



## **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**

Sentencia No. 0044

Cali, veintisiete (27) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

760014003005-2021-00340-00

### **I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Anunciado el sentido del fallo en la audiencia celebrada el pasado 15 de febrero del año 2023, se encuentra a Despacho el presente proceso **VERBAL DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** adelantado por **PAOLA ANDREA RODALLEGA MOSQUERA** en contra de **VICTOR HUGO INSIGNARES AYALA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**, para decidir en sentencia de fondo, una vez agotado el trámite procesal pertinente, sin observarse causal de nulidad alguna que invalide lo actuado.

### **II.- ANTECEDENTES**

#### **1.- LA DEMANDA:**

- Se reclama por parte de la señora **PAOLA ANDREA RODALLEGA MOSQUERA** la adjudicación por prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio del predio identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 370-28621 de la Ciudad de Cali (V) ubicado en la dirección Carrera 2ª N° 62 – 74 de la ciudad de Cali (V).
- Lo anterior, por cuanto predica haber poseído el bien inmueble por más de 13 años, considerándose poseedora desde el año 2008, de manera ininterrumpida, quieta y pacíficamente, ejerciendo actos de señora y dueña tales como: pago de servicios, impuestos hasta el año 2013, arreglo de la vivienda, arriendo de locales, asumiendo los gastos necesarios para el mantenimiento del inmueble, siendo reconocida como dueña por los vecinos Ana Milena Tovar Rojas y Jesús Enrique Salazar Gómez.

#### **2.- LA CONTESTACIÓN:**

- La parte pasiva resaltó que la señora Paola Andrea Rodallega Mosquera, no acreditó fehacientemente su calidad de poseedora del inmueble, toda vez que aduce recibir unos cánones de arrendamiento, que si bien le fueron entregados a ella como presunta poseedora del inmueble por un lapso, lo cierto es que, después de adjudicado el mismo al señor Víctor

Hugo Insignares, dichos cánones le siguieron siendo entregados a él, reconociendo su propiedad.

- Presentan como prueba para rebatir la calidad de poseedora de la demandante el acta de la diligencia de secuestro del 50% del predio practicada al inmueble objeto de usucapión el 24 de octubre del año 2012 por la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad, Inspección de Policía Urbana II Categoría, resaltando que en dicha actuación se presentó como arrendataria de la señora LILIANA HENAO, la señora Yina Johana Arturo, y no Nayibe Castillo Ortiz, como manifiesta la demandante en el presente asunto, cuando indica que la señora Castillo era su arrendataria.
- De igual manera ponen de presente el acta de la diligencia de secuestro del otro 50% del inmueble practicada el 04 de abril del año 2019 por la Secretaría de Seguridad y Justicia, Subsecretaria de Acceso a los Servicios de Justicia de la Oficina de Comisiones Civiles N° 018 de Cali, atendiendo el despacho la señora Nayibe Castillo quien aceptó el acta de la diligencia donde se declaró legamente secuestrado los derechos que le corresponden a la señora LILIANA HENAO, de lo que se entiende que se aceptó que la señora Liliana es la propietaria del inmueble.
- Presentan también como prueba en contra de la posesión de la demandante, lo acontecido en la diligencia de entrega del inmueble realizada el 10 de septiembre del año 2021 por parte del Juzgado 37 Civil Municipal de Cali donde compareció como arrendatario del local comercial fue el señor Fabian Pozo quien afirmó ante el reclamo por los cánones de arrendamiento exigidos por la señora Paola Andrea Rodallega que, él no pagaba por cuanto no sabía quién pagarle ante la comparecencia de un nuevo dueño, lo que deja ver el desconocimiento que le tienen como poseedora.

### **3.- FORMULACION DE EXCEPCIONES DE FONDO:**

#### **3.1. INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LOS DERECHOS DEL DEMANDADO (ART 2512 DEL C. CIVIL).**

Dice el apoderado de la parte demandada que, de la lectura del artículo 2512 del C. Civil se puede destacar que, mientras que quien se beneficia de la prescripción adquisitiva, hay alguien que se perjudica frente a la prescripción extintiva, la cual se configura como el castigo por no haberse ejercido las acciones o derechos durante el tiempo que exige la ley. De lo anterior es claro que para que alguien se beneficie de la prescripción adquisitiva resulta imperativo que el demandado haya abandonado o no ejercido sus derechos.

En el caso de marras se tiene que el señor Víctor Hugo Insignares Ayala obtuvo su calidad de propietario cuando le fue adjudicado el predio objeto de remate y se registró el acto jurídico el 29 de octubre del año 2020, y desde tal fecha se ha presentado ante los inquilinos como propietario del inmueble objeto de usucapión.

Señala que la Ley observa unas exigencias para la prosperidad de la prescripción, unas de tipo objetivas y otras de tipo subjetivas recurrentes como el transcurso del tiempo y el ánimo de señor y dueño, que deben enfrentarse al abandono de los derechos por parte del titular de la propiedad.

Reitera el apoderado que para el año 2012 que se practicó la primera diligencia de Secuestro en el predio, quién atendió al Despacho en ese entonces destacó que a quién le respondía por el arriendo era a la señora Liliana Henao, sin mencionar a la aquí demandante, señora Paola Andrea Rodallega, e igualmente sucedió en el año 2018. Así las cosas, no existe prueba de convicción que permita determinar que la señora Rodallega cumple con el tiempo que exige la norma para adquirir por prescripción el predio ya identificado.

### 3.2. AUSENCIA DE PRUEBA DE LA POSESIÓN EN LA DEMANDANTE.

Señala el actor que le incumbía a la demandante probar todos los hechos que dieran cuenta de su posesión como lo manda el artículo 2531 del Código Civil. Sin embargo, solo aportó dos declaraciones extra procesales de los señores JESUS ENRIQUE SALAZAR GOMEZ Y ANA MILENA TOVAR ROJAS, mismas que merecen su descalificación como quiera que se denota un interés en dirigir la información hacia una posesión no ejercida desde el tiempo enunciado, y además dichas declaraciones no muestran los actos de señorío que exige la norma.

### 3.3. AUSENCIA DE PRUEBA EN LA POSESIÓN POR EL TÉRMINO EXIGIDO POR EL ART. 2531 DEL C. CIVIL MODIFICADO POR EL ART. 5° DE LA LEY 791 DE 2002.

No se comprobó la posesión por el término de diez años como lo exige la ley, pues con la prueba allegada por la parte demandada se pueden desvirtuar las manifestaciones de la actora, frente a que desde el año 2008 está en posesión del inmueble, ya que con las dos actas de diligencia de secuestro practicadas en el inmueble se puede demostrar que para el año 2012 la señora Rodallega no tenía vínculo con el inmueble.

### 3.4. INEXISTENCIA DE PRUEBA DE ACTOS DE SEÑORÍO, PUES LA SOLA ADMINISTRACIÓN NO CALIFICA COMO POSESIÓN.

Sobre este aspecto destaca que la señora Rodallega es consiente que ese predio tenía dueño, pues el mero abandono de la anterior propietaria ante el

convencimiento de perderlo en proceso ejecutivo, no la hace que la señora Paola Andrea Rodallega ejerza calidad de poseedora, solo por administrar el bien y apropiarse de las cuotas de arrendamiento, pues ello solo demuestra actos de mera tenencia, cosa que no es suficiente para poseer, pues el elemento subjetivo tiene que demostrarse de manera inequívoca de un poder efectivo sobre el bien.

