



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO  
MONTERÍA – CÓRDOBA

**SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA.**

<b>Clase de proceso:</b>	Verbal de Menor Cuantía – pertenencia y reconvencción.
<b>Radicación:</b>	23001400300320220020301
<b>Demandante(s):</b>	EULALIA DEL ROSARIO MONTES VARILLA
<b>Demandado(s):</b>	JOAQUIN JOSÉ MONTES VARILLA

**I. OBJETO A DECIDIR.**

Procede el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Montería (Córdoba), a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la Sentencia de fecha 14 de agosto de 2023 proferida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de esta vecindad, dentro del presente proceso verbal pertenencia.

**II. ANTECEDENTES.**

**a). Pretensiones.** La señora Eulalia del Rosario Montes Varilla, través de demanda pertenencia solicitó:

1. Declárese que Eulalia del Rosario Montes Varilla adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien inmueble identificado con la siguiente información:

**Matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión:** 140-41805.

**Referencia catastral del predio de mayor extensión:** 01-02-00-00-0292-0030-0-00-00-0000.

**Área:** 120 M2.

**Dirección:** ubicado en el barrio Miraflores en la transversal 12 núm. 12A-09 y 12A-05 de Montería.

**Linderos:** los linderos del bien inmueble objeto de usucapión son los siguientes: por el Norte, con propiedad de Carlos Montes y mide 10 metros; por el Este, con calle en medio, con propiedad de Samuel Herrera y Mary Gómez, y mide 12 metros; por el Sur, con Joaquín Montes Varilla y mide 10 metros; y por el Oeste, con Betty Franco y mide 12 metros. Ese bien hace parte de uno de mayor extensión que tiene los siguientes linderos: por el Norte, con propiedad de Carlos Montes y mide doce metros con quince centímetros (12,15 mts); por el Este, con calle en medio, con propiedad de Samuel Herrera y Mary Gómez, mide veinte metros (20,00 mts); por el Sur, con Pedro Agàmez y mide doce metros con ochenta y cinco centímetros (12,85 mts) y por el Oeste, con Asiclo Franco y mide diecinueve metros con cincuenta y cinco centímetros (19,55 mts).

2. Como consecuencia de lo anterior, ordénese la inscripción de la sentencia respectiva en el folio de matrícula inmobiliaria núm. 140-41805 de la Oficina Seccional de Registro de Instrumentos Públicos de Montería.

**b). Hechos.** Señala la demandante que está ejerciendo la posesión sobre el bien inmueble identificado en las pretensiones, que su posesión ha sido quieta, pacífica, pública e ininterrumpida durante un periodo superior a los 10 años.

Que el bien se encuentra dentro de otro de mayor extensión, que se trata de un predio de 4 apartamentos, siendo el apartamento numero 1 en el primer piso el pretendido.

Señala que ha ejercido los siguientes actos de señora y dueña: *“colocó el piso de la casa, construyó la terraza y le colocó la baldosa, realiza todas las reparaciones y mejoras que requiere el bien inmueble y le echa pintura”*

Relata que sus hijos Yubisay Montes Arrieta, quien nació el 3 de septiembre de 1975 y falleció el 28 de abril de 2020, Jean Alberto Quiñonez Montes, quien nació el 11 de febrero de 1979 y Elkin Ricardo Quiñonez Montes, quien nació el 11 de abril de 1980, nacieron y fueron criados en el bien inmueble objeto de usucapión. Luego de que sus hijos se casaran y se fueran de su casa, ella siguió viviendo el bien a usucapir.

### III. TRÁMITE PROCESAL.

**a). Reparto de la demanda.** Por reparto el proceso correspondió al Juzgado Tercero Civil Municipal de Montería (Córdoba) el conocimiento del proceso verbal de pertenencia, la cual fue admitida en fecha 18 de agosto de 2022.

