué se expidió el certificado catastral a nombre de la demandante con el No. 03-00-00-0094-0004-0-00-00-0000, el cual coincide con el número catastral de un predio de propiedad de LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO.

g) Luego, agotado el debate probatorio, el Juzgado *A quo* a través de auto de treinta y uno (31) de octubre de dos mil diecisiete (2017), fijó fecha para la realización de la audiencia de la que habla el artículo 373 del Código General del Proceso, para luego, mediante providencia de treinta y uno (31) de enero de dos mil dieciocho (2018), decretar la suspensión del proceso por prejudicialidad civil, reanudándolo por interlocutorio de cuatro (4) de marzo de dos mil veinte (2020).

3. La sentencia objeto de apelación

a) El Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pasto profirió sentencia en la que adoptó las siguientes determinaciones: **1)** Denegar las pretensiones del demandante. **2)** Condenó a la demandada en costas a favor de la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL y **3)** el archivo del proceso. Lo anterior obedeció a las siguientes razones:

Luego de rememorar los postulados legales y jurisprudenciales que regulan la materia de la prescripción adquisitiva de dominio, tanto ordinaria como extraordinaria, señaló cuáles eran los requisitos axiológicos para la procedencia de las pretensiones, abordando el estudio del primero de ellos, relativo a la identificación del bien inmueble objeto de usucapión, el cual, para el fallador A quo no estaba debidamente acreditado con fundamento en la prueba documental allegada al plenario.

En adición, que tampoco se encontraría acreditado el segundo de los requisitos para la procedencia de las pretensiones, puesto que según certificado expedido por el INCODER, el predio en disputa, por no tener un antecedente inmobiliario, debía presumirse de que se trataba de un bien baldío no susceptible de ser adquirido por prescripción.

b) En consideración de lo anteriormente descrito, el Juez de primera instancia descartó las pretensiones de la demanda, motivo por el cual la parte actora presentó su recurso de alzada en la misma audiencia, exponiendo los reparos concretos.

4. Trámite de segunda instancia

a) Admitido el recurso de apelación y concedido el término para la sustentación del mismo, la apoderada de la parte demandante precisó:

- Que la sentencia de primera instancia tuvo como fundamento para negar las pretensiones dos argumentos, el primero, que el inmueble pretendido en usucapión no se encuentra debidamente delimitado e identificado, y el segundo, que existe duda en relación con que el bien pretendido sea imprescriptible por tratarse posiblemente de un bien de uso público.

Frente a lo anterior, la parte alzadista controvierte lo argumentado por el A quo, indicando que el bien se encuentra plenamente determinado por cuanto su identificación reposa en la prueba documental aportada, y además fue corroborada por el mismo despacho a través de diligencia

de inspección judicial donde se determinó de forma clara las dimensiones y extensión del bien.

Sobre el tema, señaló que la parte demandante había satisfecho probatoriamente los requisitos necesarios para la prosperidad de las pretensiones, indicando frente a la identificación del inmueble que la judicatura le estaba imponiendo cargas a la parte actora que no está obligada a asumir, ya que mencionó sus linderos, ubicación, área y nomenclatura cumpliendo entonces con el requerimiento de determinación plena. En consecuencia, que lo exigido por el Juez desconoce la prueba existente en el plenario, tanto la prueba de inspección judicial, como el levantamiento topográfico y la declaración rendida por la demandante.

Para el caso, una vez detalladas las características del inmueble y demás aspectos que fueron corroborados por el A quo en la diligencia de inspección judicial, se dolía la alzada que se haya pasado por alto el principio de inmediación de la prueba, pues la jueza Liliana Miranda fue clara y precisa, dejando la debida constancia, donde se establece la identificación plena del inmueble objeto de la demanda.

Señaló sobre este mismo tema que no podía exigirse a la parte demandante la delimitación del predio de mayor extensión, por cuanto no se trataba de desglosar un predio, sino que se trata de un inmueble independiente a cualquier otro colindante.

Por lo demás, indicó que, si bien el predio a usucapir no tiene una matrícula inmobiliaria, lo cierto es que para este tipo de demandas ello no era un requisito, pues si no lo tenía, la orden será que se abra el respectivo folio como sería necesario en el presente caso, lo que pasa igualmente con lo relativo al número predial.

- Además, que no se trataba de un bien de uso público por cuanto, como lo manifestó el mismo juez A quo, el predio pretendido en usucapición hace parte de otro de mayor extensión que posee matrícula inmobiliaria, de ahí que incurriría el despacho en una contradicción pues a criterio de la alzada, el tener una matrícula inmobiliaria

significa que el inmueble ha salido del mundo de los bienes de uso público.

Al respecto, señaló que al interior del plenario obraba un oficio emitido por el INCODER en donde claramente se explicaba que al poseer matrícula inmobiliaria, se indicaba la tradición privada y que por lo mismo, el bien no podía ser baldío, entonces, si la entidad autorizada no podía clasificar el predio en tal categoría, mucho menos podía hacerlo el juez, de ahí que la decisión sea arbitraria, carente de prueba y de criterios de valoración probatoria.

c) Surtido como se avizora todo el trámite de segunda instancia, se procederá a resolver la apelación que nos ocupa con base en las siguientes:

II. CONSIDERACIONES

Se impone precisar el problema jurídico señalando que el debate en la presente instancia gira en torno a dos cuestionamientos, el primero: ¿Conforme a los criterios jurisprudenciales aplicables a la materia, en el presente asunto se encuentra debidamente identificado y determinado el predio del que habla la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio? Y sólo en caso de encontrar una respuesta afirmativa al anterior interrogante, ¿Se encuentra plenamente acreditado por la parte actora que el bien inmueble objeto de usucapión, es de aquellos que por su naturaleza, pueden ser adquiridos por prescripción?

1. Así, para encontrar una respuesta a las dos cuestiones jurídicas planteadas, se hace preciso por parte de esta Sala rememorar los argumentos esbozados por el fallador *A quo*, mismos que a la postre sirvieron de sustento para la decisión negatoria de las pretensiones, con el fin de determinar su corrección jurídica y así, establecer si en efecto, el bien inmueble pretendido en usucapión se encontraba indebidamente identificado y además, si se trata de aquellos que por ley se consideran baldíos.

2. Al respecto, como brevemente se hizo un bosquejo en el acápite de antecedentes, el fallador *A quo* en la génesis de su desarrollo considerativo, hizo una breve referencia a las normas contenidas en el Código Civil relativas a la posesión, refiriendo su concepto, sus elementos, siendo estos el *animus* y el *corpus*, y también aludiendo a la regulación legal que el mismo cuerpo normativo contiene respecto de la prescripción adquisitiva de dominio, señalando que esta podía ser ordinaria o extraordinaria. Así lo indicó el juzgador:

*“Ahora bien, la prescripción con la que se adquieren las cosas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2527 del código civil puede ser ordinaria o extraordinaria, **diferenciándose ellas por el lapso durante el cual se ejerce la posesión sobre el bien y por supuesto, por la calidad de esta.** De manera que para la prescripción ordinaria sabemos, tratándose de bienes inmuebles se requiere de cinco años de posesión regular y para la extraordinaria de 10 años de simple posesión de conformidad con lo establecido en la modificación de la ley de 2002, siendo para este caso la segunda la que nos ocupa”.*

Sobre el tema, se destaca que la principal diferencia que existe entre las dos formas de prescripción, es decir, la ordinaria y la extraordinaria, no solamente es el lapso de tiempo requerido para el ejercicio de la posesión, sino que es precisamente la calidad en que aquella se ejerce, es decir, si se trata de una posesión regular o irregular, tema que para el presente caso resulta de diametral importancia a efectos de encontrar la solución que amerita.

En ese orden de ideas, se encuentra que **la posesión regular**, que es requisito para la prosperidad de la acción de prescripción adquisitiva de dominio ordinaria, se define como *“la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión”* siendo este el tenor literal del artículo 764 del Código Civil. Así las cosas, según se expone, la posesión a la que se está haciendo referencia requiere entonces, **justo título y buena fe**.

Por otro lado, se tiene que la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, está regulada por el artículo 2531 del Código Civil, según el cual: *“El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria”*

bajo el cumplimiento de unas reglas enlistadas en la misma norma, siendo la primera de ellas: **“Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno”**.

Como puede verse, y a modo de parcial corolario, se encuentra que la diferencia entre el modo ordinario o extraordinario de adquirir el dominio por prescripción, radica en que; para el primero, se requiere el ejercicio de una posesión regular, es decir, la que necesita de la existencia de un justo título y de buena fe; mientras que para el segundo, conforme a tenor normativo, no se requiere de título alguno.

3. Ahora, dentro de los argumentos expuestos por el juzgador de instancia, se encuentra que, según su criterio, la parte actora no identificó adecuadamente el bien desde la misma presentación de la demanda, señalando de forma literal, lo siguiente:

“De esta manera, a tenor del artículo entonces vigente, artículo 76 del C. de P. C., y actual artículo 83 del código general del proceso se tiene como requisito adicional para las demandas que sobre bienes inmuebles versan, la especificación de su ubicación, linderos, nomenclatura, las demás circunstancias que los identifiquen, sin embargo, del material probatorio obrante en el plenario se advierte en el presente caso que el inmueble en cuestión no se encuentra plenamente identificado (...)”

Respecto de la norma invocada en la sentencia objeto de alzada, se encuentra que es la que regula los requisitos adicionales de las demandas, en relación con aquellas que versen sobre bienes inmuebles, indicando que deberán especificarse por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen, agregando que, cuando los linderos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda, no será necesaria su transcripción.