### III.- ACTUACIÓN PROCESAL

- La demanda fue repartida a esta dependencia judicial el 06 de mayo del año 2021, fue proferida la respectiva providencia donde se admitió la demanda en contra del señor Víctor Hugo Insignares, notificada en estados el día 21 de mayo del 2021.
- La reseñada providencia fue notificada al demandado a través de auto 1187 de fecha 30 de agosto del año 2021 en el cual se tuvo el señor Víctor Hugo Insignares notificado por conducta concluyente, contestando la demanda dentro del término oportuno (21 de septiembre del año 2021), formula excepciones de fondo. También se notificó personalmente el Curador Ad Litem, Dr. GOVER GAVIRIRA RUEDA el día 07 de junio del año 2022, contestando la demanda el día 13 de junio del mismo año, dentro del término oportuno.
- De las excepciones propuestas por el demandado se corrió traslado mediante auto de fecha 18 de Julio de 2022, pronunciándose el demandante frente a las mismas mediante escrito allegado el 25 de julio del año 2022.
- Seguidamente mediante auto adiado 29 de julio del año 2022, se fija fecha para llevar a cabo Inspección Judicial con asistencia de perito se fija igualmente fecha para llevar a cabo audiencia de que trata el art. 392 del CGP.
- A través de correo electrónico del 01 de agosto del año 2022 el perito CARLOS TRUJILLO aceptó el cargo designado.
- El 30 de agosto del año 2022 se realizó la Inspección Judicial con presencia de Perito.
- El 15 de septiembre del año 2022 el perito designado allegó la experticia del inmueble objeto de prescripción.
- El 08 de noviembre del año 2022 se realizó audiencia donde se llevó a cabo la audiencia inicial e instrucción y juzgamiento, la cual fue suspendida.
- El 24 de enero del año 2023 se continuó con la reseñada audiencia, donde se realizó el interrogatorio de parte, se fijó el litigio, se hizo control de legalidad, se sustentó el dictamen pericial, se recibieron los testimonios decretados y se decretaron pruebas de oficio, y se suspendió.
- El 15 de febrero del año 2023, se continuó con la parte final de la audiencia de instrucción y juzgamiento, donde escuchadas las alegaciones finales, se dictó el sentido del fallo.

Así las cosas, situada como se encuentra la instancia, procede este Despacho a resolver lo de su cargo, previas las siguientes,

#### **IV.- CONSIDERACIONES**

##### **1.- PRESUPUESTOS PROCESALES**

Antes de entrar al fondo del asunto, se hace necesario establecer si se han cumplido a cabalidad con los presupuestos procesales que son requisitos indispensables para la calidez formal de toda actuación y sin los cuales la relación jurídica no puede trabarse, consistentes en la competencia del juez, capacidad para ser parte, capacidad para obrar procesalmente y demanda en forma, como lo tiene establecido en forma reiterada la H. Corte Suprema de Justicia:

*"Denomínese presupuestos procesales los requisitos que inexcusablemente han de concurrir en todo proceso para la constitución válida de la relación jurídica procesal, y cuya falta determina, según la índole del presupuesto, la nulidad del juicio o la inhibición del juzgador para desatar en el fondo la cuestión litigiosa. Son ellos: jurisdicción y competencia, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer en el proceso y la demanda en forma. La falta de jurisdicción o de competencia, o de capacidad procesal, produce nulidad de lo actuado; la ausencia del presupuesto capacidad para ser parte, o la del demanda en forma, induce al pronunciamiento de un fallo inhibitorio con consecuencias de cosa juzgada formal únicamente<sup>1</sup>.*

En este evento, se manifiestan claramente que: hay juez competente objetiva y subjetivamente para conocer de la presente acción de Prescripción por cuanto le está atribuida por los artículos 18 del Código General del Proceso. La capacidad procesal es notoria toda vez que la parte demandante actúa representada por abogado en ejercicio. La demanda cumplió con el lleno de los requisitos necesarios de aptitud (Art. 82, 84, 90, 368 y 375 del Código General del Proceso).

Frente a La capacidad para ser parte, cabe dilucidar la legitimación por pasivos en los demandados, y al respecto, como quiera que la demanda se dirigió en contra el señor Víctor Hugo Insignares y personas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir, y el primero compareció al proceso atribuyéndose la calidad de propietario del inmueble objeto de litigio, pues es el llamado a responder por las pretensiones del presente asunto.

##### **2.- NATURALEZA DE LA PRETENSIÓN:**

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 21 de enero de 1971, t. CXXXVIII, página 36.

**2.1.-** Establece el artículo 375 del Código General del Proceso *“la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción”*.

Como la pretensión postulada es la de prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio de un bien raíz, a dicha figura jurídica la informan requisitos esenciales para su prosperidad, a saber:

A.- Que el bien sea susceptible de ser adquirido por ese medio, es decir, que sea prescriptible tal como sucede con los bienes corporales raíces y muebles que están en el comercio humano, y los derechos reales (Arts.2518 y 2533 C.C.); por el contrario, son imprescriptibles los bienes de uso público tales como las calles, plazas, puentes y caminos (Arts.764 y 2519 C.C.); tampoco lo son las servidumbres discontinuas de todas clases y las continuas inaparentes (Arts.939 y 973 C.C., Ley 95 de 1890 art.9o.); las acciones dirigidas a precaver un daño no son prescriptibles mientras haya justo motivo para temerlo (Art.1007 inc.2o. C.C.) y el estado civil de las personas (Art.1o. Decreto 1260/70).

B.- Que se haya poseído la cosa que se pretende prescribir, durante el tiempo y las condiciones establecidas por la Ley, Así, el tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles y de diez para los bienes raíces (Art.2529 C.C.). Para la prescripción extraordinaria requiérase de la posesión durante un lapso de veinte años (Arts.2532 C.C. y Art.1o. de la Ley 50 de 1936). Modificado Ley 791 del 27 de diciembre de 2002, tiempo para prescribir de 10 años.

C.- Que la posesión no haya sufrido interrupción civil o natural (Arts.2522, 2523 y 2539 C.C.).

D.- Que la posesión se haya ejercido y probado en la forma establecida en el art.981 del Código Civil y que haya sido pacífica, continua y pública.

E.- Que exista buena fe y justo título si se trata de las prescripción ordinaria (Art.774, 765 y 2528 C.C.); para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno y la buena fe en este caso se presume de derecho, aunque falte el título adquisitivo de dominio, pero la existencia de un título de mera tenencia no da lugar a la prescripción pues entonces la mala fe se presume, ya que el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión (Arts.775, 778 y 2531, reglas 1a., 2a. y 3a. C.C.) (Revista Judicial del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, Marzo-Octubre 1971, págs.165 a 167).

Por su parte, el artículo 2512 del Código Civil establece que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos por el hecho de haber poseído las cosas o no haberse ejercitado los derechos dentro del tiempo que establezca la misma ley; y por su parte el artículo 2527 nos informa que la prescripción puede ser ordinaria y

extraordinaria, y el 2531 establece que para la prescripción extraordinaria no se requiere de título alguno, que el poseedor tiene a su favor la presunción de la buena fe a pesar de la carencia del título, que no haya reconocido dominio ajeno en los últimos 20 años, y que la posesión se haya ostentado y realizado sin violencia, clandestinidad ni interrupción en los últimos 20 años.

Sobre el particular, pertinente es anotar que la Ley 791 del 27 de diciembre de 2002 introdujo reformas en relación al tiempo necesario para la prescripción, por lo tanto, es aplicable al caso presente, pues debe tenerse en cuenta la fecha en que se presentó la demanda, que es después de la vigencia de la mentada ley y por ello es necesario dar aplicación a las reglas generales señaladas en la misma legislación, habiéndose determinado en dicha normatividad lo siguiente:

*“Artículo 1°. Redúzcase a diez (10) años el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas.*

Artículo 2°. Agréguese un inciso segundo al artículo 2513 del Código Civil, del siguiente tenor:

*“La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella”.*

Artículo 3°. El artículo 2530 del Código Civil quedará así:

*“Artículo 2530. La prescripción ordinaria puede suspenderse sin extinguirse; en ese caso, cesando la causa de la suspensión, se le cuenta al poseedor el tiempo anterior a ella, si alguno hubo.*

*La prescripción se suspende a favor de los incapaces y, en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría.*

*Se suspende la prescripción entre el heredero beneficiario y la herencia.*

*Igualmente se suspende entre quienes administran patrimonios ajenos como tutores, curadores, albaceas o representantes de personas jurídicas, y los titulares de aquellos.*

*No se contará el tiempo de prescripción en contra de quien se encuentre en imposibilidad absoluta de hacer valer su derecho, mientras dicha imposibilidad subsista”.*

II.- Referentes al tema de la posesión tenemos lo siguiente:

Artículo 762 del Código Civil: ... *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada 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 ella.”*. Continúa la norma: ... *“El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo.”*

De la anterior definición surgen los dos elementos que componen la posesión según la jurisprudencia y la doctrina: el corpus y el animus.

