



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL**

**SENTENCIA No.02 (Segunda instancia)**  
**JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
Santiago de Cali, veintiocho (28) de junio de dos mil veintitrés (2023)

**Rad. 760014003006201800711-01**

**ASUNTO**

El Juzgado, procederá a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la **sentencia No. 286 proferida en audiencia del 09 de diciembre de 2022 por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad de Cali**, en el proceso **VERBAL DE PERTENENCIA**.

**II. LA DEMANDA**

La señora **COLOMBIA LERMA MOSQUERA y DANNY FERNANDA MERA GUERRERO**, por intermedio de apoderada judicial, instauran demanda **VERBAL DE PERTENENCIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** contra **HEREDEROS DETERMINADOS** de la señora **MARÍA GLORIA ARBOLEDA, LUIS ALFONSO BARRERO, ESPERANZA BASTIDAS ARBOLEDA, NICOLAS STEVEN BASTIDAS ORDOÑEZ, CARLOS ALBERTO BASTIDAS ARBOLEDA, FERNANDO BASTIDAS ARBOLEDA, MARÍA VICTORIA BASTIDAS ARBOLEDA, YESENIA CABEZAS BASTIDAS, YANETH BASTIDAS ARBOLEDA, DERLY JOHANNA BASTIDAS ARBOLEDA, JAIRO LIBARDO BASTIDAS ARBOLEDA, DIEGO ENRIQUE BASTIDAS ARBOLEDA, CAMILA ANDREA BASTIDAS BOLAÑOS Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS**.

**1. Las pretensiones**

"PRIMERA: Que mi representadas señoras **DANNY FERNANDA MERA GUERRERO Y COLOMBIA LERMA MOSQUERA**, mayores de edad, identificadas con cedula de ciudadanía 67018715 y 38 436 886 expedidas en Cali respectivamente, bien adquirido por

prescripción Extraordinaria Adquisitiva de dominio por posesión del 100% del inmueble ubicado en la carrera 25 a 42ª-49 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, como lo demuestra el certificado de nomenclatura expedido por la oficina de Planeación municipal de Cali que detalla que la matricula inmobiliaria No. 370-384883 de la oficina de instrumentos públicos de esta ciudad , indica que dicho predio posee una extinción superficiaria de 169.39 metros cuadrados contenida en la escritura pública 082 del 21-1-2009 Notaria Decima de Cali. Numero Predial Nacional No. 760010100121000280040000000040, predio E-044100400000, estrato 2, comuna 12, cuyos linderos son: NORTE: con el lote No. 34, extensión 6.0 metros, SUR: con la carrera 25ª en extensión 5.95 metros. ORIENTE; con el lote No. 14, En extensión de 227.80 y OCCIDENTE: CON EL LOTE No. 16 extensión 28.60...”

SEGUNDA: Que como consecuencia de lo anterior y para efectos previstos en los artículos 2534 del Código civil y 70 del Decreto 1250 de 1970, tener en cuenta el Artículo 375 numeral 5º. Artículo 26 CGP., artículo 778 del Civil en lo concerniente a este tipo de procesos, y demás normas concordantes aplicables, se ordene inscribir la sentencia en la oficina de instrumentos Públicos de Cali, en el folio de Matricula inmobiliaria No. 370-384883.

TERCERA: Que se condene en costas a la parte demandada en caso de oposición.

CUARTA: Declarar la suma de posesiones, tener en cuenta la suma de posesiones del antecesor al sucesor según lo establece el artículo 778 del Código Civil Colombiano, toda vez que la difunta MARIA GLORIA ARBOLEDA, adquirió el inmueble según escritura pública 961 del 17-03-1992 (hace 26 años), corrida en la notaría 13 del Círculo de Cali para vivir con sus 12 hijos, de manera continua e ininterrumpida desde el punto de vista cronológico, porque el sucesor ejerce las funciones con ánimo de señor y dueño como ocurre en la actualidad...”

## 2. Hechos:

Los fundamentos fácticos relevantes de las pretensiones son los siguientes:

**“PRIMERO:** Según escritura pública No. 961 del 17-03-1992 corrida en la notaría 13 del Círculo de Cali, la señora MARÍA GLORIA ARBOLEDA compra el inmueble al INSTITUTO DE REFORMA URBANA (INVICALI) cuando adquirió el inmueble estaba casada con CRECENCIO QUINTERO CUELLAR, quien fallece el día 02 de diciembre de 1993 en la ciudad de Cali, como lo muestra el certificado de defunción de la Notaria Cuarta de Cali, seria 1617283.

La señora MARÍA GLORIA ARBOLEDA, cancela el patrimonio de familia, para hipotecar el inmueble, según Escritura pública 3556 del 24-04-1992, amplía la hipoteca, y el acreedor inicia proceso hipotecario en el juzgado 1 civil del Circuito de Cali, posteriormente remata y adjudica el bien a la señora MARÍA GLORIA ARBOLEDA (Q.E.P.D.) para conseguir el dinero restante, hipoteca nuevamente el inmueble según escritura pública 082 del 21-01-2009 corrida en la notaría décima de Cali. La señora MARÍA GLORIA ARBOLEDA tiene un compañero que lleva a vivir a su casa, el señor LUIS ALFONSO BARRERO ALBADAN, era quien administraba la pensión de la señora ARBOLEDA, no pagó las cuotas del crédito hipotecario, a sabiendas que se perdería el inmueble, le ocultó a los hijos de la señora MARÍA GLORIA ARBOLEDA, quienes Vivian en la misma casa, lo que estaba ocurriendo, como si fuera poco, presenta unos documentos en la notaría Doce de Cali, sin el lleno de los requisitos, para el segundo matrimonio, sin liquidar la sociedad conyugal anterior, no declaró en la notaría que la señora MARÍA GLORIA había tenido 12 hijos, como tampoco realizó la nota marginal del primer matrimonio de los señores ARBOLEDA-QUINTERO, el matrimonio se lleva a cabo el día anterior donde el señor LUIS ALFONSO BARRERO ALBADAN, tiene conocimiento que se firmaría la nueva escritura del inmueble. Después de firmar la Escritura no cancelan la deuda y nuevamente inicia proceso ejecutivo.

SEGUNDA: a pesar de recibir una gruesa suma de dinero por concepto de la pensión de su difunto esposo CRECENCIO QUINTERO CUELLAR, NO CANCELÓ la obligación hipotecaria y le iniciaron proceso Ejecutivo con acción real en juzgado 42 Civil Municipal de Cali, después del fallecimiento de la señora MARÍA GLORIA, el día 30 de septiembre de 2011 en la ciudad de Cali, sus hijos Vivian en la casa pero no pagaron la deuda, llega a punto de remate, se va para el juzgado 14 de descongestión, la deuda hipotecaria sobrepasa los CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000) a parte de esas sumas, debían los impuestos de predial y mega obras, unos electrodomésticos, sacados a crédito en la factura de servicios públicos; los residentes del inmueble al ver que no tenían para pagar ninguna de las obligaciones, acuden a las vecinas COLOMBIA Y DANNY, para que los saquen de apuro, porque el juzgado estaba a punto de rematar el inmueble.

TERCERO: COLOMBIA LERMA MOSQUERA y la suscrita fuimos con Johanna Bastidas Arboleda y Esperanza Bastidas Arboleda a la oficina de la doctora MÓNICA BOTERO OSSA, (...) para llegar a un acuerdo económico respecto del crédito hipotecario. Así es que la demandante deja la deuda en treinta y seis (\$36.000.000) millones de pesos, la señora COLOMBIA LERMA MOSQUERA llevamos en efectivo el dinero cancelamos la obligación (anexo recibos originales para el pago de \$36.000.000 facturas fechadas enero 13 y 18 de 2015. La abogada de la parte demandante solicita al juzgado el levantamiento de la medida y autoriza a la señora COLOMBIA

LERMA, para que reciba los documentos en el juzgado y haga la cancelación respectiva, como también cancele la hipoteca (autorización anexa como prueba).

CUARTA: Posteriormente las señoras COLOMBIA LERMA Y DANNY FERNANDA MERA GUERRERO, firman una promesa de venta con los hijos de MARIA GLORIA ARBOLEDA, se compromete a pagar todas las obligaciones que recaen en el inmueble y que hacer la sucesión y les venderían el inmueble.

QUINTO. No se pudo hacer la sucesión por no tener todos los documentos, las señoras COLOMBIA LERMA Y DANNY, deciden iniciar proceso de PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE INMUEBLE DE INTERES SOCIAL, porque a cada uno de los 12 derechos herenciales les canceló la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000) en efectivo, para un total de SETENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$72.000.000) canceló la obligación hipotecaria por valor de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$36.000.000), levantó el embargo y canceló la hipoteca, pagó predial y mega obras, las facturas de servicios públicos, todos los gastos del proceso, por tal motivo inició el proceso de prescripción necesitan asegurar la inversión.