Para el caso, a la fecha de la presentación del libelo no existía título o documento alguno en donde consten los linderos del bien inmueble cuyo dominio se pretende en usucapión, razón por la cual se procedió a describirlos en la demanda en sus respectivas extensiones, además de mencionar que se trataba de un predio ubicado en el barrio Palermo de

la ciudad de Pasto, específicamente en la Carrera 37 No. 18 – 06, delimitándolo así:

“OCCIDENTE: en 12.83 metros² con la carrera 37. **SUR:** en 20.50 metros² con la calle 18. **ORIENTE:** en 12.83 metros cuadrados con propiedad de DIANA MERA Y CAROLINA JACHO y **NORTE:** con propiedad de HEREDEROS DE PRIMITIVO URIEL BURBANO ORTIZ”

Como puede verse, desde la presentación de la demanda la parte actora cumplió con lo exigido por el artículo 83 del actual Código General del Proceso, pues en su orden señaló respecto del bien pretendido su ubicación, linderos actuales y nomenclaturas, no existiendo para dicha etapa procesal otras “*circunstancias que lo identifiquen*”, puesto que éstas podrían establecerse por ejemplo a partir de un documento catastral, un certificado de libertad y tradición, o una escritura pública, mismas que para el caso no resultaban indispensables, en atención a que se trata del ejercicio de la acción de prescripción extraordinaria, es decir, de la que no requiere título alguno como se explicó párrafos atrás.

4. Ahora, pese a lo anterior, el fallador de instancia con fundamento en lo establecido por el artículo 83, que a juicio de esta Sala se considera satisfecho, y valorando una específica prueba documental, consideró lo que a continuación se transcribe:

*“en principio el inmueble pretendido en usucapión posee nomenclatura, la misma que corresponde a la carrera 37 No. 18 – 06 de la ciudad de pasto, así también del legajo obrante a folio 10 del cuaderno No. 1 se evidencia que dicho inmueble se identifica con el No. predial 01030000009400040000000000 y cuenta con un área de 263 metros cuadrados, **sin embargo**, en contraste con el plano predial catastral aportado por la demandante, que se verifica a folio 68 del cuaderno No. 1 en atención a lo dispuesto en la diligencia de inspección judicial que tuvo lugar el 31 de julio de 2015, **al mismo número predial le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 240 – 27541, coincidiendo en área y dirección con el certificado catastral aportado con la demanda, corolario de la revisión del citado folio de matrícula inmobiliaria 240 – 27541 que puede verificarse a folio 66 y 67 del cuaderno No. 1, se verifica que dicho inmueble coincide con el No. catastral, pero consigna una dirección distinta, esto es la carrera 37 No. 18 – 18, a la vez que en cuanto a la descripción se trata de dos lotes, que forman un solo globo con un área de 420.23 metros cuadrados, con lo cual es natural colegir que el inmueble en cuestión hace parte de otro de**”*

mayor extensión, sin que sea posible una clara distinción de los dos, en cuanto a áreas, linderos **y títulos**.

A lo anterior se suma que en su momento, el IGAC informó mediante oficio calendado a primero de diciembre de 2016 y que puede verificarse a folio 5 del cuaderno No. 4 que el certificado catastral referido en precedencia se expidió durante el periodo en el cual, la demandante solicita como propietaria del predio No. 01030094-0004-000 situación que fue modificada al carecer de fundamento jurídico como lo advierte en este caso el apoderado judicial de leasing BANCOLOMBIA y que luego fue rectificada mediante resolución No. 52001-6605-2014 en la cual se dispuso además **de inscribir como propietaria a la Sociedad Leasing BANCOLOMBIA S.A.** según la escritura pública No. 4104 de 2 de diciembre de 2008 de la Notaría Tercera del Círculo de Pasto, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 240 – 27541.

Como puede observarse, el A quo devela la negación de las pretensiones esbozando la falta de determinación del bien inmueble pretendido en usucapión, arribando a tal conclusión a partir de lo establecido en documentos como los folios de matrícula inmobiliaria y certificados catastrales, los cuales indican la existencia de un predio identificado con el No. 240 – 27541, código predial 01030000009400040000000000, nomenclatura carrera 37 # 18 – 18 (no # 18 – 06 que es el pretendido en la demanda), que según escritura de la Notaría Tercera del Círculo de Pasto No. 4104 del 2 de diciembre de 2018 es de propiedad de la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A., lo cual también se inscribió en el respectivo certificado expedido por el IGAC.

Sin embargo, para esta Sala y contrario a lo expuesto por el Juez, dicha argumentación no es congruente con el análisis probatorio que resulta propio en los asuntos de prescripción **extraordinaria** adquisitiva de dominio, tal como pasará a explicarse:

En primer lugar, debe insistirse por parte de esta Colegiatura que la prescripción extraordinaria que se pretende en este asunto, **no requiere de títulos**, tal como lo establece el artículo 2531 del Código Civil, y si ello es así, la determinación del bien a prescribir **no puede obtenerse exclusivamente a partir del estudio de documentos**, como lo son las escrituras públicas, certificados o planos catastrales o folios de matrícula inmobiliaria, ya que la posesión y específicamente su ejercicio es un hecho, que puede acreditarse a través de cualquier medio de prueba, contrario a lo que sucede con el dominio, que sí exige

específicos medios de prueba documental que de no allegarse, impiden la prosperidad de acciones tendientes a protegerlo como es el caso de la acción reivindicatoria.

Así por ejemplo, si se tratara de la acción reivindicatoria, la falta de identidad entre el predio pretendido por el demandante y el que se encuentra referido en los títulos que aduce, sí da lugar a la negación de sus pretensiones en atención a la indeterminación del inmueble, puesto que no sería lógico ni atiende al orden legal, pretender, debatir y a la postre conceder, algo distinto de lo que según la prueba documental atinente al título y modo, le corresponde al actor.

Sin embargo, en los procesos en los que se ventila la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, documentos como los mencionados por el Juez, certificados catastrales, folios de matrícula inmobiliaria y escrituras públicas, tienen por finalidad principal, la identificación de quien debe comparecer al proceso en calidad de demandado, es decir, de los sujetos que ostentan derechos reales en relación con el bien poseído, y de contera, pretendido en usucapión, **mas no la delimitación del área que total o parcialmente** está siendo objeto de posesión, pues para ello, al interior del plenario existen otros medios de prueba conducentes y pertinentes.

Bajo ese entendido, aparece evidente que el bien inmueble de 420.23 metros cuadrados, ubicado en el barrio Palermo de la ciudad de Pasto, con nomenclatura Carrera 37 No. 18 – 18, según escritura pública No. 4104 de 2 de diciembre de 2008 de la Notaría Tercera del Círculo de Pasto debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 240 – 27541 de la ORIP, es de propiedad de la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A., **lo cual nadie discute**, y es dicha titularidad la que precisamente dio lugar a que fuera convocada al presente trámite en calidad de demandada, acreditando con ello su legitimidad en la causa por pasiva.

Y es que sobre el tema, se advierte que tal acreditación contrario a servir de base para la negación de las pretensiones, en realidad permite la subsunción del caso de marras a lo establecido en el artículo 2512 del

Código Civil, pues la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio 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 en un cierto lapso de tiempo”, norma que de suyo implica que el bien inmueble objeto de prescripción, por regla general, debe ser de propiedad de un sujeto distinto a quien deprecia la usucapión, como aquí sucede.

Ahora, **como ya se advirtió el análisis de la prueba documental en asuntos como nos ocupan, no resulta suficiente para determinar la identificación del bien poseído por la demandante**. Sin embargo, como lo consideró el Juez de primera instancia, sí permitió arribar a una conclusión que también aparece evidente en el plenario, y es que, el bien pretendido en usucapión, hace parte de otro de mayor extensión, el cual se ha identificado como aparece en anteriores párrafos, y que tan es así, que la parte demandada jamás ha manifestado lo contrario, es decir, nunca se indicó por LEASING BANCOLOMBIA S.A. que el inmueble de su propiedad es distinto del que se alega poseído en cierta parte, por la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ, por el contrario, incluso en los alegatos de conclusión se señala precisamente que está integrado en el mismo predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 240 – 27541, del cual versa el contrato de adquisición del bien.

Pese a lo anterior, concluyó el juez en el fallo objeto de alzada:

*“Entonces, bastan las anteriores consideraciones para concluir que resulta evidente que el inmueble pretendido en usucapión se encuentra ligado al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 240 – 27541, **sin que guarden identidad**, es decir, el bien objeto de la controversia carente de folio de matrícula inmobiliaria, hace parte del inmueble aledaño, **sin que sea posible deducir con certeza y claridad la plena identificación de ambos, a partir de la prueba que por supuesto obra en el expediente**”*

Como pudo verse en el extracto correspondiente al fallo de primera instancia acabado de citar, el fallador *A quo* manifiesta que conforme al material probatorio obrante en el plenario no se encontraba debidamente identificado y determinado el bien. Sin embargo, pese a la amplitud que parece haberse acaparado probatoriamente, lo cierto es que a dicha conclusión solamente arribó con base en los documentos

que hicieron parte de la demanda, y el certificado catastral, folio de matrícula inmobiliaria y escritura pública aportado con posterioridad, olvidando por completo lo referido en la respectiva diligencia de inspección judicial llevada a cabo el treinta y uno (31) de julio de dos mil quince (2015).

Respecto de la importancia y trascendencia de la inspección judicial se ha señalado:

“Con todo, advierte la Corte que la percepción que directamente la autoridad judicial puede hacer en el predio va orientada a reconocer su existencia y particularidades, así como a “verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada por el demandante” (CPC, art. 407 num. 10). De forma directa y más en conjunto con otras probanzas, puede llegar a facilitar la deducción acerca de la posesión alegada, no solo de los hechos positivos actuales sino de otros ejecutados en el pasado y que han dejado su huella en el predio inspeccionado. Pero, en líneas generales, más que actos posesorios idóneos ejecutados por el antecesor lo que puede patentizarse con ella son los que el demandante ha realizado y realiza. Allí percibirá directamente las mejoras y adecuaciones, podrá recoger testimonios de vecinos que den luz acerca de los hechos investigados —linderos, actos posesorios pasados, percepción de la comunidad acerca de la posesión aducida, etc—. No está de más recordar que la inspección judicial, como prueba obligatoria en procesos de pertenencia, vino a ser adoptada desde la Ley 15 de 1943, en la que se conminaba al juez a no fallar si no había practicado la inspección ocular, diligencia dentro de la cual eran citados los colindantes y en la que el juez recibía sus declaraciones así como la de las demás personas que estimare necesario, todo con la finalidad de buscar que quedasen acreditados la continuidad, efectividad, publicidad y tranquilidad de la posesión invocada por el demandante, así como la explotación económica del predio por parte del poseedor. Asuntos todos que aún hoy puede una inspección dilucidar”⁷.