**El corpus** corresponde a la relación de hecho entre el hombre y la cosa que dice poseer y que se patentiza en una serie de actos materiales en forma continua durante todo el tiempo en que se ha prolongado la posesión, haciendo relación al aspecto meramente subjetivo o volitivo de la persona interesada en la posesión, quien luego de largos años de encontrarse con el objeto estima que le pertenece como dueño.

**El animus** es la intención o voluntad de poseer y la materialización de dicho elemento interno, traducidos en la voluntad de tener el bien por sí y para sí o dicho de otra manera, es detentar o tener para sí la cosa material del litigio.

El artículo 764 del Código Civil, establece: ... *“La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular. Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición. La posesión de una cosa, a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título”*

Sobre la institución bajo examen, nuestro máximo Tribunal de Casación<sup>2</sup> la expuesto que:

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

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

---

<sup>2</sup> Sala de Casación Civil - Corte Suprema de Justicia M. P. AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO, Sentencia SC4826-2021 del 18 de noviembre de 2021, Radicación n° 11001-31-03-020-2015-00919-01.

*Todo en concordancia con el artículo 762 de la obra citada inicialmente, a cuyo tenor la posesión es «...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...», siendo necesarios el animus y el corpus para su configuración. El primero, por escapar a la percepción directa de las demás personas, debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente, lo que constituye el segundo elemento.*

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

#### **4.- PROBLEMA JURÍDICO**

El problema jurídico que se somete a consideración del despacho, estriba en determinar si se encuentran demostrados los presupuestos para declarar probadas las excepciones propuestas que conlleven al fracaso de las pretensiones aquí perseguidas o, sí por el contrario, deben desestimarse las excepciones y ordenar la adjudicación por prescripción del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 370-28621.

#### **5.- CASO CONCRETO**

En acatamiento del artículo 282 del Código General del Proceso deben analizarse las excepciones propuestas en el presente asunto, por lo que, en razón al sentido del fallo dictado en la audiencia de instrucción y juzgamiento realizada el pasado 15 de febrero de 2022, serán agrupados los siguientes medios de defensa denominados por la parte demandada como: *Inexistencia de los requisitos para que proceda la prescripción extintiva de los derechos del demandado (art 2512 del c. civil), ausencia de prueba de la posesión en la demandante, ausencia de prueba en la posesión por el término exigido por el art. 2531 del c. civil modificado por el art. 5° de la ley 791 de 2002, inexistencia de prueba de actos de señorío, pues la sola administración no califica como posesión, ello, en razón a que soportan un similar supuesto fáctico, que habilitan su despacho en conjunto.*

Para abordar las excepciones propuestas, que entrañan el señalamiento de la falta de requisitos para la prosperidad de la prescripción extintiva de los derechos del demandado (art. 2512 del C. civil) es necesario poner de presente su contenido: *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción”*

Sobre este tópico señala el apoderado de la parte pasiva que, para que la demandante pueda ganar por prescripción adquisitiva un predio, el propietario debe haberlo abandonado completamente, o en su defecto, no haber ejercido derecho alguno sobre el mismo.

Destaca que las actas de secuestro allegadas con la contestación de la demanda, constituyen plena prueba en contra de la presunta posesión que atribuye la demandante, ha ejercido desde el año 2008. Por un lado, insiste en que para la diligencia practicada el 24 de octubre del año 2012, quien atendió el Despacho, señora Yina Johana Arturo dijo ser arrendataria de la señora Liliana Ortiz, quien figuraba como propietaria del inmueble en cuestión, desconociendo en esa fecha a la señora Paola Andrea Rodallega como poseedora.

Por otro lado, también señala que de la diligencia practicada el 04 de abril del año 2019, se puede colegir que, el mero hecho que la señora Nayibe Castillo, quien se dijo es arrendataria de la demandante, y quien atendió al Despacho en dicho acto y firmó la respectiva acta, cuando se declaró legalmente secuestrado los derechos que le correspondían a Liliana Henao, tal firma muestra su aceptación frente a la propiedad de la mencionada.

En suma, para el profesional del extremo pasivo, la demandante no ostenta realmente la calidad de poseedora, pues el hecho que haya administrado y apropiado algunos arrendamientos del inmueble no la convierten sino en mera tenedora, dejando de lado comprobar efectivamente actos de señora y dueña.

Sobre tales aseveraciones, este Despacho encuentra, revisado todo el plenario en su conjunto, que las mismas no están tan alejadas del criterio sostenido en la audiencia del pasado 15 de febrero del año 2023 cuando se emitió el sentido del fallo. En ese entonces, se sostuvo que las pretensiones del presente asunto no estaban llamadas a prosperar por las razones que pasarán a explicarse, yendo más allá de las expuestas por el apoderado del demandado, argumentaciones que de paso, sea oportuno resaltar, serán acogidas por este Juez.

Abordando conjuntamente los elementos encontrados en las pruebas documentales como en las testimoniales y los interrogatorios realizados a las partes, es evidente que, si bien la actora intentó demostrar actos de señora y dueña desde el año 2008 que se atribuye el derecho de posesión, lo cierto es que ello no pudo ser dilucidado concretamente, ni siquiera por sus mismas voces en el interrogatorio de parte, como tampoco por los testimonios traídos y menos por la documentación allegada, veamos:

La prueba documental allegada, como **facturas de compra de materiales de construcción datan del año 2013**; así, desde los folios 32 al 39 del archivo 01 de demandas y anexos, se puede observar que se hicieron compras en las siguientes tiendas, Metálicas Chamorro y Miscelánea los Almendros. De las

ocho facturas allegadas, tres se encuentran repetidas, en consecuencia, se cuenta con las siguientes facturas para probar los actos de posesión.

### Cuadro 1. Facturas.

Factura N° 1043	\$1.300.000	Metálicas Chamorro	Año 2013	Paola Andrea Rodallega	1 Puerta en lámina prensada 3 Naves con chapa yale 1 puerta para frente 2 ventanas con reja lamina calibre 20 de color blanco
Factura N° 10847	\$34.900	Miscelánea los Almendros	Año 2013	Sin nombre cliente	1 adaptador hembra 1 pvc de 2 1 sifon de 2 C/R 2 uniones de 2 ½ mt tubo 1 extensión g fo 1 codo pvc en t 20 mts alambre #12
Factura N° 11355	\$179.000	Miscelánea los Almendros	Año 2013	Patricia	5 bultos de estuco 2 bultos cemento 1 metro arena gruesa
Factura N° 11171	\$56.000	Miscelánea los Almendros	Año 2013	Patricia	2 metros de arena gruesa
Factura N° 11209	\$28.000	Miscelánea los Almendros	Año 2013	Patricia	Nota: Ilegible
<b>TOTAL:</b>	<b>\$1.597.900.oo</b>				

De la prueba documental expuesta, no se puede sostener, ni medianamente, las aseveraciones presentadas por la demandante en el hecho número seis de su escrito, donde resaltan como actos de señora y dueña el hecho de asumir los gastos necesarios para el mantenimiento y buena conservación del inmueble, lo cual se podía verificar con facturas que dicen haber aportado de fecha desde el año 2008 hasta el 2021, correspondientes al pago de servicios públicos, telefonía y energía, arrendamiento de locales comerciales etc.