SEXTO: Mis poderdantes han tenido la posesión real y material de total del inmueble, ubicado en la carrera 25ª 42ª-49 barrio RODEO de la nomenclatura urbana de Cali. Desde enero de 2015 cuando cancelaron la obligación hipotecaria que recaía sobre el inmueble y dio a cada uno de los hijos de María Gloria, los seis millones (\$6.000.000) que habían acordado los hermanos BASTIDAS ARBOLEDA, de manera libre, voluntaria, espontánea le entregaron el inmueble hasta tener la totalidad de la casa de dos plantas, las demandantes ocupan el primer piso y el segundo lo arrendan y reciben el dinero del canon mensual, las demandantes cancelaron todas las obligaciones como son, impuestos servicios, arreglos de humedades, llaves dañadas, compraron parasol para colocar en la entrada de la casa, ejerciendo las funciones con ánimo de señor y dueño.

SEPTIMO: Mis mandantes no han reconocido a otro dueño durante este espacio de tiempo, antes, por el contrario, se han comportado como tal, calidad de que es reconocida por todos los vecinos, amigos, familiares y conocidos. Por tal motivo los hermanos BASTIDAS ARBOLEDA coadyuvan en proceso para que se le adjudique el inmueble a COLOMBIA LERMA MOSQUERA Y DANNY FERNANDA MERA GUERRERO, debido a no poder hacer la sucesión por no tener toda la documentación.

OCTAVO: La vivienda que vienen poseyendo mis mandantes, es de interés social, pues su valor es inferior a 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes al tiempo de presentación de esta demanda, tarifa aplicable en virtud de estar ubicado en la ciudad de Cali, ciudad que según el último censo del DANE, cuenta con más de

500.000 habitantes y para este año está avaluado en la suma de \$86.670.000,00 OCENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS, según lo reporta el recibo predial en lo que corresponde al avalúo para la vigencia 2018 y la certificación de la oficina de catastro Municipal.

NOVENO: El inmueble que se pretende prescribir, debe tramitarse como ABREVIADO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE DOMINIO PO POSESIÓN, de acuerdo con la nomenclatura y determinado por sus linderos específicos, en el acápite primero de las pretensiones aparece como titular con derechos reales sujeto a registro y por tanto como legítima propietaria, según lo manda el artículo 375 numeral 5 del código general del proceso, antes artículo 407 del CPC, corresponde a la señora MARÍA GLORIA ARBOLEDA, por figurar como propietario inscrito sobre el inmueble y personas inciertas e indeterminadas.

DECIMO: Actúo en nombre y representación de las poseedoras, señoras DANNY FERNANDA MERA GUERRERO Y COLOMBIA LERMA MOSQUERA, conforme el memorial poder anexo a esta demanda.

DECIMO PRIMERO. Las señoras DANNY FERNANDA MERA GUERRERO Y COLOMBIA LERMA MOSQUERA, me confieren poder para impetrar la demanda, debido a su condición poseedoras y sucesoras en cuanto a la posesión por ser quienes ocupan el inmueble desde enero de 2015

### **3. La contestación de los demandados.**

Los demandados se notificaron a través de curador ad litem, quien contestó la demanda, sin embargo, no formuló oposición a las pretensiones ni excepciones de mérito.

Los indeterminados, a través de curador ad litem, quien contestó la demanda y no formuló oposición a las pretensiones ni excepciones de mérito.

### **4. La sentencia apelada.**

El Juez de primera instancia, negó las pretensiones de la demanda.

En síntesis, y una vez que encontró acreditados los presupuestos procesales y luego de hacer referencia a sentencias jurisprudenciales de la Corte Suprema de Justicia sobre el tema de la suma de posesiones, consideró, lo siguiente:

*"...la pretensión de la pertenencia requiere de unos requisitos o presupuestos que serían los siguientes:*

*La posesión material en el actor.*

*Que esta posesión material se prolongue por 10 años que sería el caso de la extraordinaria.*

*Que esta posesión sea ejercida de manera pública, pacífica e ininterrumpida*

*y que la cosa o el bien sobre la cual se ejerce la posesión, sea susceptible de adquirirse por ese medio.*

*Cabe resaltar que, tratándose de la posesión extraordinaria, estaríamos tocando solo una clase de prescripción, que es la que no requiere título, vale decir que es la que se constituye, por el tiempo, sin derivarse de título alguno"*

Seguidamente, analiza los presupuestos de la acción si se cumplen o no, en los siguientes términos.

*"Respecto del inmueble digamos sí, este presupuesto exige de la cosa que se tiene, es susceptible de adquirirse por ese medio".*

Respecto al primer presupuesto que aborda, sostiene:

"El inmueble pretendido, se ubica en la carrera 25 a No. 42 a 49 de esta ciudad de Cali, que tiene un área de 139 mtrs cuadrados, que responde a una matrícula inmobiliaria que es la 370-384883, de la oficina de instrumentos públicos y privados de Cali, que sus dimensiones lineales fueron corroboradas a través del suscrito, en la inspección, a través del perito y digamos que ese predio, tiene como linderos (...)"

Refiriéndonos entonces a la identidad del inmueble, digamos que ya lo distinguimos, al confrontar entonces, el inmueble inspeccionado que fue objeto de peritaje con la documentación acompañada de la demanda y el certificado de tradición, No. 370-384883. En ese certificado de tradición, figura como propietario del inmueble, la señora MARÍA GLORIA ARBOLEDA, y sabemos por el certificado de defunción es una persona fallecida y también sabemos que ese inmueble, al parecer y por los certificados, tanto de la defunción como de los registros civiles de nacimiento, que las personas que hemos denunciado cuando hicimos el registro son las personas que estarían legitimadas, en esa calidad de herederos universales de la señora

ARBOLEDA.

También se demostró, que han fallecido algunos de los hijos de la señora y que están representados por los hijos respectivos de las personas fallecidas.

De la misma prueba documental, se desprende por certificación del municipio de Santiago de Cali, que este inmueble, no es un bien ejido, un bien baldío ni es un bien fiscal.

La certificación también de la oficina de registro sabemos que se trata de un bien privado y por ende, digamos, se trata de un bien susceptible de ser adquirido por prescripción.

En la inspección judicial que hicimos al inmueble constatamos que efectivamente se trata, que la señora COLOMBIA LERMA MOSQUERA, se encuentra habitando el inmueble y tiene un negocio. Digamos que esa sería la posesión actual ejercida sobre el inmueble que se ha constatado a través del suscrito y del perito.

De esta manera, refiere que:

“el inmueble consta de dos pisos, lote medianero, funciona un establecimiento de comercio y también está la vivienda. Y en el segundo piso haya tres unidades de vivienda”

Refiriéndose a la declaración de los testigos entró a examinar, si efectivamente, se ha probado una posesión prolongada por el termino de los diez años, en los siguientes términos.

“Aparentemente podríamos decir que la posesión ejercida por la señora demandante, comienza en enero del año 2015, y digamos que al respecto no queda duda, que los testigos que se han presentado a declarar son personas, el uno familiar de una de las demandantes y la otra persona conocida y que tiene digamos una relación indirecta con las demandantes, digamos que ambos testigos son responsivos, han mostrado en su relato unos hechos ordenados, han señalado quienes son las personas, digamos que se encuentran al frente del inmueble y han dado razones de su dicho, por el hecho de ser pariente uno de ellos, por el hecho de ser conocido por la labor de policía y conocer el barrio, el otro de ellos.

En esa medida pues esa posesión ha sido ejercida desde esa fecha de enero de 2015, digamos hasta la presentación de la demanda que lo fue en el año 2018, diciembre de 2018.

Digamos, que los testigos merecen credibilidad, porque dan razón de su dicho, porque su relato es coherente, es ordenado y digamos, responden a las exigencias de manifestar que efectivamente se ha ejercido sobre el inmueble una posesión pública pacífica e ininterrumpida, pero lo que encuentra el suscrito, como el asunto importante y que decidirá en la decisión que se va a tomar, es el aspecto de la suma de posesiones”.