La demanda fue inscrita en el folio de matrícula del inmueble objeto de usucapión, y fueron allegadas las fotografías de la valla instalada en el predio objeto de prescripción en este asunto, por lo que el *A quo* dispuso el registro de su contenido en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia conforme a lo establecido por el numeral 7° del artículo 375 del Código General del Proceso.

**b). Contestación de demanda de Joaquín José Montes Varilla.** El demandado a través de su vocero judicial, se opone a las súplicas deprecadas por la accionante, formulando como medios de defensa las siguientes excepciones perentorias:

**1. Falta de fundamentos de hecho y de derecho.** Asegura que la demandante nunca ha realizado actos de señor y dueño sobre el inmueble objeto de la litis, las mejoras realizadas sobre el bien siempre han venido siendo realizadas por parte del demandado. Igualmente señala que la demandante no cumple con el término de ley para siquiera pretender adquirir por prescripción pues solo ingresó al inmueble en el año 2020 cuando volvió de Maicao La Guajira y que, antes de dicho término, eran sus hijos los que habitaban el inmueble reconociendo dueño.

**d). Traslado de las excepciones de mérito.** La parte demandante guardó silencio.

#### **e). DEMANDA DE RECONVECIÓN**

La parte demandada presentó demanda de reconvección reivindicatoria. Solicitó que se declarara que el bien objeto de la litis es de dominio absoluto del señor JOAQUÍN JOSÉ MONTES VARILLA, que la demandante de pertenencia es impostora de mala fe y como consecuencia se ordenara a EULALIA DEL ROSARIO MONTES VARILLA a reivindicar a favor del demandante en reconvección el bien inmueble.

#### **f.) Contestación demanda de reconvección Eulalia del Rosario Montes Varilla.**

El demandado a través de su vocero judicial, se opone a las súplicas deprecadas por la accionante, formulando como medios de defensa las siguientes excepciones perentorias:

- 1. Prescripción adquisitiva de dominio:** Argumenta la excepción bajo los mismos argumentos de la demanda principal.
- 2. Prescripción extintiva:** Indica la demandada en reconvección que la posesión que viene ejerciendo sobre el bien inmueble en disputa es anterior al título de propiedad exhibido por el demandante, por lo menos la posesión inició desde el año 1975 cuando nació su hija mayor.

**g.) Providencia apelada.** Mediante Sentencia proferida en fecha 14 de agosto de 2023, el Juzgado Tercero Civil Municipal de esta Municipalidad declaró la prosperidad de la excepción perentoria formulada por el señor JOAQUÍN JOSÉ MONTES VARILLA consistente en ausencia del tiempo que requiere la señora Eulalia del Rosario Montes Varilla para la adquisición del inmueble que deviene de otro de mayor extensión distinguido este último con M.I. 140-41805, de conformidad con lo anotado en precedencia. Declaró que pertenece a José Joaquín Montes Varilla el dominio del inmueble consistente en lote de terreno y casa de habitación construida sobre el mismo, denominado Apto 101, ubicado en Cra. 12 N° 12 – 09 de esta ciudad, el cual hace parte del inmueble identificado con M.I. 140-41805, así mismo, condenó a EULALIA DEL ROSARIO MONTES VARILLA a restituir dentro de los seis (06) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia el inmueble determinado en el numeral anterior. Finalmente declaró que la señora Eulalia del Rosario Montes Varilla no debe pagar frutos naturales o civiles al señor José Joaquín Montes Varilla, de conformidad a lo anotado en precedencia.