Como se puede observar, no fueron aportadas facturas que daten del año 2008 ni del año 2021, pues solo se advierten 5 facturas de compra de materiales de construcción del año 2013, una factura de pago de impuestos del año 2018 y ningún recibo de pago de facturas de servicios públicos como lo afirmó.

Sumado a lo anterior, dichas facturas tampoco tienen la capacidad de sostener el argumento esbozado por la demandante en el interrogatorio de parte practicado por el Juez en audiencia del pasado 24 de enero del año 2023, donde la actora insistió en que fue ella quien construyó el segundo piso<sup>3</sup> y quien hizo la plancha, pues en el año 2008 solo existía la primera planta, y en adelante, fue ella quien levantó el segundo piso<sup>4</sup> señalando al señor Jesús

<sup>3</sup> Minuto 12:30 grabación audiencia del 24/01/2023.

<sup>4</sup> Minuto 14:46 grabación audiencia del 24/01/2023.

Enrique Salazar como la persona que le vendió los materiales para ello y le ayudó a conseguir el trabajador.<sup>5</sup>

De lo anterior, es necesario destacar dos cuestiones, por un lado, ante la aserción de la demandante de que ella fue quien construyó el segundo piso, cosa que nunca informó en el escrito de su demanda como actos de señora y dueña, tan solo en el interrogatorio de parte se atribuyó tal construcción, lo cual aparejado con las susodichas facturas, y el interrogatorio rendido por el señor Jesús Enrique Salazar Gómez, no dan cuenta que ella sea la responsable de tal edificación, como pasa a explicarse.

Acudiendo a los principios de la sana crítica y valoración de la prueba, es imposible deducir que, de un compendio de facturas por compra de materiales de construcción que arrojan un valor conjunto de \$1.597.900.00 se pueda haber levantado una construcción de un segundo piso, donde según experticia rendida por el perito designado dentro de este asunto, se trata de un predio con las siguientes características *“La fachada del segundo nivel está en ladrillo farol repellada sin enlucir, en este nivel hay un balcón con pasa manos metálico, en su interior hay una sala comedor, tres alcobas sin closet en una de las habitaciones con batería sanitaria enchapada, compuesta de sanitario y ducha, un vacío queda al primer nivel con una reja metálica de seguridad, una cocineta en ferro concreto enchapada en cerámica y el piso parte en cerámica, una batería sanitaria enchapada en cerámica, el cielo raso de este nivel se encuentra en plancha de ferro concreto, posee servicios públicos esenciales como son energía, acueducto compartidos y gas domiciliario independiente, al fondo de este nivel hay un vacío queda al primer nivel donde se ubican unas escaleras construidas en ferro concreto sin enchape, un lavadero de ropa prefabricado, un pequeño lavaplatos”*.

Como se puede observar, una planta construida con las características anteriores, no puede haber sido levantada con los materiales descritos en las facturas, amén que el mismo señor Jesús Enrique Salazar Gómez, atendiendo a su conocimiento y experiencia como vendedor de materiales de construcción, indicó al Despacho en interrogatorio de parte a él practicado, cuáles son los materiales necesarios para hacer una construcción de tal calibre, entre los cuales destacó *“100 varillas de media, 200 bultos de cemento, 4 volquetadas de balastro”* materiales que, si bien se asoman algunos en las facturas aludidas, lo cierto es que no detentan la cantidad necesaria para armar dicha construcción.

Sumado a lo dicho, a lo largo del trámite se ha señalado al señor Jesús Enrique Salazar Gómez como la persona a quien la señora Paola Andrea Rodallega le compró los materiales para construir, es más, el mismo señor Jesús Enrique resaltó que la demandante enviaba trabajadores a recibir el material y que le expidió todas las facturas simples de sus ventas, facturas que no se avizoran en el legajo si se tiene en cuenta que, ante el cuestionamiento planteado por el

---

<sup>5</sup> Minuto 18:10 grabación audiencia del 24/01/2023.

apoderado de la parte demandada frente a revelar el nombre de la ferretería que tenía en aquella época, el señor Jesús Enrique respondió que se llamaba “*Ferretería Salazar*”.

Revisadas entonces las facturas aportadas para comprobar que se hicieron construcciones como actos de señora y dueña por parte de la interesada, y que el testimonio del señor Jesús Enrique podía dar fe de ello, es evidente que ni el testimonio ni las facturas aportadas dan parte de tal afirmación, pues nótese que los mismos provienen de las tiendas “Metálicas Chamorro” y “Miscelánea los Almendros”, y el señor Jesús Enrique Salazar manifestó que su ferretería en aquel entonces se llamaba era **Ferretería Salazar**, lo cual no concuerda en absoluto con las declaraciones ni las facturas allegadas.

En consecuencia de lo anterior, no se pudo demostrar fehacientemente que la construcción que la demandante dice haber levantado, efectivamente lo haya hecho con los materiales que acreditó haber adquirido con las facturas allegadas como se indicó, y aunque quien dijo ser su vecina, señora Ana Milena Tovar haya destacado que fue a ella a quien vio hacer arreglos y entrando material a la casa, pues tal cosa debía comprobarla en el proceso de manera inequívoca, ya que la misma testigo no resaltó que se tratara de alguna mejora en el inmueble ya construido, sino que se trató de una construcción completa que no se refleja en la prueba documental.

Dilucidada la ineficacia de la prueba documental “**Facturas**” para demostrar como actos de posesión la edificación del segundo piso del predio a prescribir, continuaremos ahondando sobre los actos de posesión y cómo estos no pudieron ser comprobados con los documentos allegados ni con los testimonios recibidos. Ello, teniendo en cuenta que las excepciones propuestas por la parte demandada prácticamente atacan dos de los requisitos imprescindibles para la prosperidad de la pretensión como lo son los actos posesorios y el tiempo de posesión. En ese sentido, seguiremos con los actos posesorios, para luego abordar el tiempo de posesión.

Así pues, continuaremos con el estudio de caso, abordando esta vez la prueba documental “**recibo de pago impuesto predial**” del cual se observa que fue cancelado el 18 de marzo del año 2013 para los periodos del 2007 hasta el 2012 por valor de \$3.047.998.00. De este documento pueden resaltarte dos cosas: primero, para la fecha del pago, la demandante ya conocía del estado del inmueble como quiera que ya se había practicado una diligencia de secuestro en el año 2012 por cuenta de un proceso ejecutivo donde estaba como demandada quien era propietaria de dicho inmueble. Segundo, tal documento no muestra necesariamente actos de posesión a través del tiempo, pues solo en el año 2013 se pagaron los 6 años anteriores.

Sobre el impuesto predial, el Consejo de Estado destacó que los artículos 13 y 14 de la Ley 44 de 1990 muestran que “*el hecho generador del impuesto predial unificado está constituido por la propiedad o posesión que se ejerza*

***sobre un bien inmueble, en cabeza de quien detente el título de propietario o poseedor de dicho bien, quienes, a su vez, tienen la obligación, según corresponda, de declarar y pagar el impuesto al tenor de lo dispuesto por el artículo 13 de la mencionada ley”***

***“Así pues, el impuesto predial es un gravamen que recae sobre el predio. Por lo mismo, los propietarios de los predios no son los únicos sujetos pasivos del impuesto en mención, como erróneamente lo sostiene el apelante, puesto que también los poseedores son sujetos pasivos del tributo, como se advierte de los artículos 13 y 14 de la Ley 44 de 1990”<sup>6</sup>***

De lo anterior, es claro que, no solo el propietario está en la obligación de asumir los gravámenes del predio, sino también aquel que se considera poseedor, por tanto, aterrizando tal concepto al caso *sub judice* si la señora Paola Andrea Rodallega se consideraba poseedora desde el año 2008, época en la cual aduce, los propietarios del inmueble lo abandonaron e inmediatamente ella pasó a ser poseedora, pues tal calidad debía ser consecuente con el tiempo en el cual se deben acreditar actos de señora y dueña, como el pago de impuestos. No es dable reconocer el pago aquí aludido como un acto continuo de posesión, pues, aunque éste refleje la liquidación de los periodos 2007 al 2012, lo cierto es que tal pago se hizo solo en el año 2013, empero, como se explicará más adelante, ni siquiera, en gracia de discusión, este pago puede servir de respaldo como elemento demostrativo de la posesión alegada.