Sobre el particular, señaló:

“Ningún reparo encuentra el suscrito respecto de los dos presupuestos que hemos enunciado, o sea la posesión actual, pero entonces vamos a tener que, adentrarnos un poco en el estudio de la suma de posesiones”

Seguidamente y con apoyo en las disposiciones del código civil y jurisprudencial en torno al tema de la suma de posesiones, consideró:

“En el caso que nos ocupa y de acuerdo a la jurisprudencia que se hace mención, la posesión de los herederos de la señora MARÍA GLORIA ARBOLEDA, inició el día de su fallecimiento, los herederos empiezan entonces a poseer desde el día del fallecimiento de la señora MARIA GLORIA ARBOLEDA, que ocurre el 30 de septiembre de 2011, solo a partir de esa fecha, los herederos ostentaron la calidad de poseedores, pues tal y como lo narran los hechos de la demanda, era la señora María Gloria Arboleda, quien ejercía con ánimo de señora y dueña la posesión del inmueble adquirido desde el 24 de marzo de 1992, al punto que fue embargado y adjudicado al acreedor hipotecario el 7 de mayo de 1997 y nuevamente adquirido por la señora ARBOLEDA el 21 de enero de 2009, con hipoteca a favor de la señora MARIA ANGARITA CASNIEVES, hechos del cual no estaban enterados los hijos de la propietaria MARÍA GLORIA ARBOLEDA, pues textualmente se indica en la subsanación de la demanda “los hijos de la señora ARBOLEDA no supieron lo que aconteció con el inmueble, porque siempre vivieron con la progenitora en la misma casa y les oculte la situación.

Así las cosas, la suma de posesiones, iniciaría para los herederos, digamos desde el 30 de enero de 2011, quienes posteriormente, venden en enero de 2015 los derechos herenciales a las demandantes COLOMBIA LERMA MOSQUERA Y ANA FERNANDA, mediante promesa de compraventa, por la suma de CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS

Digamos entonces que si contamos el tiempo de los diez años exigidos por la ley para que se dé la prescripción extraordinaria, digamos, si sumamos dichos actos

poseorios, empiezan con la muerte de la señora MARIA GLORIA ARBOLEDA, 11 de septiembre de 2011 a la fecha de presentación de la demanda, que lo es en diciembre de 2018, digamos que no han transcurrido los 10 años que exige la norma para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Entonces, en criterio del suscrito no daría el tiempo exigido por la ley, para que se establezca el presupuesto del tiempo exigido para la prescripción extraordinaria de dominio”.

De otra parte, señaló que:

“Al margen deja el suscrito, otra discusión doctrinaria que tiene que ver con la suma de posesiones y que exige entre quienes suman la posesión con título traslativo de dominio, digamos que se adhiere al criterio, de que no se da el presupuesto de los diez años ocurridos a partir del fallecimiento que figura en el certificado de tradición como propietaria”.

Acorde a lo expuesto, da por sentado que en este caso:

“las señoras COLOMBIA LERMA MOSQUERA Y ANA FERNANDA MERA, no tienen el derecho invocado para adquirir por prescripción extraordinaria el bien inmueble pretendido”.

### **III. TRAMITE PROCESAL**

El recurso de apelación contra la sentencia proferida se admitió por auto del 26 de enero de 2023.

El Despacho dispuso que vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso se declarará desierto. Lo anterior, de conformidad al artículo 12 de la ley 2213 de 2022, teniendo en cuenta que dicho recurso se interpuso en vigencia de la citada ley.

La presentación de los reparos, se surtió ante el juez a quo y la sustentación del recurso de apelación se surtió ante este Despacho.

Seguidamente, se procede a dictar sentencia escritural, previas las siguientes

#### IV. CONSIDERACIONES

**1.Requisitos de validez y eficacia del proceso.** No existe causal de nulidad que invalide lo actuado y concurren los presupuestos procesales; y el trámite es el impartido al proceso, por el artículo 375 del Código General del Proceso.

#### 2. Marco Normativo

Los artículos, 167, 244, 368, 375 del C. G. P

Los artículos 762 a 792, 2512, 2518, 2519, 2527 del Código Civil.

ley 2213 de 2022

Ley 9ª de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997.

Ley 791 de 2002.

Sentencia **SC973-2021 Radicación N°68679-31-03-001-2012-00222- 01**, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

Sentencia **SC11641-2014 Radicación No. 11001-31-03-002-2002-02246-01**, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

Sentencia **SC3687-2021 Radicación: 25307-31-03-002-2013-00141-01**, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia

**Seguidamente se establecen las normas vigentes y aplicables al caso controvertido; teniendo en cuenta los documentos aportados, hechos de la demanda.**

El artículo 2512 del C. Civil establece: *"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."*

Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio, y se han poseído con las condiciones legales (artículo 2518 del C. C.).

El artículo 2519 del C. Civil que es integrante del régimen *"De la prescripción con que se adquieren las cosas"*, dispone: *"Los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso"*, norma que armoniza con lo establecido en el numeral 4 del artículo 407 del C. de P. Civil (hoy el numeral 4 del artículo 375 del C. G. P.): *"La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público."*

El artículo 2527 del C. Civil: "*La prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria*", para ganar el dominio por medio de prescripción extraordinaria, no se requiere título alguno, sino la posesión material por espacio de 10 años continuos (artículo 2531 ibídem), ya que por virtud de lo previsto en el artículo 41 de la Ley 153 de 1887, el término previsto por la Ley 791 de 2002 empieza a correr a partir de la fecha de su promulgación.

Los presupuestos para la prosperidad de la acción extraordinaria adquisitiva del dominio y que deben acreditar las señoras COLOMBIA LERMA MOSQUERA Y DANNY FERNANDA MERA GUERRERO, en su totalidad son:

1º. Que la cosa u objeto materia de la demanda, sea susceptible de prescripción;

2º. Que haya sido poseída durante diez años (Ley 791 de 2002 Publicado en el Diario Oficial 45046 de diciembre 27 de 2002) y cinco años (Ley 9ª de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997).

3º. Que la posesión no haya sido interrumpida.

El primer requisito se encuentra cumplido, puesto que el bien litigado está registrado desde 1992 como de propiedad privada, de acuerdo con el certificado de tradición obrante a folios 197 y 198 del cuaderno principal, que es un documento público que no fue tachado de falso y por tanto se presume auténtico, de acuerdo con el artículo 244 del C. G. P. Entonces, no se trata de un bien de propiedad de una entidad de derecho público, como tampoco que se halla fuera del comercio.

Además, así lo corrobora la Alcaldía de Santiago de Cali, Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios<sup>1</sup>, mediante el cual informó que:

"...el predio con matrícula inmobiliaria **370-384883**, localizado en esta ciudad" se verificó que dicho inmueble no aparece registrado como parte del patrimonio inmobiliario del municipio de Santiago de Cali y por lo tanto no tiene el carácter de bien fiscal, ejidal o bien de uso público propiedad de este Municipio".

Seguidamente, teniendo en cuenta que en este caso se trata de un bien de interés social, se pasará a establecer con relación del segundo y tercero de los requisitos, es decir, la posesión material ininterrumpida del bien por más de cinco (5) años, respecto de los cuales, se demostró, pues, del análisis de la pruebas en conjunto que obran en

<sup>1</sup> Obra a folio 163, Según comunicado radicado No. 201941810100006581 de fecha 25-02-2019, TRD: 4181.010.13.1.953.00065B. Rad. Padre:201941730100188082

el expediente, se puede establecer que las señoras COLOMBIA LERMA MOSQUERA y DANNY FERNANDA MERA GUERRERO, han acreditado el requisito del tiempo, es decir, una posesión con ánimo de señor y dueño por el termino de cinco años en forma continua e ininterrumpida, en razón a que se acredita una suma de posesiones de manera quieta, pacífica, libre y espontanea, como a continuación se explicará.

### **3. Los hechos relevantes y la valoración de las pruebas**

Dentro del plenario se decretaron y practicaron pruebas documentales testimoniales, inspección judicial y prueba pericial.