Al unísono, la doctrina especializada explica:

“Tiene por finalidad, como lo dice GARCÍA SARMIENTO, “verificar o esclarecer hechos materia del proceso por el funcionario mismo que debe tomar la decisión, o por excepción por un comisionado”. O como dicen LESSONA y BONNIER “consiste en el examen que el juez, acompañado del secretario de su despacho o de uno ad hoc, hace directamente de los hechos que interesan al proceso,

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC6652-2015 de 28 de mayo de 2015. M.P. Jesús Vall De Rutén Ruiz.

para verificar su existencia, sus características y demás circunstancias, de tal modo que los percibe por sus propios sentidos, principalmente el de la vista, pero también en ocasiones con su oído, su tacto, su olfato y su gusto; es, pues **“la prueba directa primordial”**. (...) Y como obligatoria dentro del proceso, la cual si no se practica, no genera nulidad, sino una grave anomalía, que puede conducir a que la sentencia le sea desestimatoria al prescribiente, puesto que en el proceso de pertenencia se están debatiendo “hechos”, y la falta de su demostración, o sea, la realización por el prescribiente de actos materiales significativo de comportarse como dueño y señor, conducirían, como se dijo, al no reconocimiento que se alega”⁸.

Y más específicamente sobre sus finalidades:

“Al no ser viable la etapa conciliatoria se puede iniciar con la identificación del bien (hasta por economía procesal), y verificado que se trata del mismo a usucapir, se procede al interrogatorio de las partes, que bien efectuado lleva a la verdad, evita fraudes y conduce a reducir la práctica de pruebas, para luego recepcionar los testimonios y dictar ahí mismo la sentencia, para lo cual se requiere una debida preparación, empeño y verdadera vocación de servicio, cualidades venidas a menos en estos días”⁹.

En ese orden de ideas, no podía el juez arribar a tan implacable conclusión respecto de la ausencia de identificación del bien inmueble, sin siquiera reparar o mencionar lo determinado por la prueba de inspección judicial, que precisamente versa sobre los hechos que constituyen la posesión, y ante la falta de títulos, sobre la identificación del bien donde se ejerce y la verificación de que se trata del mismo a usucapir.

Para el caso, el primordial medio de convicción fue llevado a cabo el treinta y uno (31) de julio de dos mil quince (2015), y en el acta que se suscribió de la misma, que se reporta en la página 11 del archivo cuaderno 3 de pruebas de la parte demandante, puede leerse respecto de la identificación del bien inmueble objeto de la prueba:

“Ya allí, esto es en el inmueble ubicado en la carrera 37 No. 18 – 06 Barrio Palermo de esta ciudad, la demandante SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ autoriza el ingreso del Juzgado al inmueble.

⁸ CANOSA TORRADO, Fernando. Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia. 7ª ed. Ediciones Doctrina y Ley. Bogotá, 2017. p. 408.

⁹ JARAMILLO CASTAÑEDA, Armando. La Usucapción y su Práctica. Ediciones Doctrina y Ley. Bogotá, 2013. p. 525.

Hecho un recorrido por el mismo, se procede a identificarlos por sus linderos y características así:

LINDEROS DEL INMUEBLE:

OCCIDENTE O FRENTE: En 12,83 metros con la Carrera 37 de la ciudad; SUR O COSTADO DERECHO ENTRANDO: En 20,50 metros con la Calle 18; ORIENTE O RESPALDO: En 12,83 metros con propiedad de DIANA MERA y CAROLINA JACHO; y NORTE O COSTADO IZQUIERDO ENTRANDO: En 20,50 metros.

Se deja constancia de que con relación a este lindero, el señor JHON JAIRO MONTENEGRO, identificado con C.C. No. 12.999.087 de Pasto (N.), quien se encontraba en el inmueble colindante, informó que cree que el propietario actual es el señor JAIRO CEBALLOS, quien según se dijo se encontraba adelantando un trámite para desglobar el lote aquí pretendido de su inmueble. Según informó, el inmueble antes, fue de propiedad de PRIMITIVO BURBANO”¹⁰.

Y más adelante, luego de describir específicamente el bien inmueble objeto de la inspección, se consignó lo siguiente en la respectiva acta:

“CONSTANCIAS:

Se deja constancia por el Juzgado que el inmueble inspeccionado, guarda identidad con el pretendido en la demanda y que el mismo se encuentra en posesión de la demandante”.

Igualmente, dentro de la respectiva diligencia de inspección judicial y ante las manifestaciones realizadas por el señor Jhon Jairo Montenegro, persona que se encontraba presente en “*el inmueble colindante*”, la señora jueza que presidió el acto ordenó a la parte demandada que allegue al proceso el certificado de tradición del inmueble con nomenclatura Carrera 37 No. 18 – 18, **“vecino del predio inspeccionado”**, para lo cual debía adelantar las diligencias necesarias¹¹, instrumentos que fueron aportados en su oportunidad.

Así, como aparece evidente en el medio de convicción bajo análisis, se encuentra que los linderos actuales del bien inmueble objeto de inspección judicial, coinciden exactamente con los descritos en el respectivo acápite del libelo, siendo estos: “*OCCIDENTE O FRENTE: En 12,83 metros con la Carrera 37 de la ciudad; SUR O COSTADO DERECHO ENTRANDO: En 20,50 metros con la Calle 18; ORIENTE O RESPALDO: En 12,83 metros con propiedad de DIANA MERA y CAROLINA JACHO; y NORTE O COSTADO IZQUIERDO ENTRANDO: En 12,83 metros*”, **mismos**

¹⁰ Pág. 11 – Archivo cuaderno 3 pruebas de la parte demandante.

¹¹ Pág. 15 – Ibidem.

que fueron verificados en la diligencia de inspección judicial y que la juez pudo constatar a través de sus sentidos.

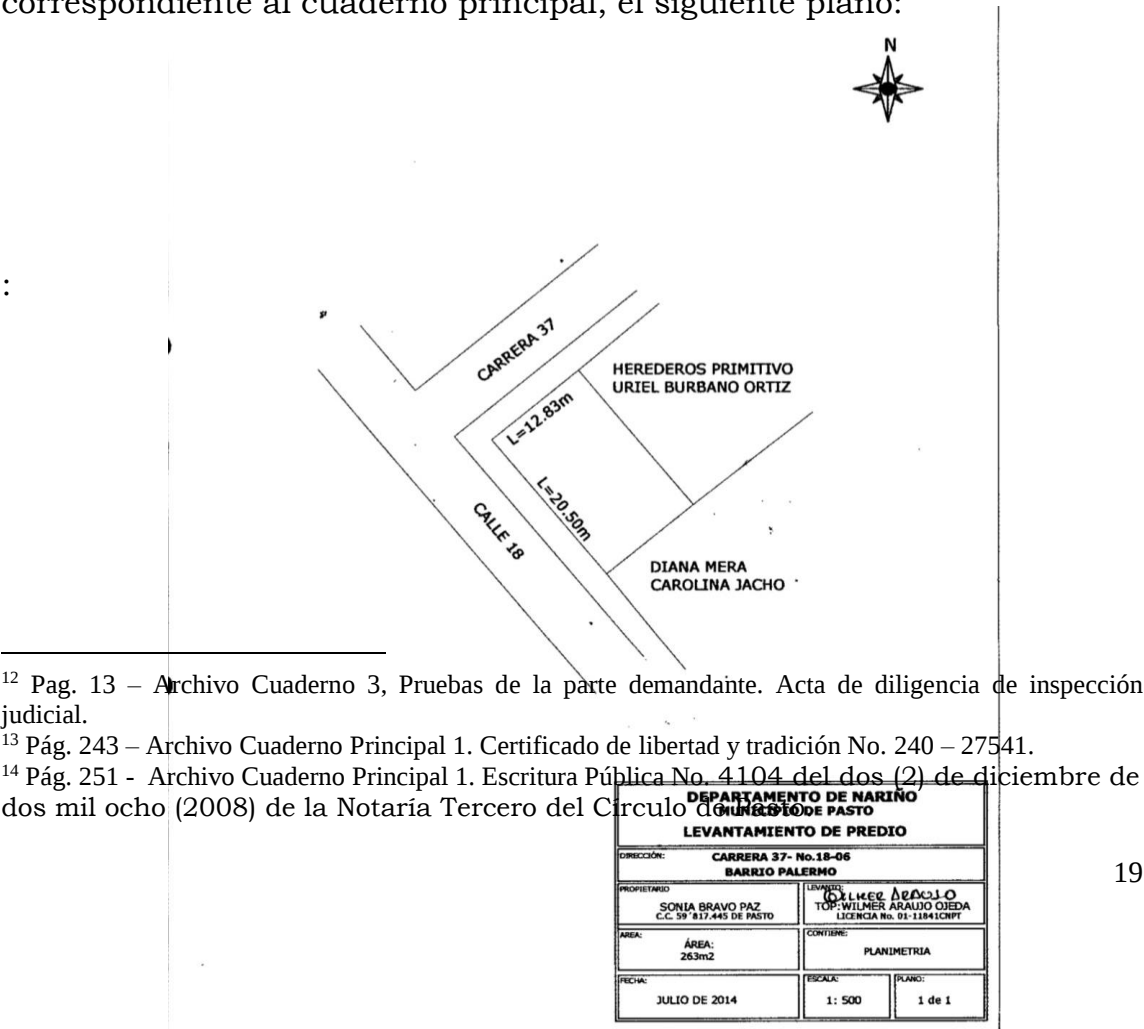
Ahora, en cumplimiento de lo ordenado por parte del Juzgado en la mencionada diligencia, la apoderada de la parte actora aportó el certificado de libertad y tradición del bien inmueble con nomenclatura Carrera 37 No. 18 – 18, el cual corresponde al folio de matrícula inmobiliaria 240 – 27541 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, con Código Catastral 52001010300940004000, el cual se refiere a *“dos lotes que forman un solo globo área 420.23 m2 frente con la calle 18 derecho entrando con la carrera 37”*, mismo que según la anotación No. 7 del mencionado documento, es de propiedad de LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, adquirido mediante escritura pública No. 4104 del dos (2) de diciembre de dos mil ocho (2008) de la Notaría Tercera del Circuito Judicial de Pasto.