Para entrar a resolver el por qué no es dable reconocer tal cancelación como un acto posesorio continuo, necesariamente debemos abordar la segunda excepción propuesta que enmarca la falta del requisito de la posesión por el tiempo que exige la ley, es decir, diez años.

Pues bien, se tiene que la señora Paola Andrea Rodallega aporta un recibo de pago de impuesto predial para acreditar su calidad de poseedora desde el año 2008, así, pretende que se le de valor probatorio a un recibo que se cancela en el año 2013 y donde se facturan los periodos inmediatamente anteriores (2007 a 2012). Se resalta entonces que, el mero hecho que en el año 2013 se hayan cancelado 6 años dejados de pagar, no quiere decir que desde el 2007 ella venga ejerciendo actos de posesión, pues de ser así, se abriría la puerta y daríamos paso a la inseguridad jurídica que se generaría el permitir que una persona pueda reclamar como suyo un bien inmueble atribuyéndose la calidad de poseedor, solo porque un buen día llegó a determinado predio y canceló lo correspondiente a pago de impuestos que se encontraban vencidos de diez años atrás, pues ese solo acto no revela la continuidad en los actos posesorios.

De lo anterior se concluye que, si bien la agenciada muestra una acción propia de quien se reputa dueña o poseedora de un predio, que pudiese considerarse en algún punto como un acto de posesión atribuido a ella, lo cierto es que, ello

---

<sup>6</sup> Consejo de Estado. Sentencia con radicado n° 76001233100020100000301 (19420) del 25 de julio de 2013.

no da cuenta de que tal hecho se le repunte por todo el tiempo de prescripción como lo proclama, por tanto, no puede entenderse que la señora Paola Andrea Rodallega ejerza la posesión desde el año 2008, y aunque los testimonios hayan coincidido en que efectivamente la demandante pagó los impuestos, tal aseveración no tiene la capacidad de defender una posesión desde tal época. Es más, ni siquiera se aportaron al plenario las reclamaciones o peticiones que se hicieran sobre la prescripción de impuestos, como para entender por qué finalmente pagó los mismos en el año 2013, y no antes.

Ahora bien, siguiendo con la valoración de la prueba documental, pasaremos a la revisión de los dos contratos traídos al proceso. Sobre el primero, visible a folio 40 del archivo 01 del Exp. Dig., el cual se encuentra suscrito entre la demandante y la señora NAYIBE CASTILLO ORTIZ de fecha febrero 15 del año 2009, como bien se adujo en la audiencia del pasado 24 de enero del año 2023, sobre éste se decretó su exhibición en original conforme a las pruebas solicitadas por la parte demandada.

Tal decreto se realizó mediante providencia notificada por estados el 29 de julio del año 2022, y sobre tal requerimiento no hubo algún reparo por la parte demandada, es más, el 02 de septiembre del año 2022 se notificó por estados otra providencia que ponía de presente nuevamente las pruebas decretadas, auto que tampoco fue recurrido, y bajo ese entendido se tiene que la demandante aceptó tal orden del juez de presentar el contrato en original el día de la audiencia, sin embargo, ello no ocurrió.

Ante el incumplimiento por parte de la demandante en la exhibición del documento original como se había decretado, aunque se haya dispuesto de una copia escaneada en la presentación de la demandada como lo adujo en audiencia, el cotejo con el original fue solicitado por el pasivo desde la contestación de la demanda y decretado como prueba a través de dos providencias que no fueron impugnadas. En ese sentido, tal incumplimiento, adujo el Juez, debe valorarse en esta etapa de sentencia.

Pues bien, la exhibición de documentos está reglada por el artículo 265 y 266 del Código General del Proceso; también, el artículo 267 *ibídem* habla de la renuencia y oposición a la exhibición. Para asaltar el tema, desde ya descartamos el hecho de que hubo oposición, porque se itera, fueron dos providencias las que ordenaron tal prueba y sobre las cuales no hubo reparo, en consecuencia, se valorará las consecuencias de la renuencia.

**“Artículo 267. Renuencia y oposición a la exhibición.** Si la parte a quien se ordenó la exhibición se opone en el término de ejecutoria del auto que la decreta, o en la diligencia en que ella se ordenó, el juez al decidir la instancia o el incidente en que aquella se solicitó, apreciará los motivos de la oposición; si no la encontrare justificada y se hubiere acreditado que el documento estaba en poder del opositor, tendrá por ciertos los hechos que quien pidió la exhibición se proponía probar, salvo

cuando tales hechos no admitan prueba de confesión, caso en el cual la oposición se apreciará como indicio en contra del opositor. **En la misma forma se procederá cuando no habiendo formulado oposición, la parte deje de exhibir el documento, salvo que dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha señalada para la diligencia pruebe, siquiera sumariamente, causa justificativa de su renuencia y exhiba el documento en la oportunidad que el juez señale ”**

De lo anterior se tiene que, la parte a quién se ordenó la exhibición debía oponerse en el término de ejecutoria, al no hacerlo, pues debía mostrar el documento solicitado dentro de los tres días siguientes a la fecha en que se requirió su cumplimiento, sin embargo, este no aconteció, y ante la decisión del juez, que tal incumplimiento sería valorado en sentencia, el apoderado estuvo conforme y no presentó recurso alguno.

La forma de proceder entonces, ante la inobservancia de la exhibición del contrato de arrendamiento suscrito entre la demandante y la señora NAYIBE CASTILLO ORTIZ, de fecha febrero 15 del año 2009 que requirió el apoderado pasivo, y sobre lo cual recalcó su objetivo: *“El motivo que me obliga a presentar esta solicitud es el hecho que se contradice su contenido con el del acta de la diligencia de secuestro celebrada con posterioridad y que con la información completa puedo obtener la fecha en que la empresa que imprimió dicho formato en hoja de seguridad, me permita establecer la época de su impresión, pues de ser posterior a la fecha de celebración de dicho contrato, estamos frente a una falsedad y otras irregularidades, que serán materia de investigación”*

Es menester resaltar que lo que pretendía probar el demandado no es un hecho que requiera confesión por parte de la demandante, como quiera que su verificación se podía extraer directamente de los documentos aludidos, en ese sentido, la falta de exhibición del documento se valorará como un indicio en contra de la parte incumplida, en cuanto a que no se garantiza la legitimidad de dicho contrato y que este haya sido suscrito realmente en el año 2009.

Por lo anterior, solo queda valorar el segundo contrato aportado suscrito el 18 de enero del año 2018 entre la demandante y el señor Brian Stivenson Domínguez del cual pretende derivar la demandante un acto de posesión, sin embargo, aludiéndose posesión desde el año 2008, este contrato solo mostraría que en apenas en el año 2018 empezó a entregar en arrendamiento el predio ubicado en la Cra 2 N° 62 – 74, sin referir si se trataba de todo el predio o de un local, en consecuencia, tal documento no tiene el peso para sostener una afirmación de posesión por más de diez años, pues si así lo pretendía, debió también aportar los contratos suscritos a su nombre de los años anteriores.

