

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
SALAMINA CALDAS**

Asunto: Sentencia de segundo grado – Civil Nro. Treintaiuno (31)  
Tipo de proceso: Verbal – Usucapión extraordinaria  
Demandante: Andrés Mauricio Arias Cárdenas  
Demandados: Carlos Peláez Velásquez  
Procedencia: Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Salamina C.  
Radicación:2021-00043-01  
Salamina, junio ocho (8) del año dos mil veintidós.

**Síntesis de la demanda.**

El Señor ANDRES MAURICIO ARIAS CÁRDENAS adquirió en proindiviso con el Señor CARLOS PELAEZ VELASQUEZ un lote de terreno rural mejorado con casa de habitación denominado, “EL PANORAMA”, ubicado en la Vereda La Quiebra de Salamina Caldas, mediante escritura pública No 322 del 26 de julio de 2011 otorgada en la Notaría Única del Círculo de Salamina Caldas, debidamente registrada a folio de matrícula inmobiliaria No 118-13822 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Salamina Caldas,

Por error de redacción en la escritura pública No 322 del 26 de julio de 2011 debidamente registrada, se presentó imprevisión en la cabida del terreno al incorporarse como cabida la cantidad de 6 y media hectáreas cuando en realidad la cabida real es de 15 hectáreas 7.400 metros cuadrados.

El Señor ANDRES MAURICIO ARIAS CARDENAS por acuerdo de voluntades con el Señor CARLOS PELAEZ VELASQUEZ desde la adquisición de dicho terreno, esto es del 27 de julio del 2011, ha realizado actos de señor y dueño en forma pública, pacífica, ininterrumpida, autónoma y de buena fe, de una parte del terreno posesionado y utilizado cuya cabida es de 3 hectáreas 6.239 metros cuadrados y que hace parte del terreno de mayor extensión.

El señor Andrés viene explotando sin ningún impedimento ni obstáculo, y con justo título el terreno que hoy ocupa de 3 hectáreas 6.6239 metros cuadrados, que comprende el lote Nro. 1, que comprende 2 hectáreas 4671 metros cuadrados, y el lote Nro. 2. Que comprende 1 hectárea 4568 metros cuadrados, quedándole al Señor CARLOS PELAEZ VELASQUEZ parte del lote del de mayor extensión de 12 hectáreas 1.161 metros cuadrados quien lo disfruta en forma independiente, pacífico, público, ininterrumpido y de buena fe desde el 27 de julio de 2011 en calidad de señor y dueño.

**Pretensiones.**

Que mediante sentencia, que haga tránsito a cosa juzgada, el Despacho declare LA PERTENENCIA CON JUSTO TÍTULO a favor del Señor ANDRES MAURICIO ARIAS CÁRDENAS, quien es mayor de edad y vecino de Salamina, por llevar más de 5 años ininterrumpido disfrutando y explotando en forma pública, pacífica, de buena fe los dos (2) lotes de terrenos descritos en la demanda.

### **Contestación de la demanda.**

El demandado Carlos Peláez Velásquez no contestó la demanda.

Por su parte la señora Curadora, al contestar la demanda, manifestó que algunos hechos los acepta, otros deben ser probados. Sobre las pretensiones dice que se atiene a lo que se pruebe.

### **La sinopsis de la sentencia apelada**

El fallo de primera instancia decidió: **DENEGAR** las súplicas de la demanda dentro del trámite correspondiente al presente proceso verbal de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, formulado por ANDRES MAURICIO ARIAS CARDENAS en contra de CARLOS PELAEZ VELASQUEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS. **ORDENAR** la cancelación de la medida cautelar de inscripción de demanda que le fuera comunicada a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas, sobre el folio de matrícula inmobiliaria N°118- 13822. Líbrense por secretaría los oficios correspondientes.

Sustenta su decisión así:

Se refiere al contenido de los artículos 673, y 2.512 del C.C., y al 375 C.G.P.

Hace un análisis de la prescripción ordinaria y extraordinaria, del art. 764 del C.C. sobre posesión regular, e irregular y artículo 765 del C.C. justo título.

Hace una cita jurisprudencial sobre la prescripción ordinaria y extraordinaria, y sobre los requisitos para la prescripción entre comuneros. Y para el caso la prescripción que opera entre comuneros es la extraordinaria.