En ese orden de ideas, el juzgador *A quo* al momento de proferir el fallo de primera instancia, no tuvo en cuenta que, respecto de la identificación del bien inmueble objeto de las pretensiones de usucapión, al interior del trámite existieron dos momentos procesales bien delimitados; el primero de ellos enmarcado desde la presentación de la demanda hasta la diligencia de inspección judicial, y el segundo, desde dicho acto en adelante, hasta que se profirió la sentencia.

Así, en el primer momento de los mencionados en el anterior párrafo, únicamente se tenía dentro del plenario la ubicación, linderos actuales, área y nomenclatura del inmueble, correspondiendo esta última a la Carrera 37 # 18 – 06, sin contar con folio de matrícula inmobiliaria u otros datos relevantes. Sin embargo, en una segunda etapa, a partir de la realización de la diligencia de inspección judicial y en cumplimiento de lo ordenado por la Jueza que presidió el acto, se obtuvo además, el folio de matrícula inmobiliaria, código catastral, determinando que el bien pretendido en usucapión hacía parte de uno de mayor extensión con nomenclatura Carrera 37 # 18 – 18 de esta ciudad.

En ese orden de ideas, al interior del plenario se encuentra plenamente demostrado que el bien cuyo dominio se pretende a través de la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria, es el ubicado en el barrio Palermo de la ciudad de Pasto, cuyos linderos actualizados son, por el occidente o frente en 12,83 metros con la Carrera 37 de la ciudad, sur o costado derecho entrando en 20,50 metros con la Calle 18, oriente o respaldo en 12,83 metros con propiedad de Diana Mera y Carolina Jacho y norte o costado izquierdo entrando en 20,50 metros con herederos de Primitivo Uriel Burbano Ortiz, con un área de 263 metros cuadrados, y nomenclatura Carrera 37 # 18 – 06¹², mismo que hace parte de un predio de mayor extensión, de un área total de 420.23 metros cuadrados¹³, con código catastral No. 52001010300940004000, cuyos linderos generales se encuentran detallados en la escritura pública No. 4104 del dos (2) de diciembre de dos mil ocho (2008) de la Notaría Tercera del Círculo de Pasto¹⁴, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 240 – 27541 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta misma ciudad, de propiedad de la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL.

Para más detalles, y sólo con efectos ilustrativos, respecto de la identificación del bien inmueble, aparece en la página 53 del archivo correspondiente al cuaderno principal, el siguiente plano:

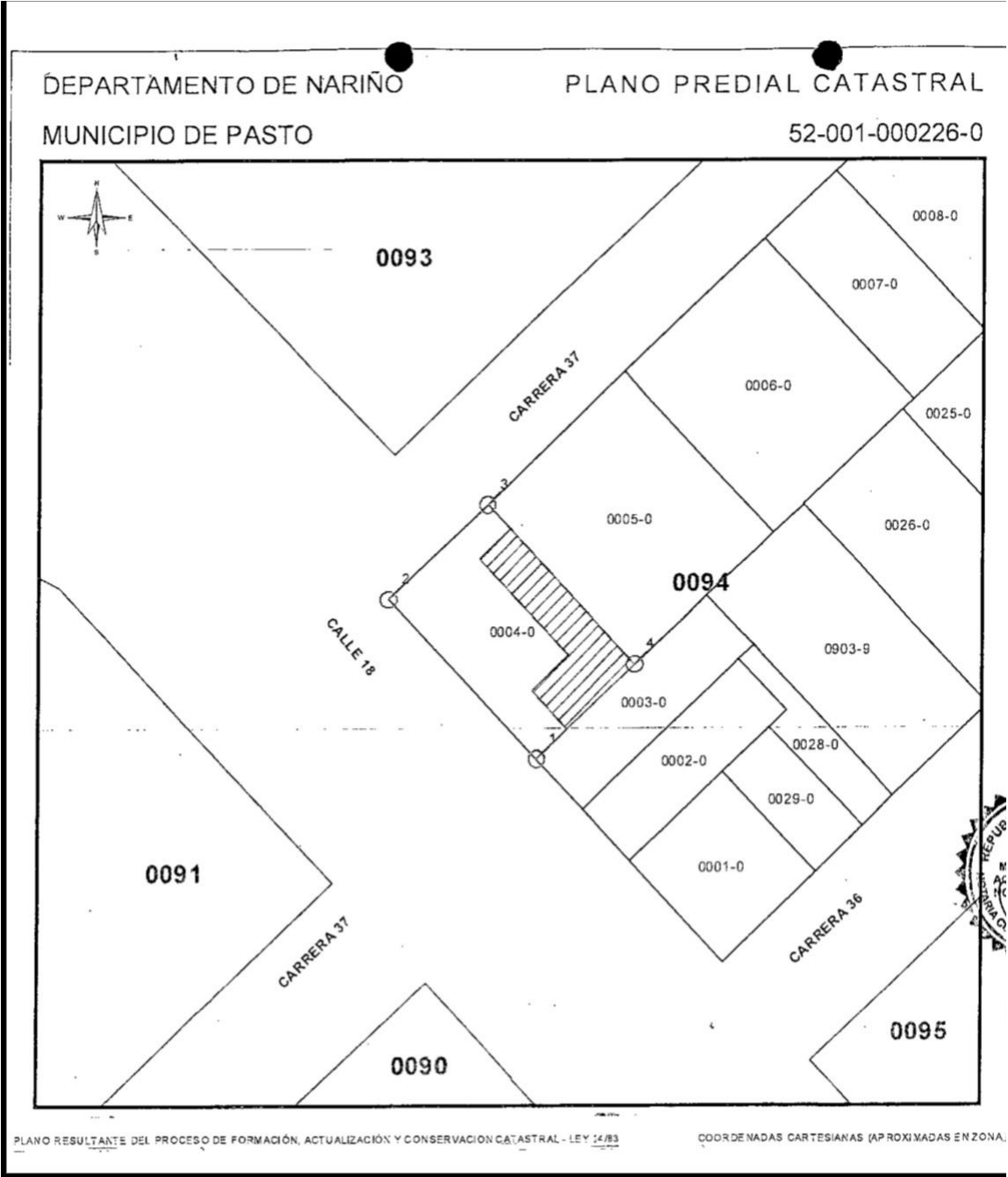


¹² Pag. 13 – Archivo Cuaderno 3, Pruebas de la parte demandante. Acta de diligencia de inspección judicial.
¹³ Pág. 243 – Archivo Cuaderno Principal 1. Certificado de libertad y tradición No. 240 – 27541.
¹⁴ Pág. 251 - Archivo Cuaderno Principal 1. Escritura Pública No. 4104 del dos (2) de diciembre de dos mil ocho (2008) de la Notaría Tercero del Círculo de Pasto

Así, en la imagen puede verse claramente el predio esquinero ubicado entre la calle 18 y la carrera 37, demarcado L=12.83m L=20.50m, que según lo advertido corresponde al inmueble pretendido en usucapión, aclarando que lo señalado como “*HEREDEROS PRIMITIVO URIEL BURBANO ORTIZ*”, en realidad correspondería a la parte que, junto con la antes referenciada, sería de propiedad de LEASING BANCOLOMBIA S.A., con nomenclatura Carrera 37 # 18 – 18.

Igualmente y con los mismos fines meramente ilustrativos, aparece en el plenario otro plano, que en términos generales refiere la misma información sobre el predio objeto de las pretensiones, pero aún más detallado,

así:



De cuya imagen puede observarse nuevamente el predio ubicado entre la calle 18 con carrera 37, esquina, identificado con el No. 004, nomenclatura Carrera 37 # 18 - 06, con demás datos contenidos en la siguiente tabla visible en el mismo folio:

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZO

NUMERO PREDIAL
01-03-0094-0004-000

MATRICULA INMOBILIARIA
240-27541

AREA TERRENO	263 m ²
AREA CONSTRUIDA	94 m ²
DIRECCION	K 37 18 6 PALERMO

Ahora, en relación a las nomenclaturas **Carrera 37 # 18 - 06** que corresponde al predio pretendido en usucapión, y **Carrera 37 # 18 - 18**, cuya titularidad aparece a nombre de la sociedad LEASING BANCOLOMBIA, se entiende que hacen parte integral del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 240 - 27541, no sólo por lo consignado en dicho instrumento cuando señala en su descripción que son: **“Dos lotes que conforman un solo globo área 420.23m²”**, sino también por lo señalado en la escritura pública varias veces invocada en este fallo cuando indica que aquella versa sobre:

*“Un lote de terreno y las construcciones en él existentes, ubicado en la ciudad de Pasto en la calle 18, barrio Pandiaco, **Carrera 37 No. 18 - 18 y Carrera 37 No. 18 - 06**, cuyos linderos son los siguientes: (...). **A dicho inmueble le corresponde el folio de matrícula No. 240 - 27541 de al (sic) OO DE RR de II de Pasto**”.*

En este punto, conviene realizar una especial anotación referente a los documentos cuyas gráficas se han expuesto al interior del presente fallo, en el sentido que, aquí son tomados en su valor probatorio, en específica relación con la identificación y ubicación del bien inmueble objeto de las pretensiones de prescripción, no en lo relacionado a códigos catastrales, o en lo atinente a quién figura como propietario, puesto que tal calidad ya se ha precisado quien la ostenta conforme a título y modo, que no es otro que LEASING BANCOLOMBIA S.A.. No está por demás insistir, en que el juez de primera instancia negó las pretensiones de la demanda ante la indeterminación del predio objeto de usucapión, desdeñando en tal apreciación la prueba de inspección judicial que por sí sola resulta más que suficiente para dar cuenta de los límites territoriales de la posesión ejercida por la actora, de ahí que las gráficas antes invocadas, sirven como un elemento adicional, didáctico e ilustrativo, que obrantes en el plenario, dan mayores luces para dilucidar que el inmueble reclamado se ubica en la esquina que conforman la calle 18 con la carrera 37 de la ciudad de Pasto, delimitado en 20,50m por la calle y 12,83m por la carrera, conformando un polígono rectangular, que no admite confusiones con otras áreas del bien de mayores proporciones del cual hace parte, conforme a los documentos analizados y los que más adelante se analizarán.