La prueba documental consiste en: Certificado de defunción de MARIA GLORIA ARBOLEDA, certificado de tradición especial, matricula inmobiliaria No. 370-384883 de la oficina de instrumentos públicos de esta ciudad, Escritura pública No. 961 del 17 de marzo de 1992 otorgada en la notaría trece, Escritura pública 3556 de abril 24 1992 notaria decima del círculo de Cali, escritura 082 del 21 de enero de 2009, registro civil de nacimiento de MARÍA GLORIA ARBOLEDA, copia de la cedula de ciudadanía y certificado de defunción de MARÍA GLORIA ARBOLEDA, acta de matrimonio por lo civil y registro de matrimonio con CRECENCIO QUINTERO CUELLAR, notaria séptima de Cali y el certificado de defunción de CRECENCIO QUINTERO CUELLAR, notaria cuarta de Cali, registros civiles de nacimiento de los hermanos BASTIDAS ARBOLEDA y sus tres sobrinos en representación de los padres fallecidos, certificados de defunción d los hermanos Bastidas Arboleda y uno de los nietos, también fallecido, constancia de la registraduría del estado civil de Fernando Bastidas Arboleda, no tiene registro civil, copia de las cédulas de ciudadanía de los demandados, promesa de compraventa autenticada, constancia de recibo de los \$6.000.000 para cada uno de los 12 derechos, constancia de la defensoría de familia de Cali, donde AIDEE ASTUDILLO reclamó el dinero de su nieta CAMILA ANDREA BASTIDAS BOLAÑOS, recibos originales elaborados por la abogada encargada del proceso hipotecario MÓNICA BOTERO OSSA, de enero de 2015, dinero cancelado en efectivo, copia del impuesto predial cancelado, facturas por concepto impuesto mega obra con su correspondiente paz y salvo, constancia del proceso copias del juzgado, constancia a nombre COLOMBIA LERMA MOSQUERA para recibir los documentos en juzgado por pago de la deuda hipotecaria, recibos de los servicios públicos domiciliarios, cancelados por las señoras COLOMBIA Y DANNY, certificado de nomenclatura vigente, certificación del avalúo vigencia 2018, certificado especial de la oficina de registro y el certificado de tradición art. 375 numeral 5º. Documentos que no fueron tachado de falso y por tanto se presumen auténticos, de

acuerdo con el artículo 244 del C. G. P.

En cuanto a la prueba testimonial, se recibieron las declaraciones de los señores **JOSÉ EFRAIN GAMBOA y JOSÉ LEONARDO VALENCIA.**

**El ad quem o superior decide la apelación, pero, únicamente, sobre los argumentos a los reparos que expuso el apelante.**

Como quiera que la sentencia únicamente fue apelada por la parte demandante, el Despacho procederá al examen de los aspectos objeto de apelación (Arts. 320 y 328 del C.G.P), ya que los demás puntos escapan a la competencia de este Despacho (CSJ SC STC- 9587 del 5 de julio de 2017 y SC-4174-2021 del 13 de octubre de 2021)

**Los reparos de la parte demandante apelante, son:**

**“Que el bien inmueble se trata de una vivienda de interés social**

Sostiene que:

“...podemos observar que en asunto que nos ocupa al momento de radicar la demanda, el avalúo catastral par la vigencia 2018 corresponde a la suma de OCHENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$86.670.000,00) y para la época el valor del salario mínimo legal vigente era de \$781.242.00) multiplicado por 135 salarios mínimos mensuales legales resulta un total de \$105.467.670, este valor es superior al avalúo del predio al momento de instaurar la demanda, para este inmueble de interés social”.

Asimismo, señala que:

“Se presenta una suma de posesiones de manera quieta, pacífica, ininterrumpida y libre; contando la suma de posesiones desde la fecha de fallecimiento de la señora MARÍA GLORIA, a la fecha actual han transcurrido desde, septiembre 30 de 2011 a diciembre de 2022, son (11) años 3 meses, con la posesión.

Si contamos desde la fecha del fallecimiento de la MARÍA GLORIA ARBOLEDA, ocurrida el día 30 de septiembre de 2011 a la fecha de presentación de la demanda 19 de diciembre de 2018, han transcurrido más de SIETE (07) años Y TRES MESES, tiempo suficiente según nuestro ordenamiento jurídico vigente, establecidos por la ley para alegar la

prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre las viviendas de interés social, claramente se observa que se debe aplicar la norma en concreto”

Ahora, teniendo en cuenta que los fundamentos del reparo a la sentencia están encaminados atacar la tesis esbozada por el juez a quo para negar las pretensiones de la demanda, con fundamento en que sumados los actos posesorios que empiezan con la muerte de la señora **MARÍA GLORIA ARBOLEDA** el 11 de septiembre de 2011 a la fecha de presentación de la demanda, que lo es en diciembre de 2018, no han transcurrido los 10 años, que exige la norma para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, da lugar a que se analicen en forma conjunta: la suma de posesiones y si el inmueble se trata de vivienda de interés social.

Pues bien, en el supuesto de la suma de posesiones alegada por las señoras **DANNY FERNANDA MERA GUERRERO Y COLOMBIA LERMA MOSQUERA**, cuyo tiempo pretenden añadir para consolidar el que legalmente es indispensable para usucapir, requerían acreditar la posesión exclusiva que personalmente ejercieron los herederos de la señora **MARÍA GLORIA ARBOLEDA** sobre el inmueble ubicado en la carrera 25 a 42ª-49 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali.

Que las actoras alegan haber ganado por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio al haberlo poseído por el término de ley, de manera directa desde el **13 de enero de 2015**, mientras que sus antecesores lo hicieron desde la fecha del fallecimiento de la señora **MARÍA GLORIA ARBOLEDA** **septiembre 30 de 2011**, hasta cuando se lo transfirieron, centrándose las diferencias, exclusivamente, en la que pretenden añadir para completar el plazo de ley, debiendo entonces el Despacho, ceñirse el examen a este preciso aspecto.

Partiendo de este punto debe memorarse, que la adquisición del derecho real de propiedad por el modo de la prescripción, requiere de la realización por parte de quien la invoca, de actos materiales sobre las cosas que demuestren de manera irrefragable señorío e intención de ser dueños, de manera que configurada ésta y ejercitada por el tiempo y en la forma que la ley determina, según sean poseedores regulares o irregulares, esto es, servidos o no de justo título, los legitime para invocar la intervención del Estado, con tal fin – arts. 673, 764, 2512, 2518, 2528, 2529, 2531, 2532 CC.

Al respecto, la Corte<sup>2</sup> ha expuesto de forma reiterada que:

“para predicar la existencia de posesión, como fuente para la adquisición del derecho de dominio, es imperativo que concurra la fusión intrínseca del elemento subjetivo, el animus, con el elemento externo, el corpus, pues sólo la presencia de estos en quien arguye la condición de señor y dueño permite distinguir esta institución de otras formas de tenencia, que por sí solas, y aún prolongadas en el tiempo, no mutan en posesión con entidad suficiente para ganar las cosas por prescripción”.

Es así como la Corte ha precisado que:

«(...) [La] posesión no se configura jurídicamente con los simples actos materiales o mera tenencia que percibieron los declarantes como hecho externo o corpus aprehensible por los sentidos, sino que requiere esencialmente la intención de ser dueño, animus domini –o de hacerse dueño, animus rem sibi habendi–, elemento intrínseco que escapa a la percepción de los sentidos. Claro está que ese elemento interno o acto volitivo, intencional, se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario (...)» (CSJ SC G. J., t. LXXXIII, págs. 775 y 776.)”.

En tiempos más recientes puntualizó:

«(...) es evidente que el Código Civil “destaca y relleva en la posesión no solo la relación de hecho de la persona con la cosa, sino un elemento intelectual o psicológico. Así, mediante el artículo 762 establece que ‘la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño’, con lo cual reclama para su tipificación la concurrencia de dos elementos con fisonomía propia e independiente: el corpus, o sea el elemento material u objetivo; y el animus, elemento intencional o subjetivo. ... Según la teoría subjetiva o clásica, que fue la acogida en el punto por los redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia. Para que ésta exista es bastante la detentación material; aquélla, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa” (G. J., t. CLXVI, pág. 50)» (CSJ SC. 064 de 21 de jun. de 2007, Rad. 7892)”.

En suma, como tiene dicho la Corte, los requisitos para adquirir por prescripción se contraen a que los bienes objeto de la posesión sean del mundo comercial y ajenos; posesión material sin interrupciones con el corpus y animus; tiempo y demás requisitos

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil, SC3687-2021 Radicación: 25307-31-03-002-2013-00141-01, veinticinco (25) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

de ley. Tiempo que, tratándose de prescripción adquisitiva extraordinaria sobre inmuebles, por regla general, establece el legislador en 10 años de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 791 de 2002 y de 5 años, tratándose de vivienda de interés social, Ley 9ª de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997.

El lapso requerido puede consolidarse no solo con el ejercicio posesorio del pretense adquirente sino también adicionando al suyo el de sus antecesores, evento en el que se apropia de la posesión con todas sus vicisitudes y vicios (arts. 778 y 2521 CC) correspondiéndole, por tanto, en procura del éxito de su pretensión adquisitiva, acreditar los supuestos fácticos de esa situación concretados en: **existencia de un vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; ejercicio posesorio ininterrumpido de uno y otro; y entrega del bien.**

El argumento principal alegado sobre la suma de posesiones, estriba en que, a pesar de que las actrices han poseído materialmente el bien solo desde enero de 2015, tienen derecho, como lo alegaron, a sumar a su posesión la ejercida por los herederos de la señora MARÍA GLORIA ARBOLEDA, quienes la ejercieron con antelación desde el año 2011, fecha de su fallecimiento, de forma continua e ininterrumpida, transmitiéndoselas a ellas, los herederos.