Por lo dicho, las pruebas documentales como los contratos de arrendamiento, no tienen la virtud de adjudicar a la demandante la calidad de poseedora por el

tiempo que dice, así pues, la valoración probatoria de este medio no destaca actos positivos a favor de la petente.

Ahora bien, refiriéndonos a las declaraciones de los testigos, apuntando a tomar de ellos todo lo relacionado con los actos posesorios y el tiempo de posesión, se tiene que, ambos coincidieron en que conocen a la señora Paola Andrea Rodallega desde hace más de diez años; por su parte, la señora Ana Milena Tovar le adjudicó actos de señora y dueña sobre el inmueble en cuestión aludiendo que fue a ella a quién la vio construyendo pero sin acotar fechas por cuanto no las recordaba, también asintió en que una vez se fueron los dueños, la señora Paola pasó a ser poseedora sin determinar el momento en que ello pasó a ser así, y además el hecho que se beneficiara de los arriendos.

Por otro lado, el señor Jesus Enrique Salazar, quien dijo ser la persona que le vendió los materiales para que la demandante construyera la segunda planta, y que ello fue aproximadamente entre mayo y junio del año 2008, tal versión no concuerda con los documentos aportados como el acta de secuestro del año 2012, en la cual se avizora en la descripción de la vivienda que se trata de un predio de un solo piso, es decir, en aquella época todavía no se había levantado la segunda planta, lo que sería consecuente con el hecho que la compra de los presuntos materiales para el levantamiento de dicha construcción daten del año 2013 y que en dichas facturas no figure la Ferretería Salazar que era el negocio que tenía el interrogado.

No se explica entonces cómo si aparentemente los materiales le fueron vendidos por él en el año 2008, la construcción del segundo piso ni si quiera fue descrita en la diligencia de secuestro del año 2012, y además, destacando que el señor Salazar le entregó todas las facturas de venta, no se aprecia ninguna de su negocio en el legajo como se indicó en otrora. Sumado, los actos que le adjudica a la actora como la construcción y compra de materiales, de su dicho no se puede comprobar que ello hubiera sido para la construcción de la segunda planta del predio a prescribir, pues no concuerdan ni las fechas, ni los materiales ni las facturas, además, el otro acto que la atribuye, como verla barrer el frente de la casa cada que pasaba por esa calle, no tiene la capacidad de mostrar actos continuos de posesión, como quiera que tal acción lo puede hacer, inclusive, una persona que se encuentra en calidad de arrendataria o administradora.

En consecuencia, tampoco los testimonios dieron fe de los actos posesorios y mucho menos del tiempo que llevaba ejerciéndolos, es más, el testimonio del Señor Jesús Enrique deja serias dudas sobre su veracidad, pues muchos de sus dichos, no concuerda con lo documentalmente aquí probado.

Tampoco concuerda con lo documentalmente probado las manifestaciones sostenidas por la demandante en interrogatorio de parte, del cual tampoco se pudo dilucidar el punto de partida para la contabilización del tiempo de prescripción, pues siempre reiteró que los dueños no volvieron desde el año

2008, empero, ante el insistente cuestionario realizado por el Despacho sobre tal aspecto, no logró aclarar desde qué fecha exactamente dejó de ser una ayudante o administradora, para convertirse en una real poseedora, es más, la afirmación que realiza la misma demandante “*Después que ellos se fueron yo no hice sino hacer los contratos esperando a que ellos volvieran, pero nunca volvieron*”<sup>7</sup> da cuenta de que la actora reconoce dominio ajeno al colegirse que siempre esperó que los dueños volvieran a reclamar su predio, y que mientras ello ocurría, ser haría cargo del inmueble.

Es decir, como punto álgido para derrumbar la versión que trae la demandante, tiene este Despacho para destacar que, entre todo lo dicho, frente al tiempo requerido para la Prescripción, no fue posible, en absoluto, ni con las pruebas documentales, ni con las testimoniales y, mucho menos con el interrogatorio de parte practicado a la señora Paola Andrea Rodallega, determinar el hito temporal de la intervención del título de mera tenedora o administradora a poseedora, ya que, teniendo en cuenta las mismas manifestaciones de la demandante, ellas suponen que la forma en que ingresó al predio fue en calidad de ayudante, o podría decirse, de cuidadora, pues citándola nuevamente “*Después que ellos se fueron yo no hice sino hacer los contratos esperando a que ellos volvieran, pero nunca volvieron*”

Es incuestionable entonces que la demandante entró en relación material con el inmueble en calidad de tenedora, por así haberlo permitido los mismos propietarios, luego la ley presume que durante todo el tiempo que ocupó el bien lo hacía en dicha condición, según claro dictado del artículo 777 cuando advierte que “*el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión*”, en tal supuesto quien pretenda reputarse poseedor asume la carga de acreditar suficientemente que se presentó la mutación o interversión del título de tenedor a poseedor.

Nuestro máximo Tribunal de Casación ha sostenido invariablemente que es probable que el mero tenedor cambie su posición jurídica de tal por la de poseedor, pero es del mismo modo palmario que esta interversión del título no pueda tener eficacia sino desde el momento en que el tenedor, **rompiendo por sí y ante sí todo nexo jurídico con la persona de quien deriva su título de mera tenencia**, se rebela expresa y públicamente contra el derecho de esta desconociéndole, desde entonces, su calidad de señor y empezando una nueva etapa de señorío ejercido no solo a nombre propio sino con actos nítidos de rechazo y desconocimiento del derecho de aquel a cuyo nombre con antelación ejercía la tenencia.

Se itera entonces que el simple paso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede, frente al titular del señorío, trocarse en poseedor sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto

---

<sup>7</sup> Minuto 20:38 grabación audiencia del 24/01/2023.

rechazo de aquel. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor, ha sentenciado la jurisprudencia (Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia de 15 de septiembre de 1983, reiterada en sentencia del 16 de marzo de marzo de 1998. M.P. Dr. Nicolás Bechara).

De ahí que la línea jurisprudencial recabe que los elementos esenciales para adquirir el derecho real de dominio o propiedad por el modo de la prescripción adquisitiva sea la posesión exclusiva del bien y no la mera tenencia. En este sentido se pronunció la h. Corte Suprema de Justicia, afirmando:

*“Ha de verse, en efecto, que si la calidad de tenedora con que la miró el sentenciador no pudo derruirse en casación, conforme se vio en el párrafo precedente, preciso es que Yadira demostrase, no un acto más o menos revelador de posesión, sino actos que a esta la subrayen de manera especial, verdaderamente concluyentes y contundentes, porque de su carga estaba probar que antes de formular la pertenencia - que fue el hecho más diciente que de rebeldía encontró el fallador -, ya se había conducido de manera semejante, y que, subsecuentemente, su actitud trascendía más allá de los actos que de antaño y con la autorización del marido ejecutaba; **lo que es decir, demostrar irrefragablemente la interversión del título, lo cual, como se sabe, no se obtiene sino con pruebas macizas, .....** y lo que se necesitaba, itérase, no es que Yadira se rebelase in pectore, porque del más acendrado concepto de interversión del título es que su conducta se exteriorice para que no deje mácula de equivocidad.*

*Al efecto cabe recordar que, establecidos los **elementos objetivo, subjetivo y vincular de la posesión, ha de pasarse a inquirir por la causa de su adquisición, que bien pudo ser inicial, tal, cuando en el mismo poseedor hay ausencia de anterior tenencia, o, por el contrario, convertida, cual acontece en el evento de que el original vínculo precario, sea principal, como el del arrendatario, sea accesorio o especial como el derivado de las relaciones familiares, contrato de trabajo o similares, es transformado por el tenedor, quien pública e inequívocamente cambia ese título por el de poseedor, no desde luego de manera subjetiva y circunstancial, pues ni la mera voluntad ni el simple paso del tiempo bastan a ello, sino en forma objetiva y fáctica, ya por causa proveniente de un tercero, o por sí mismo mediante oposición pública y unívoca hecha al propietario, según criterio que esta Sala plasmó en sentencia de 11 de diciembre de 1987.***

*De allí, de esa conversión, surge esa especial exigencia que se viene comentando, que en caso similar llevó recientemente a la Corte a reiterar cómo **"la posesión que han debido acreditar los demandantes, vistas las condiciones en que según el juzgador arribaron al inmueble controvertido, tenía que caracterizarse especialmente por su exclusividad; pues si se trataba de probar la interversión del título, la posesión había de traducirse en actos que la revelasen inequívocamente, que señalaran que la misma nada tenía que ver con la tenencia que le antecedió; pues arrancando de***

***una situación precaria, el cambio en la disposición mental del detentador necesita ser manifiesto, de entidad tal que no deje lugar a duda, que ostente, en fin, un perfil irrecusable en el sentido de indicar irrefragablemente la transformación de la tenencia en posesión***". Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia de 18 de noviembre y 9 de diciembre de 1999. M.P. Dr. Manuel Ardila Velásquez.