Considera que en el presente caso la explotación económica del comunero demandante no fue exclusiva, ya que ambos adquirieron un predio denominado PANORAMA.

No es de recibo que se diga en la demanda que se inicia proceso de pertenencia y no divisorio.

Repite que en presente asunto se trata de una prescripción extraordinaria por tratarse de una prescripción entre comuneros.

Los requisitos de esa prescripción son:

Posesión Material.

Posesión durante el tiempo requerido.

Posesión pública e ininterrumpida.

Que la posesión sea exclusiva, es decir con exclusión de los otros comuneros.

Considera la Juez de primera instancia que el requisito del tiempo no se cumple, ya que no se acreditan los 10 años de posesión. Los testigos no prueban la posesión de 10 años.

Las mejoras si se hicieron, fueron visualizadas por el Juzgado en la inspección judicial.

Considera que la demanda se presentó antes de tiempo, y la explotación económica no fue exclusiva fue convenida entre ambos comuneros.

Y por estas razones se niegan las súplicas de la demanda.

#### **Apelación de la curadora.**

No se comparte el criterio del Despacho, en el sentido de que la explotación económica no fue exclusiva, por el contrario cada uno de los comuneros individualizó los predios. Andrés Mauricio no le rendía cuentas a Carlos. Cada uno realizó la explotación económica de manera exclusiva.

#### **Apelación del demandante.**

Manifiesta que Andrés Mauricio Arias Cárdenas adquirió con justo título los predios objeto de esta demanda.

Una vez realizada la compra, esto es, desde el 27 de Julio de 2011, las partes, esto es, mi Poderdante Señor ANDRES MAURICIO ARIAS CARDENAS y el Señor CARLOS PELAEZ VELASQUEZ decidieron por mutuo acuerdo o voluntad, dividir dicho terreno, buscando que cada cual, en forma autónoma, independiente y exclusiva hicieran uso de sus terrenos tal cual como lo acordaron.

Ha sido tal la autonomía, independencia, disposición propia de ANDRES MAURICIO ARIAS CÁRDENAS frente a sus dos (2) lotes que hacía parte de uno de mayor extensión, que ha efectuado actos de SEÑOR Y DUEÑO al construir carretera que le diera acceso a los mismo sin tenerle que pedir permiso a ningún vecino, construir sus edificaciones destinadas para viviendas propias, piscina, sembrados de sábila, frutales, arboles de diversas variedades, además de cancelar las matrículas de servicios públicos como acueducto, energía eléctrica, etc.

Acá no existe ninguna comunidad, ni coparticipación, ni menos coadministración entre los predios colindantes, tal como lo hizo ver la Señora Juez de primera instancia dentro de la sentencia dictada, objeto de este recurso. Todo lo anterior porque tal como se puede comprobar con las pruebas existentes existe plena

autonomía de mi poderdante Señor ANDRES MAURICIO ARIAS CÁRDENAS, quien jamás ha tenido que acudir ante el Señor CARLOS PELAEZ VELASQUEZ para buscar atender gastos de su predio. Solicita se revoque la decisión de primera instancia y se decrete la DECLARACIÓN DE PERTENENCIA por PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO en favor del Señor ANDRES MAURICIO ARIAS CARDENAS por llevar más de 10 años ininterrumpidos en forma pública, tranquila, pacífica, de Buena fe, con JUSTO TÍTULO de los dos (2) predios rurales que hacía parte de uno de mayor extensión denominado PANORAMA situado en el Paraje de La Palma jurisdicción de La Quebra, Municipio de Salamina Caldas.

### **CONSIDERACIONES JURIDICAS.**

La demanda es idónea y los sujetos procesales tienen aptitud jurídica suficiente para participar en el proceso. No hay causales invalidantes del procedimiento.

La legitimación en la causa en los extremos de la relación procesal está cumplida, así pasará a explicarse.

En tratándose de la pretensión de pertenencia, la legitimación por activa radica en cabeza de toda persona que pretenda haber adquirido el bien por el modo de la prescripción, para el caso la extraordinaria; el actor se reputa que adquirió con justo título los predios objeto de usucapión.

En la parte demandada, deben figurar las personas titulares de algún derecho real principal sobre el bien. En este evento lo es, acorde con el folio inmobiliario No. 118-13822, el demandado señor Carlos Peláez Velásquez.