Para el *A-quo*, la señora Eulalia Montes Varilla ejerce actos de poseedora sobre el inmueble objeto de usucapión hace aproximadamente 40 años, sin embargo, y tal como lo afirma el demandado, la posesión se vio interrumpida por causas naturales desde el año 2014 cuando la demandante se fue a vivir a la Guajira, volviendo al predio nuevamente en el año 2020. Señala el juez de primera instancia que esa tesis fue corroborada por los testimonios de los señores Raúl Montes Varilla y María Auxiliadora Montes Varilla, hermanos de las partes, al punto que la señora María Auxiliadora visitó a su hermana en la vereda donde ella vivía, en Fonseca, en donde Eulalia residía con quien para ese entonces era su pareja sentimental. También destacó el *A quo* que ese periodo de tiempo coincide con el periodo en que los hijos de la señora Eulalia, Elkin y Jean Quiñones Montes, suscribieron contrato de arrendamiento con el aquí demandado, concluyendo que, bajo esas circunstancias, existió un período de discontinuidad en la posesión, generando así una interrupción del término que exige la ley sustancial para poder declarar la adquisición de un bien por prescripción adquisitiva de dominio.

Frente a la acción reivindicatoria, el *A-quo* señaló como requisitos para decretar la reivindicación del predio urbano a-) derecho de dominio en el demandante; b-) posesión material en el demandado; c-) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cuota singular; y, d-) identidad de la cosa en que pretende el actor y la poseída por el demandado.

En cuanto al derecho de dominio en el demandante indicó que encuentra debidamente demostrado que la actora es la propietaria del bien objeto de reivindicación, pues de ello da cuenta la anotación N° 02 del folio de matrícula identificado con M.I. 140-41805, mediante el cual se consagra que el señor José Joaquín Montes Varilla adquirió por compraventa el inmueble en el año 2001.

En lo referente a la posesión material en el demandado, en el asunto que nos ocupa, de conformidad con las declaraciones rendidas por ambas partes, por los testigos, y de la inspección judicial practicada en fecha 9 de junio de 2023, se encuentra acreditado que la señora Eulalia Montes Varilla se encuentra en el inmueble en calidad de poseedora, acreditando entonces este requisito de la acción reivindicatoria.

Por su parte, la identidad de la cosa argumentó el despacho que la demanda versa sobre el inmueble ubicado en la Transversal 12 N° 12A – 09 del Barrio Miraflores de esta ciudad, identificado con M.I. 140-41805. Es claro para el despacho que el bien que se pretende reivindicar relacionado en la demanda de reconvencción, es el mismo que aparece relacionado en la demanda de declaración de pertenencia, acreditándose este supuesto.

Finalmente, se dijo que la cosa a reivindicar es corporal de naturaleza singular, materializada en un predio debidamente individualizado y determinado, de cuerpo cierto.

**f). Motivos de la impugnación.** Inconforme con la decisión proferida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Montería (Córdoba), la vocera judicial de la señora Eulalia del Rosario Montes Varilla, interpuso recurso de alzada con la finalidad que el superior funcional revocara la sentencia de primera instancia, como sustento, hizo tres reparos concretos los cual determinó así: 1.) La posesión puede ser ejercida por interpuesta persona; 2.) la sentencia desconoce los requisitos que impone la ley para la configuración de alguno de las especies de interrupción y 3.) el juez desconoce que, en gracia de discusión si llegare a configurarse alguna de las especies de interrupción, la demandante, al momento de retornar al bien inmueble, recuperó el tiempo y no se le puede descontar el tiempo durante el cual estuvo desposeído.

Admitido el recurso de alzada por esta unidad judicial, se le otorgó el término de 5 días a las partes para que sustentaran el recurso so pena de declararse desierto. Dentro de dicho término, la parte apelante presentó sustentación bajo los siguientes argumentos:

Primer reparo «(...) *la interrupción de la posesión solo opera cuando se configura la interrupción civil o la interrupción natural. Necesariamente, cuando se habla de una posesión interrumpida o es porque ocurrió el fenómeno de la interrupción natural o el de la interrupción. Entonces, la sentencia impugnada confunde la institución de la interrupción de la posesión con la facultad que tiene el poseedor de ejercerla a través de una interpuesta persona. El hecho de que el poseedor ejerza dicha facultad no implica la interrupción de su posesión. La sentencia objeto de reparo para negar el tiempo de la posesión de la demandante argumentó que la posesión de mi representada había sufrido una interrupción cuando ella viajó al departamento de la Guajira dejando el bien en manos de sus 2 hijos. En vez de interrupción, operó fue la figura de la posesión ejercida por una interpuesta persona. Al respecto, el artículo 762 del Código Civil prescribe lo siguiente: “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...". Así las cosas, no es determinante para establecer si se configuró o no la interrupción de la posesión el simple hecho de que el poseedor no detente físicamente el bien ni tampoco si quien lo detenta físicamente es un tercero. Entonces, es evidente el yerro en que incurrió la sentencia proferida por el juez a quo al encontrar que la posesión fue interrumpida por el simple hecho de que la demandante estuvo durante un período por fuera del inmueble y durante dicho lapso fueron sus hijos quienes detentaron el inmueble.

El artículo 2522 del Código Civil nos enseña cuándo una posesión es ininterrumpida: "Posesión no interrumpida es la que no ha sufrido ninguna interrupción natural o civil". En ese mismo orden de ideas, el artículo 2523 de la misma codificación nos enseña cuando se configura la interrupción natural: "La interrupción es natural: 1. Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada. 2. Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona. La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título De las acciones posesorias, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído". La discusión entonces radica es en relación con la interrupción natural de la segunda especie, pues es muy evidente que la interrupción natural de la primera especie no tiene cabida, así como tampoco la interrupción civil, al menos hasta antes de la presentación de la demanda de reconvencción. Es suficiente para descartar la configuración de la interrupción natural de la segunda especie el hecho de que el demandado inicial nunca recuperó la posesión ni tampoco otro tercero ingresó a detentar físicamente el bien inmueble con ánimo de señor y dueño. Pues, para que aquella se configure es requisito indispensable que entré en el inmueble otra persona a poseer. Dos hechos indicadores son suficientes para derribar el argumento que soportó la sentencia: uno, quienes quedaron en el inmueble cuando mi representada viajó fueron sus hijos, no entró ningún tercero a poseer y, dos, cuando mi representada volvió del departamento de La Guajira volvió al inmueble sin que nadie se lo impidiera, no hubo ni la más mínima pretensión de oposición por parte de ese tercero que tiene que estar presente en la ecuación para que se configure dicha especie de interrupción natural. En ese orden de ideas, la sentencia de primera instancia incurrió en un desatino al considerar que la posesión de mi representada fue interrumpida por un viaje que ella hizo al departamento de la Guajira dejando a sus 2 hijos en el inmueble. Cuando dicha situación fáctica no encaja en ninguna de las especies de interrupción de la posesión, mientras que sí se ajusta perfectamente a la facultad que tiene el poseedor de ejercer la posesión a través de otra persona.».

Segundo reparo, advierte que «si en gracia de discusión aceptáramos que se configuró una interrupción de la posesión, sin duda el supuesto fáctico de la interrupción natural de la segunda especie es el que más se asemeja a los hechos objeto del asunto. Entonces, partiendo de esa base tendríamos que quedó demostrado dentro del proceso que mi representada recuperó la posesión. Tanto así que, al momento de practicarse la inspección judicial, fue ella quien atendió la diligencia. La configuración de esa situación fáctica conduciría inevitablemente a la producción de la consecuencia jurídica impuesta en el numeral 2 del artículo 2522 del Código Civil. La cual consiste en que, una vez recuperada la posesión, se reputa que el poseedor nunca la perdió: es decir, no se le descuenta el tiempo durante el cual estuvo desposeído. Entonces, incluso, consintiendo con la sentencia objeto del recurso de apelación en que sí hubo una interrupción de la posesión de mi representada, tendríamos que advertir que, al recobrarla, dicha interrupción no tuvo la virtualidad de descontarle el tiempo de posesión anterior».