Pues bien, destaca este Despacho que de las pruebas testimoniales recaudadas, además, que dejan a salvo todo lo concerniente a la demostración de la posesión que personalmente ejercen en forma directa las señoras **DANNY FERNANDA MERA GUERRERO Y COLOMBIA LERMA MOSQUERA** sobre el inmueble ubicado en la carrera 25 a 42ª-49 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali desde cuando se lo transfirieron: **enero de 2015**, también logran demostrar la posesión que ejercieron sus antecesores desde el **año 2011** hasta cuando se lo transfirieron, para completar el plazo de ley de los cinco años de la Ley 9ª de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997 y no los 10 años que determina la Ley 791 de 2002, como erradamente lo consideró el juez a quo, teniendo en cuenta que el inmueble objeto de prescripción, es de interés social, como más adelante quedará evidenciado.

Se recuerda que el juez Ad quo, consideró que no han transcurrido los 10 años que exige la norma para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, posición equivocada como ya quedo dicho, sin embargo, dio por satisfecha la suma de posesiones iniciada para los herederos desde el **30 de enero de 2011.**

Apreciación, esta última, que este Despacho comparte, en razón a que, los testimonios rendidos, a pesar que uno es familiar de una de las demandantes por lo que se puede considerar un testimonio sospechoso, sin embargo, no pierde su credibilidad, teniendo en cuenta las demás pruebas recaudadas y el testimonio de la otra persona que tiene una relación indirecta con las demandantes.

Por lo que en efecto como lo consideró el juez de instancia, que ambos testigos son responsivos, han mostrado en su relato unos hechos ordenados, han señalado quienes son las personas, que se encuentran al frente del inmueble, merecen credibilidad, porque dan razón de su dicho, logra demostrar la posesión que, de manera exclusiva, ejercieron sus antecesores desde el año 2011 hasta cuando se lo transfirieron, para completar el plazo de ley de los cinco años de la Ley 9ª de 1989.

En cuanto a la prueba testimonial, se recibieron las declaraciones de los señores **JOSÉ EFRAIN GAMBOA Y JOSÉ LEONARDO VALENCIA.**

El señor **JOSÉ LEONARDO VALENCIA**, relató que “

“en relación, yo conozco el inmueble por mi señora madre que fue la persona que ha adquirido ese inmueble en el año 2015, el cual escuché que era una casa que estaban rematando, yo vivía con mi esposa en otro sector, pero siempre he ido a visitar a mi mamá y me di cuenta de ese inmueble que ellas adquirieron con DANNY FERNANDA, era la cónyuge de un hermano mío, que ella se encuentra en este momento en ESPAÑA, eso es lo que yo tengo entendido. Y también después de ese tiempo cuando ya adquirieron el inmueble, pues ya supe que mi mamá pagó lo que estaban rematando y escuché también que a las personas que les tocaba parte de su proceso, les dio su respectivo dinero”.

Sobre lo que le consta directamente manifestó:

“lo que me consta es que mi mamá, le pagaba a los herederos seis millones de pesos, sé que también se pagó una hipoteca de treinta y seis millones de pesos si no estoy mal, también, que ella vive en la casa desde el 2015, eso es lo que yo sé. Yo he visto partes del proceso, yo iba a la casa a preguntar todo.

Sobre el conocimiento de la casa antes del 2015, manifestó:

“No, yo no sabría decir quiénes eran los dueños como tal, si a muchos hijos de la señora, pues, compartí con algunos de ellos, muchos años anteriores, por lo que nosotros siempre hemos vivido en el sector, los distinguía y con mi hermano pues eran más amigos con mi

hermano, pero los distinguía los hijos de la señora que usted, hace mención, de vista y algunos con trato de saludo que como estas, pero nada más”.

Sobre el momento que recuerda identificar esa casa de habitación con anterioridad al 2015, manifestó:

“La casa la conocí como desde el año 2000, creo yo, pues somos del sector, hemos vivido por ahí cerca, nosotros pasamos por la cuadra, el ingreso como tal a la vivienda, no. Nunca tuve ingreso a la vivienda. La única vez que tuve ingreso fue cuando mi mamá ya la adquirió, que ella se pasó a la vivienda para conocer como era y todo eso, pero anteriormente no”.

Sobre el conocimiento de las personas que le prometieron vender a su mamá esa casa, manifestó:

“No señor, en ningún momento, todo el proceso yo sé que mi mamá lo hizo con abogados y que la bogada como tal que le hizo el proceso a ella, es la que tenía conocimiento de todo de lo que había que hacer, yo como tal fui testigo de que mi mamá adquirió la casa y también soy testigo de que ella es la que pagó a las personas que tenían en el proceso”.

Sobre el conocimiento a quien considera dueña de la casa a partir del 2015, manifestó:

“Considero como dueños a la señora DANNY FERNANDA MERA y COLOMBIA LERMA MOSQUERA, que fueron las personas que pagaron la hipoteca como tal y le pagaron a los herederos lo que les correspondía, tengo entendido que eran doce herederos, por eso sé que mi mamá se ha hecho cargo de la casa, puesto que la señora FERNANDA, no está aquí en el país, ha pagado sus recibos públicos, catastro, todo lo de ley que hay que pagar cuando uno adquiere un inmueble”

Sobre el conocimiento la manera como adquirieron la propiedad y la posesión de la señora DANNY FERNANDA MERA y COLOMBIA LERMA MOSQUERA, manifestó:

“Por pago de una hipoteca, que se hizo por medio de una abogada”

Sobre los actos de señorío y comportamiento de dueño han tenido las señoras DANNY FERNANDA MERA y COLOMBIA LERMA MOSQUERA, sobre ese inmueble desde enero de 2015. Manifestó:

"Mi mamá más que todo ha estado en la casa, haciéndole arreglos a la casa como tal que había que hacerle, como había parte de la casa que estaban húmedas le hizo esos arreglos como corresponde, le ha hecho pagos de hipoteca, predial, servicios públicos como tal para que la casa este al día y esté apta para vivir.

Sobre conocimiento de antes del 2015, si identificó y conoció a los dueños de esa casa. Manifestó:

"No señor, tengo entendido que en esa casa había mucha gente, eran conocidos, pero de saludo, pero no sé quién era el dueño, no tengo nada de conocimiento".

Sobre el conocimiento si antes del 2015, se dio cuenta si a esa casa le hicieran trabajos o mejoras. Manifestó:

"Pues no, que como digo yo nunca he ingresado al inmueble para saber cómo están las condiciones de la casa, solamente uno pasaba por la cuadra, siempre le he visto el frente igual, nunca le he visto nada diferente a lo actual de lo que le ha hecho mi mamá, que son los arreglos que le ha hecho como tal".

Sobre el conocimiento si se dio cuenta de que existiera algún problema alguna violencia o disputa o un problema sobre la persona quien era el dueño de ese inmueble antes del 2015. Manifestó:

"No señor, no tengo ningún conocimiento"

Sobre el conocimiento si antes del 2015 o después del 2015 el inmueble ha sido abandonado. Manifestó:

"No, siempre ha estado habitado, anteriormente los antiguos dueños, tengo entendido, ahora actualmente por mi mamá, que es la que está encargada del inmueble con la señora DANNY FERNANDA MERA, quien no se encuentra en Colombia"

Sobre el conocimiento si las señoras DANNY FERNANDA MERA y COLOMBIA LERMA MOSQUERA, han tenido que entrar al inmueble de manera oculta y a escondidas para apoderarse del inmueble. Manifestó:

"No señor en ningún momento, estando los antiguos dueños presentes cuando

entregaron la casa, el tiempo que yo me di cuenta, porque la gente comenta, nunca hubo violencia ni a escondidas ni nada, todo fue con el acuerdo que hicieron las partes de comprar la parte de vender”.

El señor **JOSÉ EFRAIN GAMBOA**, relató que:

“Lo que yo sé es que la señora COLOMBIA LERMA MOSQUERA y la señora DANNY FERNANDA MERA GUERRERO, compraron esa vivienda a los hermanos BASTIDAS ARBOLEDA por una sucesión que estaban haciendo y la casa queda en la dirección de la carrera 25 a No. 42ª-49 del barrio el Rodeo.