El problema jurídico por resolver. ¿Se debe revocar, modificar o confirmar la sentencia desestimatoria, según esgrime la apelación del demandante?

### **La resolución del problema jurídico**

El análisis en esta sede está delimitado por los puntos recurridos, patente aplicación del principio dispositivo, imperante en el proceso civil (Artículos 320 y 328, CGP), con salvedades como asuntos de familia y agrario (Artículo 281, CGP), las excepciones declarables de oficio (Artículo 282, ibídem), los presupuestos procesales y sustanciales, las nulidades absolutas (Art. 2º, Ley 50 de 1936), las prestaciones mutuas y las costas procesales, entre otros.

### **Caso Concreto.**

Quien en la copropiedad posee para sí, echa sobre sí la carga de acreditar que es una posesión exclusiva y excluyente, de tal manera que quiebre patentemente la presunción legal de posesión *en nombre de la comunidad*, del artículo 779, inciso 2º, CC.

La posesión de una misma cosa, ciertamente, puede pertenecer a varias personas “*pro indiviso*”, según reza el inciso 1º del artículo 779 del Código Civil.

De acuerdo con la norma, la “*coposesión*” implica que mientras los copartícipes permanezcan en estado de indivisión, ninguno puede reputarse poseedor exclusivo de todo o de una parte específica del bien poseído.

La *ratio legis* de lo anterior estriba en que como los coposeedores comparten el ánimo de señores y dueños, esto conlleva que todos se reconocen entre sí dominio ajeno. Ergo, cada coposeedor no pasa de ser un simple o mero tenedor de la posesión de los demás y éstos de la suya.

En esa línea, no se trata de una posesión de cuota, a manera de una abstracción intelectual, de un concepto mental, de un ente ideal o de una medida. Simplemente, corresponde a la conjunción y conjugación de poderes de varias personas que, desprovistos de la titularidad del derecho de dominio de la cosa, sin embargo, ejercen el *animus* y el *corpus* sin dividirse partes materiales.

En el caso particular, las probanzas recolectadas no dan cuenta que esa presunción se desvirtuara, por el contrario evidencian que ambos ejercían la posesión; no se probó que desde el 27 de julio de 2.011, ni después, existieran actos de rebeldía del actor frente a su condómino, señor Carlos Peláez Velásquez; es decir, mal puede predicarse una interversión a favor del señor Andrés Mauricio, para entender que su condición jurídica de comunero, desde la fecha aducida, fue la de poseedor de manera propia, exclusiva y excluyente.

Menester mencionar, previo al examen del acervo probatorio, que la declaración de dominio sobre un bien, por la ocurrencia del fenómeno de la prescripción adquisitiva está condicionada para su buen suceso a la prueba de sus presupuestos que, de manera tradicional y reiterada, la doctrina de la CSJ ha hecho consistir en que: (i) El bien pretendido sea susceptible de adquirirse por ese modo; (ii) La posesión material del actor sobre el bien esté probada; (iii) La posesión haya perdurado el tiempo exigido por la ley; y, que (iv) haya sido pública e ininterrumpida.

La posesión material necesaria para configurar la prescripción adquisitiva, y tenida como elemento común de la ordinaria y extraordinaria, indudablemente es aquella a que alude el artículo 762 CC, entendida como la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño, que se pone de presente mediante la ejecución de actos a que sólo da derecho el dominio, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión (Artículo 981, CC), que son los que evidencian el señorío de quien los ejecuta sobre el bien que recaen.

No son, por lo tanto, actos de posesión material para demostrar señorío en quien los ejerce, los omisivos o de mera facultad, y los de mera tolerancia, que ningún gravamen generan; entendiéndose por estos los que cada cual, puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad del consentimiento de otro. La ejecución de actos de esta

naturaleza carecen de entidad, por consiguiente, para dar fundamento a prescripción alguna en quien los ejecuta (Artículo 2520, CC).

De la antedicha definición se desprenden dos elementos: **(i)** Uno material, externo u objetivo, relativo a la tenencia que es el *corpus*; y, **(ii)** Otro, intelectual, interno o subjetivo que es la intención o *animus* de comportarse como propietario de la cosa.