Tercer reparo, señala que «como la sentencia objeto de reparo tuvo por interrumpida la posesión de mi representada y, por consiguiente, arribó a la conclusión que ella no poseyó por el tiempo establecido en el ordenamiento jurídico, pasamos a advertir que, derribados los argumentos en que se soportó la sentencia sobre la configuración de la interrupción de la posesión, mi representada sí completó el tiempo de la prescripción extraordinaria. Pues, descartada la configuración de la interrupción o la producción de sus efectos de perder todo el tiempo anterior, nos queda que mi representada ejerció actos de posesión sobre el bien por más del tiempo mínimo que establecen las normas para ganar un bien inmueble por prescripción extraordinaria. Tendríamos entonces un enfrentamiento entre una posesión útil y un título inscrito. La jurisprudencia pacífica de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha decantado que la fórmula para solucionar dicha controversia consiste en determinar si la posesión es anterior o no al título inscrito. En ese orden de ideas, si la posesión es anterior al título, la alta corporación indica que la controversia debe resolverse en favor del poseedor. En ese orden de ideas, acredité que la posesión de mi representada es anterior al título de propiedad del demandado inicial. Pues,

uno de los testigos, quien refirió tener 63 años de edad, manifestó que durante todos esos años ha reconocido como dueña del bien inmueble a mi representada. Tanto así que todos sus hijos nacieron en el inmueble. El otro testigo coincidió con el relato anterior al manifestar que mi representada siempre ha vivido en el inmueble como dueña. Antes de esa respuesta, había manifestado que ella toda la vida ha vivido en el bien inmueble objeto del presente proceso. Reitero el conflicto entre la posesión de mi representada y el título inscrito debe inclinarse en favor de la posesión de mi representada».

**g). Traslado de la sustentación del recurso de apelación.** La parte demandada, a través de su vocero judicial, manifestó que, el recurso de alzada deberá ser declarado desierto, pues el impugnante no lo sustentó dentro de los 3 días siguientes a la audiencia donde se profirió sentencia. Por otro lado, asegura que, no le asiste la razón a la parte recurrente en cuanto no se acreditó que la posesión material alegada fuera idónea por presentar carencia de los elementos sustanciales de la misma, alega temeridad y falta de lealtad procesal de la demandante y la posible configuración de un enriquecimiento sin justa causa entre otros planteamientos.

### III. CONSIDERACIONES.

#### a). De la competencia.

Esta Unidad Judicial es competente para conocer de la impugnación presentada por la parte actora, de conformidad con lo establecido por el numeral 1º del artículo 33 del Código General del Proceso<sup>1</sup>, por ser el Superior Funcional, al Juzgado Tercero Civil Municipal de Montería (Córdoba), el cual profirió la Sentencia 31 de enero de 2023.

#### b). Procedencia del recurso de apelación.

Dispone el inciso 2º del numeral 3º del artículo 322 del Código General del Proceso que «Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior». Por consiguiente, cuando la sentencia es proferida en el curso de la audiencia, el impugnante, deberá interponer dicho recurso en dicha diligencia, sin embargo, los reparos concretos contra la providencia que finaliza el proceso podrá sustentarla en la misma audiencia, o dentro de los tres días siguientes a la finalización de la misma.

En el *Sub iudice*, la sentencia fue dictada en la audiencia de fecha 14 de agosto de 2023, en la cual se interpuso el recurso de apelación y de manera inmediata fueron expuestos de manera concreto los reparos contra la mismas. No asistiéndole razón al vocero judicial de la parte accionante en que se deberá declarar desierto el recurso ante la ausencia de sustentación del recurso en el curso de la audiencia. Así las cosas, el Despacho le imprimirá el trámite previsto por el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 en consonancia con lo establecido por el artículo 327 del Código General del Proceso.