La casa como, de dos pisos, conozco no más el primer piso, consiste en dos salas, cuatro habitaciones, dos baños, dos patios, dos cocinas y dos lavaderos y hay un negocio que es de la señora COLOMBIA LERMA MOSQUERA”

Sobre el momento que le consta dicho conocimiento. Manifestó:

“Desde el momento que ella empezó a hacer el negocio con los hermanos BASTIDAS, ella me comentó que estaba comprando una casa, que era de sucesión y yo conocía la casa porque COLOMBIA vivió de al lado de una hermana de ella, entonces ella me dijo que la estaban vendiendo y la casa estaba ocupada, primero y segundo piso, toda la familia vivía ahí. Conocí de ese negocio por haber conidido a COLOMBIA y a DANNY”.

Sobre el conocimiento si conoció a las personas que vivían en esa casa antes de ese negocio Manifestó:

“De vista, no trato con ninguno y no he tratado con ninguno, que los distinga, de pronto una sola, pero tampoco he tratado con ella tampoco”.

Respecto a identificar a las personas que vivían en ese inmueble. Manifestó

“No, la única que yo le sé el nombre es a JOHANA, pero los demás no les conozco los nombres y vivían aproximadamente cinco personas o diez personas diría yo”

Sobre si recuerda si antes de que llegara la señora COLOMBIA hacer ese negocio vivían allí y hace cuánto tiempo. Manifestó.

“Pues más o menos que COLOMBIA entabló negocios con ellos, por ahí unos cinco años

atrás, porque COLOMBIA vivía por ahí y yo soy muy amigo de la familia COLOMBIA LERMA MOSQUERA y siempre he sido allegado a ellos y por eso los veía ahí a la familia BASTIDAS ARBOLEDA.

Sobre el conocimiento como visitante de ese lugar y por la cercanía donde tenía la vivienda la señora COLOMBIA, durante que tiempo identificaba allí a esa familia y si presentó algún problema de violencia y si le tocó defender esa casa, Manifestó:

"No, en la venta de casa no hubo violencia, la posesión de la casa fue libre y voluntaria. COLOMBIA vivió ahí yo diría que, desde 2000 pasado, 2005 como desde el 2003, 2015, en ese tiempo yo arrimaba a visitar a saludar y normalmente veía a esa familia, pero nunca pregunté nada de ellos ni nunca tuve amistad con ellos"

Respecto a si observó si alguna vez se presentó algún problema entre esa familia y otras personas y entre ellos mismos. Manifestó.

"No, nunca, ni tampoco COLOMBIA me lo llegó a manifestar de que de pronto había habido algún problema entre ellos o con ella, nada".

Sobre el conocimiento si se dio cuenta a que estaba destinada esa casa de habitación antes de que existiera el negocio con COLOMBIA Y DANNY. Manifestó.

"Esa casa estaba destinada para vivienda de ellos de familia, yo sí, de pronto en alguna ocasión le llegue a preguntar a COLOMBIA, de los que vivían ahí, y me dijo que todos son familia, primer y segundo piso".

Sobre el tipo de negocios que tenía la señora COLOMBIA y DANNY, sobre ese inmueble. Manifestó:

"El tipo de negocio fue de lo que me había comentado COLOMBIA, la casa estaba como en un remate por una deuda y que ellos querían vender la casa para tener algo de dinero y que a ella le preguntaron si conocía quien podría comprarlo y miro de pronto que con DANNY FERNANDA MERA GUERRERO la podían comprar e hicieron el negocio entre ellos, COLOMBIA LERMA y DANNY FERNANDA, con la familia BASTIDAS ARBOLEDA

Sobre el conocimiento si se enteró paso a paso de cómo se llevó a cabo la negociación de dicha casa y que personas intervinieron. Manifestó.

“No, de pronto algunas cosas como, el precio que eran ciento veinticinco millones de pesos y también me di cuenta que eran doce herederos a cada uno le dieron seis millones de pesos y el resto fue pagado en deudas de la casa, como la hipoteca, servicios públicos, mega obras, impuestos, gases de occidente”.

Sobre el conocimiento a partir del año 2015, sobre las mejoras y arreglos que se han hecho sobre el inmueble y quien ha corrido con los gastos. Manifestó:

“En el primer piso que es el que yo conozco y he entrado, ella ahí le ha hecho, en un patio pusieron un techo, una reja de seguridad en la parte de adentro, cañerías, parasol estructural, ella lo mandó a hacer. Los arreglos los han hecho COLOMBIA LERMA y DANNY FERNANDA MOSQUERA y han pagado todos los servicios de la casa. Se, porque yo soy allegado a la familia y llego muy frecuente. He visto un señor, me decía ella, que era muy conocido de la familia del barrio y que ella siempre lo ha contratado para que le haga trabajos en la casa.

La casa en este momento está destinada para vivienda, ahí vive la señora COLOMBIA LERMA MOSQUERA y un negocio que ella tiene ahí de abarrotes y licores, tienda mixta, el local funciona desde que ella tomo posesión de esa vivienda, ella tenía ese negocio en otra parte y lo trasladó a esa vivienda. La casa no ha sido abandonada en ningún momento, desde que ella tomó posesión de la casa ha vivido ahí y antes de ella estaba ocupada por la familia BASTIDAS ARBOLEDA”

Sobre el conocimiento si alguien ha reclamado esa casa. Manifestó:

“De lo que yo he hablado con la señora COLOMBIA LERMA MOSQUERA nunca se ha presentado otra persona diferente a los que ella pactó el negocio”

Sobre el conocimiento si las personas entraron en forma clandestina u oculta. Manifestó:

“No, nunca, ellas tomaron posesión cuando ya en enero de 2015”

Sobre el conocimiento como los vecinos consideran a la señora COLOMBIA LERMA DANNY FERNANDA MOSQUERA con respecto a la casa. Manifestó:

“Los vecinos conocen a la señora COLOMBIA y a la LERMA DANNY FERNANDA MOSQUERA como propietarias del inmueble, sé porque yo llego muy frecuente ahí”.

Finalmente, sobre el conocimiento si las señoras COLOMBIA LERMA DANNY FERNANDA MOSQUERA se ha ejercido violencia o algún altercado que hayan tenido ellas con alguno de los anteriores dueños con respecto a la casa. Manifestó:

“Nunca en ningún momento se ha ejercido violencia o algún altercado que haya tenido ella con alguno de los anteriores dueños”

Ahora bien, tampoco es acertado lo considerado por el juez a quo, cuando afirma que:

“Al margen deja el suscrito, otra discusión doctrinaria que tiene que ver con la suma de posesiones y que exige entre quienes suman la posesión con título traslativo de dominio, digamos que se adhiere al criterio, de que no se da el presupuesto de los diez años ocurridos a partir del fallecimiento que figura en el certificado de tradición como propietaria”.

Pues, se establece que, en este caso, se da el presupuesto de existencia de un vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, como lo es la promesa de compraventa, sin que se exija para sumar la posesión un título traslativo de dominio.

Pues sobre este punto, señaló la Corte<sup>3</sup>:

“Ahora bien, cuando la persona que acude a la acción usucapiante alega la unión de posesiones con base en el artículo 778 del Código Civil, menester es «1. Que exista un negocio jurídico traslativo entre el sucesor y el antecesor que permita la creación de un vínculo sustancial, como compraventa, permuta, donación, aporte en sociedad, etc. 2. Que el antecesor o antecesores hayan sido poseedores del bien; y la cadena de posesiones sean ininterrumpidas. 3. Que se entregue el bien, de suerte que se entre a realizar los actos de señorío calificadorios de la posesión.» (CSJ SC de 26 jun. 1986).

En tratándose del primero de estos requisitos, esto es, el vínculo válido habilitador de la suma de posesiones entre el antecesor y el actual poseedor del bien, la Sala tiene decantado de antaño que, habida cuenta que la posesión legal del heredero es una ficción legal que difiere de la verdadera posesión habilitante de la usucapición, «...cuando un poseedor pretenda agregar a su posesión la de aquel a quien suceda por un acto entre vivos, debe acreditar un título de carácter traslativo» (CSJ SC de 8 feb. 2002, rad. 6019), tesis que fue precisada señalando que para tal efecto existe libertad probatoria:

---

<sup>3</sup> SC973-2021, Radicación N° 68679-31-03-001-2012- 00222-01, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia

(...) un título cualquiera le es suficiente. Nada más que sea idóneo para acreditar que la posesión fue convenida o consentida con el antecesor. (...)”

De acuerdo a lo anterior, hasta aquí se tiene tener por satisfecha la existencia de un vínculo jurídico entre las demandantes y sus inmediatos antecesores herederos de la señora MARÍA GLORIA ARBOLEDA, además, la posesión con ánimo de señor y dueños que estos ejercieron sobre el inmueble ubicado en la carrera 25 a 42ª-49, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, desde el año 2011 hasta cuando se lo transfirieron a las señoras **DANNY FERNANDA MERA GUERRERO Y COLOMBIA LERMA MOSQUERA** en **enero de 2015**.