Era necesario entonces develar la intervención del título, que no es sino la mutación de tenedora, administradora o ayudante, a poseedor exclusiva; y esto, solo ocurre en el momento en que se desconoce total y completamente la propiedad en cabeza de otro, y ello no quedó demostrado, pues reiterando la cita anterior, la demandante empezó a suscribir contratos, pero siempre esperando a que los propietarios del predio regresaran, sin precisarse hasta cuándo esperó que volvieran y desde cuándo empezó a suscribir contratos atribuyéndose calidad de poseedora y no de administradora o persona que ayudaba a mantener el inmueble en pie, mientras los dueños retornaban.

Debe tenerse en cuenta que, el tiempo de prescripción no se cuenta solo a partir de cuándo el que se cree poseedor ingresa al inmueble, sino desde el momento mismo en que comienza a comportarse como dueño, sin reconocer dominio ajeno, y además, transformando ante la sociedad su voluntad de permanecer y ser reconocido como administrador o ayudante, para pasar a ser vista como dueña a través de actos inequívocos de poseedora.

*“[C]uando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio..., el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, **debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de ‘posesión autónoma y continua’ del prescribiente**”<sup>8</sup>*

Para reforzar lo anterior, es necesario traer a colación documento anexo en el expediente digital allegado como prueba de oficio por parte del Juzgado 37 Civil de Ejecución de sentencia, expedido por el secuestre designado en ese entonces, PEDRO JOSÉ MEJIA MURGUETIO el día 14/12/2020 quien en aras de rendir cuentas sobre el predio objeto de usucapición informó<sup>9</sup>:

<sup>8</sup> SC de 8 ago. 2013, rad. N° 2004-00255-01, reiterada en SC10189, 27 jul. 2016, rad. N° 2007-00105-01

<sup>9</sup> 01MemorialSecuestre (Archivo 01 Exp. Digital del ejecutivo – 2010-00614) prueba de oficio

Para el caso que nos ocupa y de acuerdo al legado otorgado por el despacho, procedimos a desplazarnos al inmueble ubicado en la CARRERA 2 # 62-74 URBANIZACION LA RIVERA II, procedimos a verificar el inmueble constatando que se encuentran en las mismas condiciones físico estructurales determinadas en el acta de secuestro, es decir que no se evidencia construcción alguna que modifique su distribución, el inmueble en su primer nivel consta de un local comercial denominado claro reparación de celulares y tablets, ha costado izquierdo funciona otro local de bienes y en la parte de atrás para uso de vivienda, al segundo piso consta de un apartamento usado para vivienda.

La visita fue atendida por la Sra. Adriana Lucero Rosas quien administra el local comercial del primer piso venta y reparación de celulares, nos indica que los locales y el apartamento del segundo piso pagan arriendo a los demandados, procedimos a comunicarnos con la Sra. Liliana Henao al número 3146418538 quien manifestó que ella hace años no recauda el canon de arrendamiento puesto que lo hace su abogada Sra. Paola Rodallega, suministran número de contacto para lo de rigor 3166153029, procedimos a comunicarnos, se le indico que el inmueble ya se había rematado y que el despacho nos esta ordenando la entrega del mismo al actual adjudicatario, nos manifestó que es la encargada del inmueble, que ha iniciado proceso de prescripción adquisitiva de dominio sobre el predio ya que ella tiene la posesión hace más de 10 años por este motivo es la que recauda los cánones de arrendamiento en su totalidad, dice enviar documentación de la iniciación del proceso de prescripción a la fecha aún no remite la información del juzgado donde obra el proceso mencionado .

Solicitamos respetuosamente al despacho indicarnos los números de contacto del adjudicatario Sr Víctor Hugo Insignares, debido a que desconocemos su ubicación, y en los documentos soportes que provee el despacho no los indica.

Teniendo en cuenta lo anterior, tal actuación por parte del secuestro del inmueble nos muestra que para noviembre del año 2020 que se comunicaron con la señora Liliana Henao, ésta dijo que hacía muchos años no recaudaba el canon de arrendamiento, como quiera que ello lo hacía su apoderada, Paola Rodallega. Tal aseveración también deja serias dudas sobre la posesión alegada y más sobre el tiempo de la misma, y al respecto, La Corte Suprema de Justicia ha sido enfática al destacar que, “(...) *para adquirir por prescripción (...) es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido (...) sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad, la posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello, desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...) así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad*”<sup>10</sup>

Sigue.

*“Es indudable que la posesión material, equívoca o incierta, no puede fundar una declaración de pertenencia, dados los importantes efectos que semejante decisión comporta. La ambigüedad no puede llevar a admitir que el ordenamiento permita alterar el derecho de dominio, con apoyo en una relación posesoria mediada por la duda o dosis de incertidumbre, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima.*

*Por esto, para hablar de desposesión o pérdida de la corporeidad de quien aparece ostentando el derecho de dominio, o de privación de su derecho o del*

<sup>10</sup> Corte Suprema de Justicia al destacar en sentencia SC 3271 2020 con radicación 50680-31-89001-2004-00044-01, MAGISTRADO PONENTE LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

*contacto material de la cosa, por causa de la tenencia con ánimo de señor y dueño por el usucapiente, aduciendo real o presuntamente **animus domini rem sibi habendi**, requiere que sus actos históricos y transformadores sean ciertos y claros, sin resquicio para la zozobra; vale decir, que su posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida”*

Siendo entonces consecuente con los postulados de la Corte Suprema, no es dable reconocer la calidad de poseedora de la demandante con los elementos traídos a juicio para comprobar la posesión y el tiempo exigido por la ley, porque como se observó, tales no dan cuenta de dichos actos como tampoco que los mismos hayan sido ejercidos desde la época que se mencionó, coincidiendo enteramente con lo manifestado en las alegaciones de la parte demandada, y haciendo ahínco en las excepciones presentadas que todas tres abordaban el tema de actos posesorios y tiempo de posesión.

Y es que la actitud que asumió la demandante frente al predio a usucapir no demostró la calidad que se atribuye, y ello también es razón suficiente para refirmar la tesis del Despacho en cuanto a que no reveló cualidades de poseedora cuando por parte de entidades del orden público se practicaron 2 diligencias de secuestro y una de entrega, y sobre las cuales tuvo conocimiento la señora Paola Andrea Gallego, pero no ejerció los actos propios para defender su posesión.

Las reglas de la experiencia nos dictan que, quien realmente se considera dueño o poseedor de un inmueble, lo defenderá de cualquier tercero que llegue a perturbarlo, así, no se observó en el legajo que la actora haya realizado acciones tendientes a reclamar o recuperar la posesión que dice tener, configurándose su desidia como una demostración de mera tenedora que no tiene la virtud de derrotar toda intención del propietario de recobrar su posición o de un tercero en reclamarla.