Así, conforme al análisis integral que se ha hecho en los párrafos que anteceden respecto de la prueba documental y de inspección judicial obrantes en el plenario, para esta Sala y contrario a lo expuesto por el Juez de primera instancia en el fallo objeto de apelación, no resulta posible otra conclusión distinta a que el bien inmueble pretendido en usucapión **sí** está identificado y determinado, satisfaciéndose el primero de los requisitos para la procedencia de la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

5. De igual modo y conforme a los documentos y demás pruebas que atrás se han señalado, para esta Sala no resulta jurídicamente aceptable que al predio del que habla la demanda, pueda aplicársele la presunción de que se trata de un bien de los que la ley considera baldíos, conforme a certificado expedido por el INCODER, pues a dicha conclusión podía arribarse, tal vez, cuando en la primera etapa del trámite no se contaba con antecedente registral, no obstante, luego de la diligencia de inspección judicial se pudo constatar que aquel de menor extensión, hace parte de otro de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria que da cuenta plenamente que en su integridad, es predio total y absolutamente privado, y por ende, su dominio es susceptible de adquirirse por prescripción, satisfaciéndose así el segundo de los requisitos necesarios para la procedencia de la acción de pertenencia.

6. Ahora, la jurisprudencia emanada por la Corte Suprema de Justicia recuerda:

“A propósito de los señalados elementos, dijo esta Corte que “(...) para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente. 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley. 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida. 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea [identificable y] susceptible de ser adquirido por usucapión (...)”¹⁵.

De los anteriores, se encuentra entonces acreditado el último de los requisitos señalado con el número 4, en la lista decantada por la H. Alta

¹⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC16250-2017 de 09 de octubre de 2017. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

Corporación, razón por la cual corresponde asumir a la Sala el análisis de los restantes, en su respectivo orden como corresponde.

7. Frente a la posesión material del usucapiente, más allá de las cuestiones que al principio de este acápite argumentativo se hicieren sobre la temática, deberá decirse que la posesión como requisito axiológico de la prescripción se encuentra regulada por el artículo 762 del Código Civil, entendida como la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él, cuyos elementos se han conocido como el corpus o elemento material y el animus o elemento subjetivo; la Corte Suprema de Justicia ha explicado respecto de la prueba de esta particular cuestión fáctica:

*“Los medios probatorios aducidos en proceso para demostrar la posesión, deben venir, dentro de las circunstancias particulares de cada caso, revestidos de todo el vigor persuasivo, **no propiamente en el sentido de conceptuar que alguien es poseedor de un bien determinado, pues esta es una apreciación que sólo al Juez le compete**, sino en el de llevarle a éste el convencimiento de que esa persona, en realidad, ha ejecutado hechos que, conforme a la ley, son expresivos de la posesión, lo cual, por supuesto, ha debido prolongarse durante todo el tiempo señalado en la ley como indispensable para el surgimiento de la prescripción adquisitiva del dominio, sea esta ordinaria o extraordinaria.*

Con apoyo en estos hechos, al juez debe quedarle nítidamente trazada la línea divisoria entre la posesión y la mera tenencia puesto que, al fin y al cabo, y sin embargo de que externamente sea percible cierto paralelismo, que no confluencia, entre las manifestaciones de una y otra, de lo que se trata es de que aquel encuentre que en la primera, quien la hace valer, ha tenido con el bien objeto de la misma un contacto exclusivo, vale decir, no supeditado a la aquiescencia o beneplácito de otro, para que por tal vía pueda llegar a la conclusión que el suyo ha sido el comportamiento característico del propietario de la cosa”¹⁶.

Para el caso, ya se dijo en páginas precedentes que una de las finalidades de la inspección judicial, además de permitir la identidad del bien descrito en la demanda objeto de las pretensiones, también lo es la de verificar los actos de posesión que ha ejercido quien promueve la

¹⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia S-005 de 1999. Citada en: CANOSA TORRADO, Fernando. Teoría y práctica del proceso de pertenencia. 7ª Ed. EDICIONES DOCTRINA Y LEY. Bogotá, 2017. p. 176.

respectiva acción de pertenencia. En ese orden de ideas, en el acta que dejó constancia del mencionado medio probatorio, fue la misma jueza que presidió el acto quien determinó que *“el inmueble inspeccionado, guarda identidad con el pretendido en la demanda y que el mismo se encuentra en posesión de la demandante”*, conclusión a la que llegó con base en lo constatado en dicho acto, como por ejemplo, que fue la demandante quien permitió el acceso del juzgado al predio, detallando:

*“Hacia el costado izquierdo entrando se encuentra construido otro caedizo con igual estructura y cubierta, en el cual encontramos a la señora LUCY ALCIRA LUNA, **quien manifiesta ser arrendataria de la demandante hace 5 años**, con una venta de frutas y verduras, las cuales se aprecia en el lugar y quien además, en la parte trasera del inmueble tiene 11 gallinas según dice para la venta. De igual manera, en el inmueble se encuentran dos vehículos (...). Según constancia de la demandante, **el primero de su propiedad que parquea en el inmueble**. Se encuentra presente el señor HENRY TORRES GUERRERO, identificado con cédula de ciudadanía 12.969.959, quien informa ser propietario del otro automotor **y arrendatario de la demandante desde hace un año**. En la parte del frente del inmueble se encuentra ubicada una casa de celaduría, en la que se encuentra el señor MANUEL CORAL, identificado con la C.C. No. 12.979.520 quien informa que la demandante paga la vigilancia del inmueble inspeccionado. **Dijo haberse desempeñado como vigilante hace 8 años y que la demandante ha sido la persona que siempre ha pagado dicha vigilancia.**”*

Ahora, si bien pagar el servicio de vigilancia inicialmente no es un acto de aquellos que sólo se reputan de quien se considera dueño, lo cierto es que sumado a otros, como por ejemplo arrendar el bien inmueble a terceros y recibir los respectivos cánones de arrendamiento, sí son prueba del ejercicio de una posesión que no reconoce dominio ajeno, y así quedó consignado en la respectiva acta, hechos que por lo menos se venían presentado desde hacía 8 años a la fecha de la realización de la diligencia, es decir, podían remontarse al 2007.

Sin embargo, además del medio de inspección ocular, también a la demanda se acompañaron una serie de documentos entre los que se encuentran: Recibo pagado correspondiente al Impuesto predial unificado del predio identificado con la nomenclatura Carrera 37 # 18 – 06 de la ciudad de Pasto, con código 01-030094-0004-000 a nombre de la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ, quien es la demandante, cuya

fecha de expedición fue el veintisiete (27) de agosto de dos mil catorce (2014), correspondiente a la vigencia del primero (1º) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dicho año, como puede leerse en la página 31 y treinta y tres (33) del archivo correspondiente al cuaderno principal escaneado.

Igualmente, aparecen las copias de los contratos de obra de fecha 25 de mayo de 2012 y 16 de octubre de 2009, suscritos entre la demandante SONIA DEL PILAR BRAVO y el señor Eduardo Rodríguez, con el fin de dar mantenimiento y reparación del techo, y levantar un muro de cerramiento y ladrillo en la propiedad objeto del litigio, documentos que no han sido tachados de falsos ni controvertidos o menospreciados en su valor probatorio y por ende, son prueba de lo que allí consta, demostrativos de los actos de reparación y adecuaciones del predio, hechos constitutivos de posesión.

Luego, a la demanda también se anexaron siete contratos de arrendamiento, suscritos, el más antiguo el catorce (14) de abril del año dos mil (2000), con el señor Hector Alfonso García Rosero, el cual tuvo una vigencia de casi cinco años, el siguiente con el señor Andrés Efraín Benavides Ramos del primero (1º) de abril de dos mil cinco (2005), celebrado nuevamente entre las mismas partes el mismo día y mes del año dos mil siete (2007) y finalmente, el contrato de arrendamiento suscrito con la señora LUCI ALCIRA LUNA, fechado del dos (2) de noviembre de dos mil nueve (2009), prorrogados el tres (3) de noviembre de dos mil diez (2010), cuatro (4) de noviembre de dos mil once (2011), cinco de noviembre de dos mil doce (2012) y finalmente el seis (6) de noviembre de dos mil trece (2013), destacándose obviamente que la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ obró en calidad de arrendadora.