#### c). Problema jurídico.

Conforme al artículo 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, por lo que, en este momento procesal, corresponde al Despacho determinar si se ha configurado la interrupción natural de la posesión ejercida por la demandante Eulalia del Rosario Montes Varilla, si la posesión fue ejercida en algún momento por interpuesta persona y, finalmente, determinar si la demandante recuperó la posesión y por tanto no debe descontarse el tiempo en que no estuvo en posesión del bien inmueble que se pretende usucapir.

El presente asunto se trata de una demanda declarativa de pertenencia o de prescripción adquisitiva del dominio.

De acuerdo con el artículo 2512 del Código Civil, la *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse*

---

<sup>1</sup> **«ARTÍCULO 33. COMPETENCIA FUNCIONAL DE LOS JUECES CIVILES DEL CIRCUITO.** Los jueces civiles del circuito conocerán en segunda instancia:

1. De los procesos atribuidos en primera a los jueces municipales, incluso los asuntos de familia, cuando en el respectivo circuito no haya juez de familia.  
(...).».

*poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.*

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

La norma precitada trae una doble consecuencia jurídica, por un lado, la prescripción para adquirir derecho en cual es necesaria la posesión de la cosa usucapendi, y por otro, la prescripción extintiva o liberatoria que exige como requisito previo la inactividad del titular del derecho o acreedor.

La prescripción para adquirir cosa o derechos ajenos puede ser ordinaria o extraordinaria, siendo esta última, la prescripción que solicita la demandante en el caso de estudio.

De manera general, los presupuestos necesarios para el éxito de la prescripción adquisitiva, de acuerdo con la Corte<sup>2</sup>, son los siguientes: "1. Posesión material en el demandante. 2. Que la posesión se prolongue por el tiempo que exige la ley. 3. Que dicha posesión ocurra ininterrumpidamente, y 4. Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción".

De su parte, la Doctrina<sup>3</sup> señala que son los siguientes: 1.) En la posesión, a.) Posesión a nombre propio o como si fuera titular del dominio; b.) Que esta posesión se ejerza sobre bienes prescriptibles, es decir, que estén en el comercio (art. 2518) y que no sean de uso público (art. 2519); c.) Que los actos posesorios sean continuos y no clandestinos; aunque, como lo dice el artículo 2520, sean actos de mera facultan o mera tolerancia, pero que otorguen ventajas patrimoniales "y por cuenta y riesgo de quien posee"<sup>4</sup>

#### **d). Solución del caso.**

Frente al primer reparo, para el vocero judicial de la parte accionada, en el presente asunto no se ha configurado la interrupción natural de la posesión, sino que la demandante, en cierto espacio de tiempo, tuvo la posesión por interpuesta persona, específicamente, a través de sus hijos que quedaron en la vivienda en el tiempo en que ésta estuvo por fuera, en el departamento de la Guajira.

La interrupción natural de la posesión se da cuando se pierde la cosa y no se ha podido recuperar o se recupera por medios ilegales.

De acuerdo al artículo 2523 del Código Civil, La interrupción es natural:

*1. Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada.*

*2. Cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona. La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título De las acciones posesorias, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído.*

En el caso bajo estudio se ha planteado por el Aquo la interrupción natural de la segunda especie, esto es, que se pierde por tenerla otro.

Según la sentencia recurrida, la demandante abandonó el inmueble "para trasladarse al departamento de la Guajira durante un período aproximado de 6 años (desde 2014 a 2020), es meritorio tener en cuenta que dicha tesis es corroborada por sus hermanos María Auxiliadora Montes Varilla y Raúl Montes Varilla.", igualmente señala el Juez de Primera instancia que "Si bien la parte demandante afirma que la señora Eulalia nunca ha abandonado el inmueble, existe material probatorio e indicios que llevan a este operador judicial a concluir que ello no fue así, y prueba de ello son las declaraciones rendidas por sus propios hermanos quienes señalan la ausencia de la demandante por haberse trasladado al departamento de la guajira; hecho que encuadra con el período en que el bien fue entregado en arrendamiento a los señores Elkin Quiñones Montes y Jean Quiñones Montes

<sup>2</sup> Casación Civil del 13 de septiembre de 1980 M.P. Dr. Alberto Ospina Botero.