El *corpus*, refiere el autor Escobar V., es el medio a través del cual se hace visible, pública y conocible la posesión, son esos hechos mencionados en el artículo 981, CC, como el uso, goce (Usufructuar) y transformación (Introducirle mejoras) cumplidos sobre el bien y durante todo el tiempo que se alega de posesión.

Por su parte, el *animus* se advierte, cuando ejecutados los mencionados actos sobre el predio, se realizan sin el consentimiento de quien pueda tener algún derecho real sobre aquel. Al faltar este elemento, se dice que lo que se ha presentado es una mera tenencia (Artículo 775, CC), pues a pesar de ejercitar actos, no se hacen a nombre propio sino a nombre del dueño del bien, lo que es mismo, se reconoce el dominio ajeno.

Al respecto tiene fijado la CSJ: *"(...) la posesión de la que se viene haciendo mérito, debe ser el reflejo inequívoco de un poderío efectivo sobre una cosa determinada que, por imperativo legal (C. C., art. 762), tiene que ponerse de manifiesto en una actividad asidua, autónoma y prolongada que corresponda al ejercicio del derecho de propiedad pues dicha posesión (...) debe manifestarse también por una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestran su realización y el vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor (...).*(Destacado extratextual). Y adiciona, esa Corporación, para señalar que los actos posesorios son aquellos que muestran una evidente rebeldía frente al dueño. C.S.J. Sentencia 15.03.999. C.S.J. Sentencia 07.09.2.006. M.P. Villamil.

Cuando se habla de posesión material, no se trata de actos de mera tolerancia (artículo 2520 del Código Civil), fundados en relaciones de amistad, de condescendencia, de parentesco, de coparticipación o de comunidad (los copropietarios, comuneros o consocios), de vecindad, de familiaridad, de benevolencia, de ocasión, o de licencias que otorga el titular del derecho de dominio; todos los cuales no tienen eficacia posesoria, por su carácter circunstancial, temporal o de mera cortesía, o por su naturaleza anfibológica o ambigua (posesión propia del heredero y posesión del heredero en nombre de la herencia; posesión en nombre del comunero y posesión del comunero en nombre de la comunidad; posesión propia del socio o accionista y posesión del socio en nombre de la sociedad).

En general, todos esos comportamientos obedecen a meras concesiones del dueño, que no están acompañados de la voluntad de despojarse del dominio en pro de quien se beneficia de tales conductas. Son actos que no revisten el carácter definitivo, público e ininterrumpido o permanente que demanda la posesión; son

sucesos que por no entrañar perjuicio para el propietario resultan tolerables; y nótese, cualesquiera engendran ambigüedad, pero realmente no hay desposesión para el dueño.

Descendiendo al caso particular, dada la calidad de copropietario del actor, el tema de prueba era constatar la interversión del título desde el 27-07-2.011 o una fecha posterior. Según el estudio del acervo probatorio, no resultó acreditado tal hecho en esa fecha y tampoco se constató después de la misma.

Obsérvese lo que se dice en la demanda, *“El Señor ANDRES MAURICIO ARIAS CARDENAS por acuerdo de voluntades con el Señor CARLOS PELAEZ VELASQUEZ desde la adquisición de dicho terreno, esto es del 27 de julio del 2011, ha realizado actos de señor y dueño...”*

La prescripción adquisitiva de dominio no nace de un acuerdo de voluntades, es un acto de desconocimiento, de rebeldía de uno de los comuneros con respecto al otro, acompañada de una serie de actos in equívocos que lleven la seguridad de que uno de los condueños por el lapso del tiempo, por su inactividad, y por el cumplimiento de los requisitos de ley, abandonó la posesión sobre un bien.

Declararon en la audiencia las siguientes personas:

Interrogatorio de parte del demandante Andrés Mauricio Arias Cárdenas.

Dice que posee el bien desde junio o julio de 2.011. Dice que la propiedad se compró en compañía, dice que se acordó que Carlos tomaba posesión de una parte del predio y él de otra parte. He hecho mejoras, cerco, cerramiento, electricidad, servicio de agua, vías de acceso. El impuesto predial lo pagamos entre los dos, de acuerdo con el porcentaje que se tiene del predio.

Interrogatorio de parte de Carlos Peláez Velásquez.

Dice que el predio se compró entre los dos. 3 hectáreas 600 metros eran de él, y el resto míos. Se acordó que cada uno cogiera su lote y hacía lo que quisiera.