Igualmente, en el plenario obran los testimonios de Andrés Efraín Benavides Ramos, Héctor Alfonso García Rosero, Lucy Alcira Luna, persona que también estuvo presente al momento de la realización de la diligencia de inspección judicial, quienes corroboraron en calidad de arrendatarios, lo estipulado en los antedichos contratos respecto del valor y pago de los cánones de arrendamiento a favor de la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ, a quien reconocieron como la única

propietaria del inmueble, quien pagaba por las adecuaciones del lugar, como por ejemplo la instalación de un portón metálico en la entrada al inmueble, el cual describieron en su interior, sin mencionar algún tipo de perturbación o actos que pudieran indicar a otra persona o personas como propietarias. Se destaca, por ejemplo, lo señalado por la señora Lucy Alcira Luna:

*“Yo la conocí a la señora SONIA en el año 2009 para que me arrendara el lote, ese de la carrera 37 que usted me menciona, **ella me arrendó el lote con lo que está hecho ahí**, está construido caedizos como decimos en el campo, ella ahí ha tenido lo de construcción, en ese lote está un carro que es de ella y desde que yo entré ahí habían unos materiales para la construcción **porque ella me dijo yo aquí le arriendo pero que tenía que mirar lo que ella tiene como techos y lo que ella había hecho ahí que son como partes de cemento y partes de tierra**. Como yo andaba vendiendo lo de verduras yo la conocí por medio del vigilante, en noviembre 12 o 22 yo le dije a doña Sonia que me lo arrendara, en esa época yo le pagaba \$80.000 mensuales **y se los cancelaba siempre en dinero a la señora SONIA**, sólo a ella, hasta ahora lo arriendo y le pago \$140.000”*

Igualmente, del testimonio de Andrés Efraín Benavides Ramos, puede destacarse:

*“**Yo con uso de razón, la única dueña que he conocido ahí ha sido la doctora SONIA, lo puedo afirmar y lo confirmo, porque nadie nunca fue a molestar ni tuvimos inconveniente con otra persona, nadie nos fue a reclamar, ni nos puso problema al momento que estábamos arrendando, así como tampoco nadie más que ella nos reclamó el pago del arriendo**. En el transcurso de lo que mi socio y yo estuvimos en ese lote cualquier arreglo, la que era la hidráulica, la cuestión eléctrica, de todo se encargaba ella, en el tiempo que yo llegué (sic) arrendarlo si habían servicios públicos, tenía sanitario, el pago de los servicios públicos pues los hacía uno como arrendatario, **no sé quien pagaba o paga los impuestos de ese lote, pero siempre la que ha estado pendiente de ese lote ha sido la doctora SONIA**”.*

Como puede verificarse de la prueba testimonial y documental allegada al plenario, además de lo advertido en la diligencia de inspección judicial, en el caso de marras se encuentra que la tenencia de la cosa que ejerció la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ, tanto directa, como a través de otras personas en calidad de sus arrendatarios, se acompañó del ánimo de señora y dueña del predio en disputa,

ejerciendo actos que son demostrativos del comportamiento característico de quien se considera y exhibe como propietaria del inmueble, subsumiéndose lo dicho en lo consagrado en el artículo 762 del Código Civil¹⁷.

8. Ahora, ya bastante se comentó al inicio de este acápite considerativo que la acción de **prescripción extraordinaria** adquisitiva de dominio no requería de título alguno, y que, desde ese punto de vista, la posesión podía ejercerse de manera regular o irregular, siendo propios de la primera un justo título y la buena fe, y respecto de la segunda, conviene traer los siguientes apartes explicativos provenientes de la doctrina:

“De conformidad con los artículos 764 y 770 de nuestra legislación civil, la posesión irregular es aquella que carece de uno o más de los requisitos señalados por el artículo 764, es decir, aquella posesión que carece de los requisitos indispensables para su regularidad.

(...)

*Se concluye entonces que la posesión irregular puede ser posesión justa e injusta. Es justa aquella posesión que no alcanza a ser regular **por faltarle el requisito de la buena fe o el justo título o la tradición**, y posesión irregular injusta aquella que no tiene ninguno de los tres requisitos por haberse iniciado en forma violenta o clandestina, es decir, por haber sido viciosa”¹⁸.*

Para el caso, se considera por parte de esta Sala que la posesión ejercida por la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ es irregular, por cuanto no cuenta con justo título que se exhiba al interior del plenario, sin embargo, se considera justa, según lo acreditó a través de los testimonios de las señoras HEIDI MARLENE RUIZ DE BURBANO y ERIKA LETICIA BURBANO RUIZ.

Sobre las mencionadas testigos, de entrada, es pertinente aclarar que se trata de madre e hija, quienes según los antecedentes verificables en el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con el No. 240 – 27541 la primera ostentó la titularidad del inmueble, y la segunda fue locataria del mismo una vez se enajenó a favor de LEASING BANCOLOMBIA.

¹⁷ «La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”.

¹⁸ PEÑA QUIÑONES, Ernesto y PEÑA RODRÍGUEZ, Gabriel Ernesto. El derecho de bienes. 2º Ed. LEGIS S.A. Bogotá, 2006. p. 424.

Así, de la lectura de la anotación No. 2 del referido certificado, puede verse que la señora Heidi Marlene Ruiz Muller, adquirió el inmueble (hijuela única) en virtud de la adjudicación en la sucesión de quien fuera su esposo Primitivo Uriel Burbano Ortiz, y a partir de ahí aparece como la titular del derecho real de dominio hasta la anotación No. 7, del dos (2) de diciembre de dos mil ocho (2008) en la que se registró la compraventa realizada a favor de SOCIEDAD LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, actual titular del derecho de dominio según se avista en la anotación No. 11 del mismo documento.

Ahora, en la declaración rendida por Heidi Ruiz de Burbano¹⁹, puede extraerse en primer lugar, que conoció a la ahora demandante SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ desde hacia aproximadamente unos 15 o 16 años, en atención unos nexos comerciales que su esposo Primitivo Burbano tuvo “con el papá de ella”, el señor Vinicio Bravo, señalando sobre los detalles de un negocio entre los mencionados así:

“Ese lote que menciona (objeto de la usucapión), hubo una negociación de mi esposo, en el 99 con el señor HELECTO VINICIO BRAVO, que era amigo de mi esposo, mi esposo con don VINICIO hicieron un compromiso de compraventa por un dinero que mi esposo necesitó para invertirlo en una mina en el Putumayo, mi esposo se lo vendió a don VINICIO, se lo vendió por el valor de 45 millones de pesos, él le canceló a mi esposo en mi presencia la suma de 30 millones de pesos, quedándole a cancelar el saldo con transporte, trayéndole material, es que en ese tiempo a nosotros nos molestaba mucho la guerrilla y no podíamos mandar los vehículos a la mina sino que nos tocó contratar trabajadores externos a la empresa, entonces empezó a transportarnos don VINICIO el material, lamentablemente mi esposo murió el 23 de diciembre de 2000, no se terminaron de hacer esos pagos y no se pudo hacer la legalización de la venta, cuando yo hice las cuentas de lo que trajo, don VINICIO había alcanzado a pagar solamente 5 millones de pesos. Al enterarse mis hijos EZEQUIEL y WALTER BURBANO RUIZ, ellos no estaban de acuerdo con esa venta que hizo el papá porque ellos se enteraron fue a la muerte de él y como es quedó en sucesión, pero eso ya mi esposo tenía separado, tocaba respetarlo, había que hacerlo, fuimos a hablar con don VINICIO a ver si él nos aumentaba alquilo y en ese momento él nos dijo que eso ya lo teníamos que hacer con la hija de don VINICIO, llamada SONIA BRAVO y ella sigue en posesión del lote (...)”

¹⁹ Página 23 - Archivo cuaderno de pruebas de la parte demandante.

Y más adelante, al explicarle el significado de lo que es la posesión, fue interrogada sobre a quien consideraba como poseedora del lote, señalando al respecto y sobre el destino de la deuda pendiente:

“Del lote a la señora SONIA BRAVO por voluntad de su papá, el señor VINICIO BRAVO, porque el papá le entregó ese lote a la hija SONIA BRAVO, lo sé porque cuando fui a buscar al señor VINICIO después de la muerte de mi esposo PRIMITIVO, el señor VINICIO nos dijo a mí y a mis hijos WALTER y EZEQUIEL que la que se hacía cargo de eso era la señora SONIA, la hija de don VINICIO, yo creo que él aún vive, no se que negocio haya hecho con su papá, pero ella terminó de pagar el saldo de diez millones de pesos que quedaban adeudando, me lo pagó a mí de cuotas de quinientos mil pesos y me lo terminó de pagar a principios del 2003, como que fue en enero, porque ella siempre ha tenido arrendatarios allí, lo sé porque a veces la gente le llega a uno con cuentos “mire, usted perdió ese lote, lo vendió muy barato” y me di cuenta también, en el año pasado se han hecho unas reformas, las que las hizo tiene que ser SONIA porque ella es la propietaria y poseedora”.

Por lo demás, mencionó que la posesión de la que habla siempre había sido tranquila o pacífica, nunca supo de otras personas ajenas a la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ que ejercieran algún tipo de acto como propietarios de dicho bien, mucho menos LEASING BANCOLOMBIA S.A.. Sobre el tema, reconoció que existió una negociación a favor de dicha sociedad, pero que, según su parecer, ella no había vendido el lote esquinero porque ya no le pertenecía, que si se hubiera dado cuenta no habría aceptado, manifestación que realizó una vez se le puso de presente la escritura pública 4104 del dos (2) de diciembre de dos mil ocho (2008).

Luego, de la versión rendida por la hija de la anterior testigo, Erika Leticia Burbano Ruiz, puede extractarse que conoce a la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ desde *“mas o menos unos 13 años por ahí porque ella era hija de un señor VINICIO BRAVO, que le compró a mi papá PRIMITIVO BURBANO y el señor pues era vecino”.*

Luego comentó:

*“Yo con lo de LEASING compré fue una casa ubicada en la carrera 37 No. 18 – 18 y 18 – 26 que es la casa de habitación donde yo vivía, **pero el lote que usted me menciona no tiene nada que ver con eso**, son dos temas totalmente diferentes, esa casa y el lote*

son contiguos, me imagino que SONIA esté tratando de hacer la escritura de ese predio porque nosotros mi mamá HEIDI RUIZ y yo no la hemos podido hacer (...)