<sup>3</sup> Fernando Canosa Torrado. Teoría y práctica del proceso de pertenencia. Octava Edición. Ediciones Doctrina y Ley

<sup>4</sup> Jorge Angarita Gómez, Ob. Cit., pág. 272.

*(hijos de la demandante), según consta en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana celebrados en calendas 9 de marzo de 2018 y 10 de marzo de 2019.”*

El argumento del recurrente para debatir el anterior planteamiento del fallo en cuestión es que no pudo existir abandono del bien i) porque la demandante lo dejó en cabeza de sus hijos y ii) porque el demandado nunca recuperó la posesión, ósea, al bien no ingresó otra persona para que pudiera darse la pérdida de la posesión por haber entrado en ella otra.

Para este despacho judicial no es de acogida el anterior reparo conforme se procede a exponer:

En primero lugar la demandante alega que ha ejercido actos de poseedora sobre el inmueble objeto de usucapión hace aproximadamente 40 años, no obstante, es preciso establecer que nunca se dejó claro a partir de que fecha exacta comenzaron los actos de señor y dueño, toda vez que en el relato de la demandante reconoce que inicialmente vivía en el predio con su mamá, a quien reconocía como dueña pues en varios momentos del interrogatorio señaló que la casa era de su mamá y del certificado de tradición del predio se tiene que fue adquirido por Carlos Montes Varilla padre de la demandante y luego por Lourdes María Varilla de Montes el 21 de febrero de 1991. Posteriormente su mamá le vendió el bien a su hijo Joaquín José en el año 2001 pero siguió viviendo en esa casa hasta su muerte.

En segundo lugar, en lo atinente a que la demandante dejó la posesión del predio en cabeza de sus hijos cuando se fue a vivir al departamento de la Guajira, este despacho advierte que existen pruebas documentales como son los contratos de arrendamiento suscritos por los señores Elkin Quiñones Montes y Jean Quiñones Montes (hijos de la demandante), el 9 de marzo de 2018 y 10 de marzo de 2019, igualmente durante el interrogatorio a la parte demandante, esta reconoce que el señor Joaquín Montes le dio permiso a su hijo para que vendiera cervezas en la casa (min. 44:48 audiencia inicial) por lo que no le asiste la razón a la recurrente en decir que la posesión fue ejercida por estos en nombre de su madre, sino que, por el contrario, las pruebas antes citadas dan cuenta que el señor José Joaquín Montes Varilla entró en posesión del predio de su propiedad y la demandante reconoció en él, durante ese periodo de tiempo, el propietario del bien.

Así las cosas, no existiendo claridad desde cuando inició la posesión y, por otra parte, existiendo pruebas e indicios de que la demandante durante un periodo de tiempo (de 2014 a 2020 cuando se fue a vivir a la Guajira) no ejerció actos de posesión sobre el bien, ni siquiera por interpuesta persona (sus hijos) el primer reparo no está llamado a prosperar.

Frente al segundo reparo, la parte recurrente señala que, si en gracia de discusión se aceptara que se configuró la interrupción natural de la posesión por haber entrado en el bien otra persona, se tendría que aceptar que la demandante la recuperó y por lo tanto se tendría que aplicar la consecuencia jurídica que impone el numeral 2 del artículo 2522 del C.C., por consiguiente, se tendría que advertir que la demandante nunca perdió la posesión, es decir, que no se le descuenta el tiempo durante el cual estuvo desposeído.