Respecto a estos temas de la Posesión de un bien herencial por parte de un heredero, en reciente sentencia **SC973-2021, Radicación N°68679-31-03-001-2012-00222-01**, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia determinó lo siguiente:

“2. 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).

Esto 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.

Tal detentación difiere de la posesión de la herencia en la medida en que con ocasión del fallecimiento del causante sus herederos adquieren la propiedad de los bienes de la sucesión sobre la universalidad del patrimonio del causante, pero no el dominio singular

respecto de cada uno de ellos, el que sólo logran cuando se liquida la herencia y se adjudican los bienes correspondientes.

En otros términos, la posesión es una situación de hecho que se compone de dos elementos: el ánimo y el cuerpo, pero tratándose de la posesión de la herencia, estos principios no actúan, pues el heredero adquiere su posesión de pleno derecho (arts. 757, 783 y 1013 del C.C.), aunque él mismo lo ignore y no tenga las cosas en su poder, lo que puede excluir el animus y el corpus.

De allí que la posesión de la herencia no valga para usucapir en razón a que «la posesión que sirve para la adquisición del dominio de un bien herencial por parte de un heredero, es la posesión material común, esto es, la posesión de propietario, la cual debe aparecer en forma nítida o exacta, es decir, como posesión propia en forma inequívoca, pacífica y pública. Porque generalmente un heredero que, en virtud de la posesión legal, llega a obtener posteriormente la posesión material de un bien herencial, se presume que lo posee como heredero, esto es, que lo detenta con ánimo de heredero, pues no es más que una manifestación y reafirmación de su derecho de herencia en uno o varios bienes herenciales. Luego, si este heredero pretende usucapir ese bien herencial alegando otra clase de posesión material, como lo es la llamada posesión material común o posesión de dueño o propietario sobre cosas singulares, que implica la existencia de ánimo de propietario o poseedor y relación material sobre una cosa singular, debe aparecer en forma muy clara la interversión del título, es decir, la mutación o cambio inequívoco, pacífico y público de la posesión material hereditaria o de bienes herenciales, por la de la posesión material común - (de poseedor o dueño), porque, se repite, sólo ésta es la que le permite adquirir por prescripción el mencionado bien.» (CSJ S-025 de 1997, rad. 4843).

Esto obedece a que, como esta Corporación lo consideró en la sentencia en cita, «el derecho real de herencia, que recae sobre la universalidad hereditaria llamada herencia, si bien no conlleva que su titular pueda ejercer el dominio sobre cada uno de los bienes que la componen, no es menos cierto que encierra la facultad de llegarlo a obtener mediante su adjudicación en la sentencia que aprueba la partición. Luego, para establecer la relación hereditaria inicial resulta preciso tener presente que desde el momento en que al heredero le es deferida la herencia entra en posesión legal de ella, tal y como lo preceptúa el artículo 757 del Código Civil; posesión legal de la herencia, que, debido a establecimiento legal, se da de pleno derecho, aunque no concurren en el heredero ni el animus, ni el corpus. (...) Pero lo mismo no puede afirmarse de otras distintas situaciones jurídicas de detentación de cosas herenciales, que no obedecen al ejercicio de la calidad de heredero, las que, por no ser normales ni ajustarse al desarrollo general mencionado, necesitan demostrarse. Luego, si el heredero, alega haber ganado la propiedad por prescripción de un bien que corresponde a la masa sucesoral, debe probar que lo posee, en forma inequívoca, pública y pacíficamente, no como heredero y sucesor del difunto,

sino que lo ha poseído para sí, como dueño único, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo como señor y dueño exclusivo actos de goce y transformación de la cosa.» (CSJ S-025 de 1997” rad. 4843)”.

Así las, es claro que es posible sostener, sin equívocos, que de los testimonios referidos se acreditó la posesión exclusiva continua e ininterrumpida de los antecesores de las demandantes DANNY FERNANDA MERA GUERRERO Y COLOMBIA LERMA MOSQUERA, que les permitiera que sumada a la suya pudieran asirse a la propiedad la prescripción extraordinaria, desde el 30 de enero de 2011, como acertadamente lo concluyó el juez de instancia.

Obsérvese que al decir del juez a quo,” la suma de posesiones, iniciaría para los herederos, digamos desde el 30 de enero de 2011, quienes posteriormente, venden en enero de 2015 los derechos herenciales a las demandantes COLOMBIA LERMA MOSQUERA Y ANA FERNANDA, mediante promesa de compraventa, por la suma de CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS”

Además, de vieja data la Corte frente al derecho que tiene una persona de sumar a su posesión la de otros que le han precedido ha enseñado que:

“«la posesión puede ser originaria o derivada, según se incorpore el corpus y el animus con la aprehensión y poder de hecho posesorio, o proceda de un poseedor por acto entre vivos, verbigracia, venta o cualquier título traslativo de dominio, o muerte, sucesión posesoria mortis causa. En el caso de la segunda, los artículos Ibidem confieren al sucesor, según convenga a sus intereses, la prerrogativa de iniciar una nueva posesión o el derecho de añadir a la suya la posesión de sus antecesores, evento en el que se la apropia con sus calidades y vicios, por tratarse de una excepción a la regla general de la posesión originaria.

La llamada suma de posesiones, tiene explicado la Sala, es una «fórmula benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas», cuyo fin es «lograr, entre otros fundamentos, la propiedad mediante la prescripción adquisitiva»<sup>4</sup>, permitiendo acumular al tiempo posesorio propio el de uno o varios poseedores anteriores, bajo la concurrencia de las siguientes condiciones: a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) posesiones de antecesor y sucesor contiguas e ininterrumpidas; y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo.

Para sumar con éxito las posesiones, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan simple como parece, sino que debe ser «contundente en punto de evidenciar

tres cosas, a saber: Que aquéllos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de causa habiencia necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico»<sup>5</sup> (CSJ SC16993-2014 de 12 de dic. Rad. 2010-00166-01)”

Adicionalmente, relativo a la carga probatoria, cuando se acude a esa potestad ha explicado, que:

“ «en tratándose de la “accessio possessionis”, incumbe al interesado probar meridianamente los hitos temporales de las distintas relaciones posesorias que pretende unir, desde luego que la agregación de éstas lo que en verdad apareja es la suma de los tiempos de posesión de los antecesores con el propio del demandante, motivo por el cual, para que tal operación pueda ejecutarse, gravita sobre éste la carga de demostrar nítidamente el lapso de las posesiones que pretende añadir» (CSJ SC de 21 de sept. de 2001, Exp. 5881)”.

Respecto a la carga de la prueba, establece el artículo 167 del CGP, que:

“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consigan el efecto jurídico que ellas persiguen”.

En el presente caso, la parte demandante cumplió con la carga probatoria que le correspondía.

En efecto, quedó demostrado por parte de las actoras el lapso de las posesiones de los antecesores que pretenden añadir.

Por lo que se concluye que las señoras COLOMBIA LERMA MOSQUERA y DANNY FERNANDA MERA GUERRERO, demandantes en este proceso han acreditado el requisito del tiempo, es decir, una posesión con ánimo de señor y dueño por el termino de cinco años, en forma continua e ininterrumpida, como tiempo necesario para la prescripción adquisitiva extraordinaria para adquirir las viviendas de interés social. Maxime que acreditan haber sumado la posesión de sus antecesores, como a la misma conclusión arribó el juez de instancia.

Ahora bien, teniendo en cuenta lo precedente, y de acuerdo al reparo de la apelante demandante, que el bien inmueble que pretende prescribir, es de interés social, por cuanto, sostiene que al momento de radicar la demanda, el avaluó catastral para la vigencia 2018, corresponde a la suma de ochenta y seis millones seiscientos setenta mil

pesos (\$86.670.000,00) y para la época el valor del salario mínimo legal vigente era de (\$781.242.00) multiplicado por 135 salarios mínimos mensuales legales resulta un total de \$105.467.670, este valor es superior al avalúo del predio al momento de instaurar la demanda, para este inmueble de interés social.

En ese sentido, este Despacho conviene primeramente tener presente los requisitos mínimos exigidos en la ley para clasificar un inmueble como 'vivienda de interés social, sobre el particular, la Corte<sup>4</sup> puntualizó:

"En función de la excepción de prescripción adquisitiva, en la modalidad de extraordinaria, alegada al contestarse la demanda, en el caso no existe polémica entre Tribunal y recurrente, respecto a que dentro de los requisitos mínimos exigidos en la ley para clasificar un inmueble como 'vivienda de interés social', se encuentra el relativo al precio.