Así, después de relatar hechos semejantes a los narrados por su madre, referentes a la negociación entre el ahora difunto padre de la testigo, con el padre de la demandante, describió que, si bien ella no estuvo de acuerdo con la negociación por un valor que consideraba tan bajo, “el hecho es que eso se fue de largo y se quedó ahí”, agregando:

“igual SONIA estaba siempre usufructuando ese terreno, ella se encargaba de recibir los arriendos y de encargarse de arrendar porque a la hora del te era la dueña, de las reparaciones del lote, incluso ahora a lo último, SONIA hizo los cambios que están ahora que son las adecuaciones del local, lo sé porque muchas veces me pidió que le recibiera lo de los arrendatarios y se le pagaba de ahí al celador y lo de los arreglos. Muchas veces, yo les pedía a los arrendatarios que cuando SONIA llegara me llamaran para cuadrar con ella lo del valor del aumento del lote, pensamos en su buena voluntad, en los tiempos en que no lo tenía arrendado el lote, ella guardaba el carro de ella, todo un tiempote que lo tuvo varado ahí lo tuvo guardado, nos preguntaba si el celador daba las rondas”

Ahora, frente a la posesión de LEASING BANCOLOMBIA S.A. respecto del lote que según la testigo, la señora SONIA “a la hora del te era la dueña” insistió:

*“En ningún momento, porque la propiedad que con ellos se negocia es solo la casa y la bahía de parqueo, incluso cuando se hizo entrega de la casa porque yo como compradora la perdí, se entregó al doctor aquí presente las llaves de las dos puertas que corresponden a la casa **y en ningún momento se afectó la posesión a SONIA porque no tenía razón de ser**, no recuerdo si la entrega de esa casa se hizo por ahí en el 2012”.*

Adicionando más adelante sobre actos que hubieran perturbado la posesión ejercida por la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ:

*“Que yo sepa no, porque de haberse presentado ella me hubiera dicho algo o me hubiera reclamado y uno mira que desde que se la entregó la propiedad que yo compré a LEASING BANCOLOMBIA, la señora SONIA ha seguido en ese terreno sin ninguna intervención de parte de BANCOLOMBIA, incluso hizo unas adecuaciones y nadie se opuso, de ser así hubieran impedido eso, como adecuaciones SONIA cambió el cerco, o sea el frente y se niveló el piso por parte de doña SONIA, **pues ella es la dueña**”.*

Así, armonizando lo que se aprecia de la prueba testimonial referida, se encuentra que la posesión que se ejerce por parte de la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ es de buena fe, bajo la convicción que reside en ella de haber adquirido el inmueble a través de una negociación previa entre su padre y quien era el real titular del inmueble antes de su fallecimiento, señor Primitivo Uriel Burbano Ortiz.

Ahora, resulta obvio que la negociación de la que se habla por parte de las testigos y en la cual se fundamenta el inicio de la posesión ejercida por la ahora demandante, no cumple con los requisitos necesarios para adquirir el derecho de dominio, es decir, no existe título y modo, pero la presente, no se trata de una acción reivindicatoria, cuyos presupuestos sí exigen la existencia de tales documentos, de lo que se trata es de un **prescripción extraordinaria** adquisitiva de dominio, cuya posesión como se dijo en páginas anteriores, **no requiere de título alguno**, y que si bien se trata de una posesión irregular, es una posesión justa en los términos doctrinales antes transcritos²⁰, en cuanto solamente adolece de justo título y tradición como lo prevé el artículo 770 del Código Civil.

Igualmente, lo analizado hasta aquí con fundamento en la prueba documental, de inspección judicial y testimonial, permite encontrar acreditados los dos requisitos faltantes para la procedencia de la pretensión de usucapión, relativos a que la posesión haya durado el término previsto en la ley y que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida.

Respecto del término de duración de la posesión, de entrada se ha alegado que tal derecho se ha ejercido desde la época en que el padre de la demandante, luego de realizar la negociación verbal con el verdadero propietario del predio, se lo entregó a la actora, lo cual tendría su génesis con posterioridad al veintitrés (23) de diciembre del año dos mil (2000), fecha en la cual se indica falleció quien para tal fecha aparece registrado como dueño del inmueble (Primitivo Burbano), no otra cosa puede entenderse cuando la testigo Heidi Ruiz de Burbano señaló: *“Del lote a la señora SONIA BRAVO por voluntad de su papá, el señor VINICIO BRAVO, porque el papá le entregó ese lote a la hija SONIA BRAVO, lo sé*

²⁰ Se remite a la respectiva cita con nota al pie No. 18 del presente fallo.

porque cuando fui a buscar al señor VINICIO después de la muerte de mi esposo PRIMITIVO, el señor VINICIO nos dijo a mí y a mis hijos WALTER y EZEQUIEL que la que se hacía cargo de eso era la señora SONIA, la hija de don VINICIO”, véase que desde aquel entonces los parientes del propietario fallecido, reconocían la posesión que ejercía la demandante como consecuencia de una entrega material del inmueble.

Ahora, en armonía con lo dicho anteriormente, conviene recordar que los primeros contratos en los que la demandante aparece en calidad de arrendadora del inmueble en cuestión, datan desde el catorce (14) de abril del año dos mil (2000) con el señor Héctor Alfonso García Rosero, el cual tuvo vigencia por casi cinco años, de lo cual, armonizando la prueba testimonial como la documental aludidas, se concluye válidamente que la posesión ejercida se ubica desde el mes de enero del año dos mil uno (2001), de ahí que hasta la interposición de la demanda transcurrieron catorce (14) años de posesión.

Por otra parte, como contraargumento podría exponerse a partir de los contratos de arrendamiento obrantes en el plenario y lo dicho por la testigo Heidi Marlene Ruiz, que los actos de señora y dueña ejercidos por la demandante tuvieron su génesis en el mes de enero de 2003, cuando según la deponente, SONIA DEL PILAR BRAVO le terminó de pagar en cuotas, el valor restante de la negociación que quedó pendiente con quien en vida, respondió al nombre de Primitivo Uriel Burbano Ortiz, último acto que podría entenderse como de reconocimiento de dominio ajeno. Sin embargo, lo anterior no resulta del todo cierto en la medida que el pago por instalamentos del precio de un bien, cuya entrega material se hace con anterioridad, **no es indicativo de reconocimiento de dominio ajeno**, y en todo caso, sólo en gracia de discusión, inclusive de iniciarse los actos posesorios desde el mes de enero de dos mil tres (2003), a la fecha de interposición de la demanda, tres (3) de diciembre de dos mil catorce (2014), habían transcurrido casi doce años de una posesión continua, y además pacífica, en tanto no existe en el plenario prueba de su perturbación, y ante todo pública, pues todos los testigos reportados al plenario, reconocieron a la señora demandante como la propietaria del inmueble del que se habla en la demanda, satisfaciéndose el requisito relativo a la posesión acompañada

del ánimo de señora y dueña que se expresó y reconoció de manera pública.

9. En consecuencia, el análisis realizado hasta aquí permite indicar la prosperidad de las pretensiones invocadas por la demandante, razón por la cual procede en este momento, referirse a las excepciones que fueron propuestas por la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL, las cuales se encuentran en el respectivo escrito de contestación y se analizan en su orden así:

Ineptitud de la demanda por inexistencia de la posesión reclamada, fundamentada en la afirmación que la señora demandante nunca había ejercido actos de señorío y dueña sobre el bien de propiedad de la demandada, pues aquellos habían sido desarrollados por el ente demandado, sin que se hubiese admitido segregación alguna.

Para el caso, como ya quedó demostrado y contrario a las afirmaciones realizadas por la sociedad de LEASING, la señora SONIA DEL PILAR BRAVO sí ejerció actos de señorío y dueña sobre el bien inmueble de menor extensión determinado al interior del plenario y que hace parte de otro de mayor extensión de propiedad de la sociedad demandada; por el contrario, la manifestación realizada por el ente societario según la cual ha ejercido dichos actos de posesión sobre la porción del bien inmueble del que trata el litigio, se encuentra totalmente huérfana probatoriamente hablando.

Véase al respecto, que dentro de los elementos de convicción aportados por la entidad demandada para demostrar actos de posesión, se encuentra el contrato de Leasing suscrito entre la respectiva sociedad y la señora Erika Leticia Burbano Ruiz, persona que compareció al plenario y manifestó que, en virtud de tal contrato, nunca se afectó la porción del terreno poseído por la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ, quien nunca fue perturbada en su ejercicio, ni antes de la celebración de dicho acuerdo de voluntades, ni durante y mucho menos después.

Lo anterior, analizándolo bajo la égida de lo establecido en el artículo 762, significa que la posesión puede ejercerse cuando **el dueño** (propietario y titular del derecho de dominio), o el que se da por tal (poseedor), tiene la cosa por sí mismo (posesión inmediata) u otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él (posesión mediata). Así, la posesión alegada por la sociedad de LEASING sería la mediata, es decir, la que se ejerció a través de la tenencia que en lugar y a nombre de dicho ente, ejerció la señora Erika Leticia Burbano Ruiz, sin embargo, dicha persona siendo interrogada al interior del plenario, dijo que en su calidad de locataria jamás afectó el predio poseído por la señora SONIA DEL PILAR, el cual entendía no afectado por el acuerdo de voluntades, y que incluso, al terminarse el mismo, entregó las llaves del inmueble al abogado de la demandada presente en audiencia de recepción del testimonio, mismas que no correspondían a la porción del inmueble del que habla este trámite de pertenencia.

En este preciso punto, conviene poner de presente que, al interior de la contestación de la demanda, en el acápite denominado *“Hechos, fundamentos y razones de la defensa”*, si se admite un apretado resumen, LEASING BANCOLOMBIA S.A. expone su condición de propietario de la integridad del predio en atención a la escritura pública que así lo acredita, ello complementado por la celebración del contrato de leasing entre la mencionada sociedad y la señora Erika Leticia Burbano Ruiz (quien compareció como testigo en el plenario), agregando además que no pueden ser de recibo los reconocimientos que le hicieron a la demandante las autoridades públicas del orden municipal, que tal vez inducidos por ella, incurrieron en dicho error al fraccionar el inmueble y reconocerle el carácter de dueña.

Frente a lo anterior, una vez más debe insistirse en que, la calidad de propietario que ostenta la sociedad demandada sobre la integridad del bien inmueble del que hablan las escrituras públicas y el contrato de leasign habitacional aportados con la contestación al libelo, no está en discusión, pues así es, y así lo demuestran los documentos allegados al plenario, de ahí la legitimación que ostenta en la causa por pasiva para comparecer en este asunto, por ello, la demandante alega posesión con el ánimo de convertirse en dueña, no propiedad o derecho de dominio, el

que obviamente lo ostenta la sociedad de leasing, de donde resulta aplicable el artículo 2512 del Código Civil, cuando señala que la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio 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 en un cierto lapso de tiempo.