En octubre del año 2012 se practicó por parte de la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad por orden del Juzgado Once Civil del Circuito de Cali, diligencia de Secuestro sobre el bien inmueble objeto de este proceso, la cual fue atendida por una inquilina que adujo cancelarle arriendos a Liliana Ortiz y no a la señora Paola Andrea Rodallega; aunque aceptó la señora Gallego haber conocido de dicha diligencia, no destacó haber iniciado alguna acción tendiente a impedir que el inmueble continuara siendo objetivo de acciones judiciales, inclusive reconociendo que el mismo se encontraba en tales condiciones por deudas de los anteriores dueños.

Quiere decir lo anterior que, hasta el año 2012 ¿seguía la señora Paola Andrea Rodallega esperando que fueran los dueños los que debían afrontar las deudas que estaban siendo garantizadas por el inmueble, ratificando su calidad de mera tenedora? ¿Ocurrió lo mismo con la diligencia practicada en el 04 de abril del año 2019, cuando a pesar de haber tenido conocimiento que el

inmueble del cual se reputaba poseedora estaba siendo perseguido judicialmente, tampoco ejerció alguna operación para defenderlo?

Esa inactividad solo muestra que la señora Paola Andrea Rodallega, seguía esperando que fueran los dueños quienes llegaran a resolver el pleito pendiente que tenían con los Juzgados, pues de haberse considerado poseedora como lo reclama, lo más natural y consecuente con su dicho, hubiera sido entrar a rebatir todas las cuestiones jurídicas que recayeran sobre el inmueble para que éste no le fuera arrebatado. Empero, ni si quiera en la diligencia de entrega realizada el 10 de septiembre del año 2021, de la cual también tuvo conocimiento la actora, se reflejó una actividad contundente que preservara la calidad que aducía ostentar.

En dicha diligencia, si bien se observó que se opuso a la entrega del inmueble, lo cierto es que la misma fue rechazada, y sobre tal decisión ni siquiera se interpuso recurso alguno, como tampoco se acudió a otra instancia judicial a reclamar su derecho posesorio a través de las acciones que manda la Ley para castigar la inactividad del propietario y exaltar su calidad de poseedora. Es más, habiendo conocido de dos diligencias de secuestro sobre el inmueble, una en el año 2012 y otra en el año 2019, que claramente demostraban que el mismo estaba siendo perseguido judicialmente, tan solo en el mes de mayo del año 2021 inició la acción de pertenencia. Tal desidia es calificada en esta instancia como una demostración fehaciente de que no se reputaba dueña, en la forma descrita en el escrito genitor.

De otro lado, frente a las alegaciones de la parte demandante, las mismas no evocaron convencimiento para despachar favorablemente las pretensiones, como quiera que las mismas no descansaban en la prueba documental, luego entonces, no es posible solo tener en cuenta para determinar la veracidad, las afirmaciones presentadas por el profesional, si se tiene en cuenta que los documentos allegados por la misma parte, no fueron contundentes para determinar la posesión en cabeza de la señor Paola Andrea Rodallega, como tampoco los testimonios tuvieron la virtualidad de enseñarnos el tiempo de posesión y desde cuándo inició. De igual manera, impera precisarle a la parte demandante que, dada la naturaleza de la presente acción, por expresa configuración legislativa, a su cargo estaba la carga de la prueba para demostrar sus afirmaciones.

Así entonces, como se indicó desde los albores de esta decisión, todos y cada uno de los elementos integradores como presupuestos de la acción deben lucir probados de modo irrefragable. Bajo este análisis al no encontrar elemento probatorio demostrativo de la calidad de poseedora en los términos esperados por la demandante, la acción propuesta cae en el vacío, al respecto es preciso recordar que, conforme a los principios del derecho probatorio, no es suficiente la enunciación o afirmación de las acciones u omisiones generadoras del incumplimiento contractual.

En lo concerniente a la carga de la prueba, el artículo 1757 del Código Civil dispone “*Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta*”, a la vez que el artículo 167 del CGP pregona que “*incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*”, normas de las cuales se deduce con facilidad que corresponde demostrar los hechos a quien los alegue, para así poder obtener los efectos derivados de los mismos. En consecuencia, deviene palmario que es de cargo de las partes probar a cabalidad la existencia de sus aseveraciones, cuando así lo invoquen como supuestos de su acción o excepción, y ello, valga repetirlo, no es más que una aplicación del principio de la carga de la prueba en orden al cual le compete al sujeto procesal que reclama unos hechos forzosamente evidenciarlos, si aspira deducir algún beneficio a su favor.

Es apenas obvio que los medios de defensa para su prosperidad necesitan que no solo se limite a su presentación o alegación, sino fundamentalmente, como en todo aspecto procesal, a su demostración cierta e irrecusable, que lleve la certeza al juzgador para que este pueda hacer la declaración o acoger el medio exceptivo. Pues es ampliamente conocida la máxima “*Tanto da no probar como no tener el derecho*”, o como reiteradamente lo ha dicho nuestra Corte Suprema “*demuestra quien prueba, no quien enuncia, no quien envía a otro a buscar la prueba*”. (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencias de febrero 26 y noviembre 19 de 2001, entre otras)

## **6.- CONCLUSIÓN**

Corolario de lo anterior, las excepciones de *i) Inexistencia de los requisitos para que proceda la prescripción extintiva de los derechos del demandado (art 2512 del c. civil), ii) ausencia de prueba de la posesión en la demandante, ausencia de prueba en la posesión por el término exigido por el art. 2531 del c. civil modificado por el art. 5° de la ley 791 de 2002, iii) inexistencia de prueba de actos de señorío, pues la sola administración no califica como posesión*, serán declaradas probadas por las razones anteriormente expuestas y por ende, serán denegadas las súplicas de la demanda, se dispondrá el levantamiento de las medidas cautelares y condenará en costas a la parte demandante, en favor del demandado.

Agotado como se encuentra el trámite de rigor y no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, el suscrito **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley:

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECLARAR PROBADAS los medios de defensa propuestos por la parte demandada, *i) Inexistencia de los requisitos para que proceda la prescripción extintiva de los derechos del demandado (art 2512 del c. civil),*

*ii) ausencia de prueba de la posesión en la demandante, ausencia de prueba en la posesión por el término exigido por el art. 2531 del c. civil modificado por el art. 5° de la ley 791 de 2002, iii) inexistencia de prueba de actos de señorío, pues la sola administración no califica como posesión, por las razones vertidas en la parte considerativa de esta providencia.*

**SEGUNDO:** En consecuencia, **NEGAR** las pretensiones de la presente demanda.

**TERCERO:** **CANCELESE** la inscripción de la demanda sobre el bien inmueble identificado con la matricula inmobiliaria No. 370-370-28621 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Cali – Valle. Para lo cual comunicará a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali (V).

**CUARTO:** **CONDENAR** en costas a la parte demandante. Fíjese por concepto de agencias en derecho la suma de \$2.000.000,00 m/cte. Liquidense por la Secretaría del Juzgado.

**QUINTO:** **EN FIRME** el presente fallo, **ARCHÍVESE** el proceso previa cancelación de la radicación en los libros correspondientes.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**JORGE ALBERTO FAJARDO HERNÁNDEZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 05 CIVIL MUNICIPAL DE CALI EN ESTADO Nro. 35 DE HOY 28 DE FEBRERO DE 2023 NOTIFICO A LAS PARTES EL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE. ANA MARÍA RODRÍGUEZ ROJAS Secretaria.
--

03

Firmado Por:  
Jorge Alberto Fajardo Hernandez  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 005  
Cali - Valle Del Cauca

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

Código de verificación: **be30bd987844dfbb37d3e4ce3cfaa153f6d4d6ecb84c61ee8f30cac1ac87dd1c**

Documento generado en 27/02/2023 04:49:23 PM

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