Igualmente, resulta pacífico en el proceso que ese valor debe determinarse a la 'fecha' de 'adquisición' del bien, como en el mismo precepto se prevé, con independencia, claro está, de si el título de 'adquisición o adjudicación', es derivativo o constitutivo del dominio. Tratándose de la prescripción, que es un modo originario de adquirir las cosas ajenas (artículo 673 y 2512 del Código Civil), lo dicho significa que la 'fecha' de 'adquisición' no puede ser otra que el momento en que se cumple el término de posesión material necesario para declarar la pertenencia.

Esa, precisamente, ha sido la posición de la Corte, al decir, reiterando doctrina anterior, en alusión al artículo 44, inciso 1º de la Ley 9ª de 1989, que el tema de la 'adquisición' allí referida, se entronca con el cumplimiento de los requisitos legales para adquirir las cosas ajenas, entre ellas el tiempo de posesión con ánimo de señor y dueño, caso en el cual 'el favorecido con la prescripción puede alegarla, ya como defensa o como fundamento de una acción de propiedad, de la misma manera que puede alegarse cualquier otro título de dominio'.

Lo anterior se torna de capital importancia para efectos de determinar el precio del inmueble controvertido, por cuanto así se haya reconocido la posesión material de los demandados desde el 12 de diciembre de 1982, lo cierto es que la prescripción de cinco años para adquirir viviendas de interés social, alegada el 31 de mayo de 1995, fecha de contestación de la demanda, vendría a consumarse el 1º de enero de ese mismo año, en la medida en que no hubiere existido interrupción". (rayas son del texto original).

---

<sup>4</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL, SC11641-2014 Radicación No. 11001-31-03-002-2002-02246-01, primero (1) de septiembre de dos mil catorce (2014).

Pues bien, teniendo en cuenta lo que dice la Corte, que ese valor debe determinarse a la “‘fecha’ de ‘adquisición’” del bien, y que como lo significó la corte, “...que la ‘fecha’ de ‘adquisición’ no puede ser otra que el momento en que se cumple el término de posesión material necesario para declarar la pertenencia.

En el presente caso, a pesar que la apelante coligió que el inmueble aquí disputado tenía la calidad de vivienda de interés social, en tanto estimó que, para la fecha de presentación de la demanda de pertenencia, el avalúo catastral para la vigencia 2018 su valor ascendía a \$86.670.000, oo y que, por lo mismo, no superaba el equivalente a 135 salarios mínimos legales mensuales para esa misma data (\$105.467.670). Lo cual, en principio evidencia una equivocada interpretación, pues no tuvo en cuenta que como bien, dice la Corte, que ese valor debe determinarse a la “‘fecha’ de ‘adquisición’” del bien, y que como lo significó la corte, “...que la ‘fecha’ de ‘adquisición’ no puede ser otra que el momento en que se cumple el término de posesión material necesario para declarar la pertenencia.

Sin embargo, tal equivocación no desvirtúa la calidad de vivienda de interés social que tiene el inmueble objeto de prescripción.

Lo anterior, por cuanto el momento en que se cumplió el término de posesión material necesario para declarar la pertenencia,(cinco años) que aquí se pretende, acaeció el **30 de septiembre de 2016**, teniendo en cuenta el tiempo de posesión que personalmente ejercieron los herederos de la señora **MARÍA GLORIA ARBOLEDA** sobre el inmueble ubicado en la carrera 25 a 42ª-49 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, desde la fecha del fallecimiento de la señora **MARÍA GLORIA ARBOLEDA, septiembre 30 de 2011**, que corresponde a un periodo de 3 años, tres meses y trece días, hasta cuando se lo trasfirieron a las señoras **DANNY FERNANDA MERA GUERRERO Y COLOMBIA LERMA MOSQUERA** el **13 de enero de 2015**, más el tiempo de posesión de las demandantes hasta el **19 de diciembre de 2018**, que corresponde a un periodo total de posesión de 7 años, tres meses.

Es decir, que en ese lapso requerido se consolidó tal derecho, no solo con el ejercicio posesorio de los pretensos adquirentes COLOMBIA LERMA MOSQUERA y DANNY FERNANDA MERA GUERRERO, sino también adicionando al de ellas, el de sus antecesores, los herederos de la señora **MARÍA GLORIA ARBOLEDA**. Además, por cuanto de las pruebas documentales aportadas, no superaba el equivalente a 135 salarios mínimos legales mensuales.

De lo anterior se concluye que desde que los herederos de la señora **MARÍA GLORIA ARBOLEDA** entregan de manera pacífica, libre y espontánea el inmueble el **día 13 de enero de 2015** a las señoras **DANNY FERNANDA MERA GUERRERO Y COLOMBIA LERMA MOSQUERA**, Y a la fecha de presentación de la demanda **19 de diciembre de 2018**, ya se había cumplido el término de posesión material necesario para declarar la pertenencia pretendida de cinco años para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del bien inmueble de intereses social tal y como quedo evidenciado, sobre la suma de posesiones alegada.

Lo expuesto, indefectiblemente, conduce a concluir que se encuentran probados los requisitos para la viabilidad de la acción invocada, pues, concurren en su totalidad los elementos estructurales de la pretensión, en tal razón, había lugar, acceder a las pretensiones de la demanda, ya que las poseedoras ejercen actos de señora y dueña sobre el bien desde hace más de 5 años, por tener el bien inmueble, la calidad de vivienda de interés social y acreditar la suma de posesiones.

En ese sentido, se declara probado el reparo de la parte demandante y se revocará la sentencia apelada, por las razones expuestas en esta providencia.

## **V. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

### **RESUELVE:**

**Primero: REVOCAR la sentencia No. 286 del 09 de diciembre de 2022 por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Oralidad de Cali, dentro del proceso VERBAL DE PERTENENCIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO**, propuesto por las señoras **DANNY FERNANDA MERA GUERRERO y COLOMBIA LERMA MOSQUERA**, contra **HEREDEROS DETERMINADOS** de la señora **MARÍA GLORIA ARBOLEDA**, señores **LUIS ALFONSO BARRERO, ESPERANZA BASTIDAS ARBOLEDA, NICOLAS STEVEN BASTIDAS ORDOÑEZ, CARLOS ALBERTO BASTIDAS ARBOLEDA, FERNANDO BASTIDAS ARBOLEDA, MARÍA VICTORIA BASTIDAS ARBOLEDA, YESENIA CABEZAS BASTIDAS, YANETH BASTIDAS ARBOLEDA, DERLY JOHANNA BASTIDAS ARBOLEDA,**

**JAIRO LIBARDO BASTIDAS ARBOLEDA, DIEGO ENRIQUE BASTIDAS ARBOLEDA, CAMILA ANDREA BASTIDAS BOLAÑOS Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS,** por las razones expuestas en esta providencia.

**Segundo:** Como consecuencia de lo anterior, **DECLARAR** que las señoras **DANNY FERNANDA MERA GUERRERO y COLOMBIA LERMA MOSQUERA**, identificadas con las cédulas de ciudadanía Nos. 67.018.715 y 38.436.886 respectivamente, han adquirido por **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** el dominio pleno del inmueble de **vivienda de interés social**, ubicado en: carrera 25 A 42 A-49 de esta ciudad de Santiago de Cali, con extensión superficiaria de 169.39 metros cuadrados, numero predial nacional 760010100121000280040000000040, predio E-044100400000, estrato2, comuna 12, cuyos linderos son: **NORTE:** con lote No. 34, extensión 6.0 metros, **SUR:** con la carrera 25 A en extensión 5.95 metros. **ORIENTE:** Con el lote No. 14, en extensión de 227.80 y **OCCIDENTE:** Con el lote No. 16 extensión 28.60 metros. Inmueble registrado bajo matrícula inmobiliaria **No. 370-384883** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali.

**Tercero: ORDENAR** la cancelación de inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. **No. 370-384883** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali e **INSCRIBIR** la sentencia en el mismo folio de matrícula inmobiliaria anotado.

**Cuarto:** Sin costas porque no hubo oposición.

**Quinto: DEVOLVER** el expediente al lugar de origen y cancelar su radicación.

**Sexto: NOTIFICAR** esta sentencia por estado electrónico del juzgado

**MÓNICA MENDEZ SABOGAL**

Juez Décima Civil del Circuito de Oralidad de Cali

Firmado Por:  
Monica Mendez Sabogal  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 010

**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: **a4a43a99f28af6fd7003f63b4853b58a9be3f5467aced0eabc9356b7f1ecf3e**

Documento generado en 28/06/2023 12:18:10 PM

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