Por ello, no es posible concluir con base en lo anterior que, por ser de propiedad de la sociedad demandada, dicho predio sea imprescriptible, como se afirma en la contestación al libelo:

“Es preciso aquí insistir en que no es posible adquirir por prescripción adquisitiva parcial un inmueble en cuanto los bienes no se poseen parcialmente sino totalmente y en este caso, el inmueble cuya prescripción adquisitiva se pretende no es uno individual o segregado o subdividido, sino que es parte integrante de un todo, mismo que como todo fue adquirido por mi mandante, tal como dan cuenta no sólo las escrituras de adquisición y anteriores, sino también el avalúo técnico efectuado por perito calificado y autorizado”²¹

Afirmaciones que no tienen asidero jurídico alguno, puesto que la prescripción de una parcialidad de un inmueble es completamente posible, siempre que desde las etapas iniciales del proceso tal situación sea advertida, como aquí ocurrió con posterioridad a la práctica de la diligencia de inspección judicial, cuando se avizoró que el reclamado hace parte de un predio de mayor extensión, haciendo el correspondiente llamado a quienes aparecían como propietarios. Ahora, la calidad de dueña que la demandante reclama y la segregación del inmueble menor del de mayores proporciones, ya son consecuencias del proceso de pertenencia ante la prosperidad de sus pedimentos, no son presupuestos axiológicos, como parece entenderlo el demandado.

Ahora, según se afirmó por la testigo Erika Leticia Burbano Ruiz al interior de este proceso, puede decantarse la existencia de un proceso de restitución de tenencia del bien inmueble objeto material del contrato de leasing habitacional, cuando hizo una breve alusión a una diligencia de entrega de bien inmueble en la transcripción contenida en la página

²¹ Contestación de la demanda por parte de Leasing Bancolombia S.A. página 223 cuaderno principal escaneado.

30 de este fallo, que para mayor claridad se citará nuevamente a pie de página²².

Sin embargo, de dicho proceso o específicamente de su diligencia de entrega no se tiene nada en el plenario por cuanto: no se hizo mención de ello por parte de LEASING BANCOLOMBIA S.A. en alguno de los acápites de la contestación de la demanda, no se aportó o se solicitó como prueba documental en dicha actuación²³, así como tampoco se decretó como prueba a solicitud de parte o de oficio, en el auto de dieciocho (18) de abril de dos mil dieciséis (2016), de ahí que, lo único con lo que se cuenta al respecto es con la manifestación de la testigo, quien afirmó entregar al apoderado de la sociedad las llaves de un predio que no correspondía al que se precisa poseído por la demandante, diligencia que por demás, se entiende no afectó la posesión ejercida por la señora SONIA DEL PILAR, puesto que de haberse llevado a cabo en el año 2012, para el momento de presentación de la demanda 2014, e incluso para el año en que se realizó la diligencia de inspección judicial 2015, ella continuaba en posesión pacífica del inmueble, lo que no sería posible si su porción de predio hubiese sido objeto de otras diligencias judiciales previas de entrega.

Por lo demás, lo que sí obra debidamente incorporado como prueba al plenario, es la reproducción escaneada del expediente No. 2013 – 00162 – 00 tramitado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Pasto, correspondiente al proceso de nulidad de contrato promovido por el señor Walter Burbano Ruiz en contra de Heidi Marlene Ruiz de Burbano y Leasing Bancolombia, en el cual se pretendía desvirtuar la propiedad del inmueble adquirida por esta última sobre el inmueble integral materia de la presente *litis*, resultas que en cualquier caso, en nada afectan la posesión ejercida por la demandante sobre la porción de la que se habla en el libelo.

²² “En ningún momento, porque la propiedad que con ellos se negocia es solo la casa y la bahía de parqueo, incluso cuando se hizo entrega de la casa porque yo como compradora la perdí, se entregó al doctor aquí presente las llaves de las dos puertas que corresponden a la casa y en ningún momento se afectó la posesión a SONIA porque no tenía razón de ser, no recuerdo si la entrega de esa casa se hizo por ahí en el 2012”

²³ Páginas 229 a 231 del cuaderno principal escaneado.

En segundo lugar, se propuso la excepción denominada **prejudicialidad civil**, la cual no es precisamente un medio de defensa que se dirija contra la pretensión, sino que exclusivamente implicó la suspensión del trámite, misma que fuera levantada en su oportunidad dando lugar a que se profiera la sentencia de primera instancia, cuya apelación se resuelve, no existiendo más que decir al respecto, salvo lo ya anotado en el párrafo inmediatamente anterior.

Finalmente, respecto de la denominada **buena fe de LEASING BANCOLOMBIA S.A.**, se tiene que es una excepción fundamentada en el derecho de propiedad de dicha sociedad respecto de la integridad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 240 – 27541. Sin embargo, acreditar la titularidad del derecho de dominio sobre la totalidad del bien inmueble del cual, en cierta porción está siendo poseído por otra persona, no es un argumento que tenga la contundencia para desvirtuar las pretensiones de usucapión. Al respecto, se reitera una vez que la prescripción es un modo de adquirir el dominio de **las cosas ajenas**, y por medio del cual se extinguen las acciones o derechos ajenos, precisamente *“por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido las acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo”*.

Para el caso, llama la atención de esta Colegiatura que existiendo un título de propiedad sobre la totalidad de un terreno, la sociedad titular del derecho de dominio haya permitido que otra persona haya ejercido actos de señora y dueña sobre una porción del predio, durante un término tan prolongado de tiempo, de manera pública, pacífica e ininterrumpida por casi doce años, sin que hubiera defendido sus derechos, por ejemplo, a través del ejercicio oportuno de la acción reivindicatoria, y sin ejercer sobre el mismo inmueble ningún acto de posesión, permitiendo que en su lugar los hiciera otra, que para el caso es la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ, dando paso rampante a que se consolidaran los requisitos de la acción de pertenencia extraordinaria, cual es la más exigente en cuanto a interregno posesorio.

Como consecuencia de todo lo considerado, se revocará en su integridad el fallo de primera instancia, y en su lugar, se concederán las

pretensiones contenidas en la demanda presentada a favor de la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ en contra de SOCIEDAD LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL y demás personas indeterminadas, razón por la cual se impartirán las demás órdenes consecuenciales y complementarias a dicha decisión.

Finalmente, en virtud de que el recurso de apelación ha prosperado y la sociedad demandada ha sido la parte vencida del juicio, se la condenará en costas de ambas instancias. Debiendo entonces fijarse lo correspondiente a las agencias en derecho, teniendo por tales para la primera instancia, el valor equivalente a cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes y para la segunda el equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.

III. DECISION

En mérito de lo expuesto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pasto en Sala de Decisión Civil Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Resuelve:

PRIMERO. REVOCAR en su integridad el fallo proferido en primera instancia por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pasto, al interior del presente asunto y en su lugar se dispone:

- 1.- DECLARAR imprósperas las excepciones expuestas por la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL al interior del presente asunto, conforme a lo considerado en este fallo.*
- 2.- DECLARAR la prosperidad de la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio propuesta a favor de la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ identificada con cédula de ciudadanía No. 59.817.445 de Pasto en contra de la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL y demás personas indeterminadas.*

3.- En consecuencia, DECLARAR que la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, el predio ubicado en el barrio Palermo de la ciudad de Pasto, cuyos linderos actualizados son, por el occidente o frente en 12,83 metros con la Carrera 37 de la ciudad, sur o costado derecho entrando en 20,50 metros con la Calle 18, oriente o respaldo en 12,83 metros con propiedad de Diana Mera y Carolina Jacho y norte o costado izquierdo entrando en 20,50 metros con el predio de propiedad de Leasing Bancolombia S.A. Compañía de Financiamiento Comercial, con un área de 263 metros cuadrados, y nomenclatura Carrera 37 # 18 – 06 , mismo que hace parte de un predio de mayor extensión, de un área total de 420.23 metros cuadrados , con código catastral No. 52001010300940004000, cuyos linderos generales se encuentran detallados en la escritura pública No. 4104 del dos (2) de diciembre de dos mil ocho (2008) de la Notaría Tercera del Círculo de Pasto, debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 240 – 27541 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta misma ciudad, de propiedad de la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL.

4.- ORDENAR en consecuencia, el desenglobe del predio de menor extensión conforme a la identificación y determinación establecida en este fallo, respecto del de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 240 – 27541 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto.

5.- LÍBRENSE los respectivos oficios con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Notaría Tercera del Círculo de Pasto, con el fin de garantizar el cumplimiento de este fallo, se hagan las anotaciones al margen de la escritura pública No. 4104 del 2 de diciembre de 2009 de la Notaría Tercera del Círculo de Pasto, se inscriba el presente fallo en el folio de matrícula inmobiliaria No. 240 – 27541 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, y las demás que sean necesarias para garantizar el cumplimiento de este fallo.

6.- CONDENAR en costas de primera instancia a favor de la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ identificada con cédula de

ciudadanía No. 59.817.445 de Pasto en contra de la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL. Al momento de tasarlas, tener por agencias en derecho la suma equivalente a cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes.

SEGUNDO. CONDENAR en costas de segunda instancia a favor de la señora SONIA DEL PILAR BRAVO PAZ identificada con cédula de ciudadanía No. 59.817.445 de Pasto en contra de la sociedad LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL. Al momento de tasarlas, tener por agencias en derecho la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.

TERCERO. ORDENAR, una vez en firme la presente decisión, el envío del expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

GABRIEL GUILLERMO ORTÍZ NARVÁEZ

Magistrado

AIDA MÓNICA ROSERO GARCÍA

Magistrada

MARCELA ADRIANA CASTILLO SILVA

Magistrada