Testimonio de María Efigenia Ballesteros Castrillón.

Dice que hace más de 10 años Andrés compro ese terreno, al cual le ha hecho mejoras, como 2 edificaciones. El predio tiene todos los servicios públicos, y Carlos ha estado pendiente de su terreno. Las mejoras las hizo desde el momento en que compró el terreno. Carlos es considerado dueño por los vecinos.

Testimonio de Blanca Nydia Patiño Gil

Dice que Carlos y Andrés compraron la propiedad y decidieron que parte le correspondía a cada uno. Andrés le a hecho mejoras, un kiosco, vías de acceso,

jardín, cultivo de sábila. Dice que Andrés ha hecho actos de señor y dueño en la parte del predio que le corresponde.

Todas estas personas fueron coherentes y concordantes en señalar que, Andrés Mauricio Arias Cárdenas hizo mejoras en la parte del predio suyo. Que compraron el predio entre Andrés Mauricio y Carlos, que se dividieron de común acuerdo lo que le correspondía a cada uno. Es decir todo obedeció a un acuerdo, valga la redundancia, hecho por la comunidad conformada por ambos.

Lo importante y lo que es motivo de prueba es la constatación de la rebeldía del demandante, para edificar la interversión del título, ocurrida a partir de la adquisición del inmueble; sin embargo, acorde con lo mencionado, no se verificó época alguna a partir de la cual pudiera entenderse una conducta reveladora de esa mutación.

En efecto, después de la adquisición del inmueble, ningún acto de rebeldía se apreció, pues las mejoras que hicieron ambos a sus predios, es apenas un gesto calificado como de mera tolerancia; Andrés hizo unas mejoras y Carlos las aceptó, pero en manera alguna es muestra fehaciente de la insubordinación requerida para trocar el título inicial y parcial de dominio del bien.

Por supuesto, en la posesión de un copropietario en forma excluyente de los otros, la explotación económica del bien no debe provenir de un consenso con los otros condóminos o de disposición de la autoridad judicial o del administrador de la comunidad (artículo 375-3 del Código General del Proceso), porque en el sustrato se revela el afianzamiento de la posesión de la cuota de dominio de los demás.

Las pruebas testimoniales recibidas, resultan ineficaces para probar que la posesión empezó para el momento alegado, esto es, para el 27-07-2.011; tampoco con posterioridad.

Como el solo transcurso del tiempo no convierte al tenedor en poseedor, es necesario, para que ello ocurra, que exista una conversión del título, es decir, la ejecución de actos que revelen, inequívocamente, una rebeldía contra el titular y el inicio de actos propios de señor y dueño sobre la cosa.

Dicha mutación, como lo ha dicho la Corte: «... *debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice “poseedor”, tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia*» (SC. 8 agosto de 2013. Rad. 2044-00255-01).

En conclusión, la posesión desde la fecha indicada en la demanda es desacertada porque la copropiedad de ambos inicia en la misma fecha, y no puede determinarse que en la misma calenda el demandante se rebeló contra el condueño.

Es cierto que el demandante Andrés Mauricio Arias Cárdenas hizo mejoras sobre el bien pretendido en usucapión, pero estas mejoras fueron toleradas y en acuerdo con el demandado y condueño Carlos Peláez Velásquez.

Es preciso volver a citar el artículo 375-3 del C.G.P. que es del siguiente tenor:

*Art. 375-3. “La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero, que con exclusión de los otros condueños, y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.”*

Lo anterior, es suficiente para confirmar la decisión impugnada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Salamina, Caldas, administrando Justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

F A L L A,

1. CONFIRMAR el fallo proferido el día 13-12-2021 por el Juzgado Segundo Promiscuo de Salamina, Caldas.
2. NO CONDENAR en costas en esta instancia.
3. DEVOLVER el expediente al Juzgado de origen.

Esta decisión queda notificada en estados. No siendo otro el objeto de la presente audiencia, se da por terminada.

JUAN CARLOS ARIAS ZULUAGA

JUEZ

**Firmado Por:**

**Juan Carlos Arias Zuluaga  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 001  
Salamina - Caldas**

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: **317f808d62398c4d6952bbf5c21536a98abeca4a0eadd37610a99b9ad2832b34**

Documento generado en 08/06/2022 04:49:45 PM

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