Para este despacho judicial no es de acogida el anterior reparo, el numeral 2 del artículo 2523 del C.C. dispone que la interrupción natural de la segunda especie, es decir la del caso que nos ocupa, hace perder todo el tiempo de la posesión anterior, a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título De las acciones posesorias. Así las cosas, tal como se advirtió con anterioridad, habiendo perdido la demandante la posesión por causa de interrupción natural (posesión que no tiene un punto de partida como ya se dijo) no se pudo hablar de recuperación de la misma como quiera que la norma citada señala que se debe recuperar legalmente, esto es, mediante el ejercicio de la acción posesoria para que se entienda que no hubo interrupción, lo cual no ha ocurrido en el caso bajo estudio, por lo que tampoco está llamado a prosperar el reparo.

Finalmente, frente al último reparo mediante el cual la parte demandante señala que, habiéndose descartado la interrupción de la posesión, si se completó el tiempo para la prescripción extraordinaria por lo que se estaría frente un choque entre la posesión útil y un título inscrito y que en este caso, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha decantado que la fórmula para solucionar dicha controversia consiste en determinar si la posesión es anterior o no al título inscrito.

Primero, no se ha descartado la interrupción de la posesión, por el contrario, en lo expuesto anteriormente ante el primer reparo a la sentencia se dejó dicho que no es cierto

que la demandante ha ejercido actos de poseedora sobre el bien en cuestión desde hace más de 40 años como quiera que en todo momento reconoce a su madre como la propietaria del predio, hasta el momento en que lo vendió a su hermano aquí demandado, no obstante, su madre siguió viviendo allí hasta su muerte, entendiéndose que ello ocurrió en fecha posterior a la venta aunque no se dejó establecido dentro del proceso la fecha precisa del deceso. Así las cosas, la demandante no pudo ejercer actos posesorios sino hasta después de la muerte de su madre, tal como ella misma lo reconoce en los interrogatorios cuando afirma que su mamá cuando le vendió el predio a su hijo Joaquín José, se quedó viviendo allí bajo su cuidado. Adquirida la propiedad de la totalidad del predio de mayor extensión, el demandado Joaquín José inició la construcción de cuatro apartamentos, en uno de estos vivía su madre y Eulalia, es decir, desde el momento de la venta y hasta la muerte de la madre de los aquí demandante y demandado, todos reconocieron a Joaquín José como el nuevo propietario de la totalidad del predio y solo a partir de la muerte, en gracia de discusión, se podría decir que inició la posesión de la demandante sobre la porción del bien que se pretende usucapir.

En virtud de lo anteriormente planteado, este Despacho no le queda otra vía que confirmar en su totalidad la Sentencia de fecha 14 de agosto de 2023 proferida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Montería (Córdoba) y se condenará en costas procesales a la parte recurrente, fijándose como agencias en derecho el equivalente a 2 salarios mínimos mensuales legales vigentes a favor del demandado Joaquín José Montes Varilla.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito Judicial de Montería (Córdoba), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE.**

**PRIMERO.** Confirmar la Sentencia fecha 14 de agosto de 2023 proferida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Montería (Córdoba), por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

**SEGUNDO.** Condenar en costas procesales a la parte recurrente, fíjense como agencias en derecho el equivalente a 2 salarios mínimos mensuales legales vigentes a favor del demandado Joaquín José Montes Varilla.

**TERCERO.** Ordenar la devolución del expediente al juzgado de origen, dejando las constancias correspondientes.

**CUARTO.** Cumplido lo anterior, archívese el expediente.

#### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CARLOS ARTURO RUIZ SAEZ**  
**JUEZ**

**CARLOS ARTURO RUÍZ SÁEZ**  
**JUEZ**

Firmado Por:  
Carlos Arturo Ruiz Saez  
Juez

**Juzgado De Circuito  
Civil 004 Oral  
Monteria - Cordoba**

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

Código de verificación: **2fbb098a5ca189d2ef759afc9b76f1d2e0cd8b781ca5ce848440312bd2ea215c**

Documento generado en 11/04/2024 12:20:46 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>**