

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA LABORAL

LUZ DARY ORTEGA ORTIZ

Magistrada Ponente

Expediente No. 41001-31-03-005-2018-00222-01

Neiva, dieciocho (18) de julio de dos mil veintidós (2022)

Aprobada en sesión de trece (13) de julio de dos mil veintidós (2022)

Decide la Sala el recurso de apelación instaurado por los demandantes contra la sentencia de 3 de agosto de 2021, proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva en el proceso verbal de pertenencia de **YODILDE LOSADA DE GUZMÁN, GLARINA y ORLANDO LOSADA JIMÉNEZ** contra **MARÍA ANTONIA POVEDA CUÉLLAR, RAMÓN LOSADA JIMÉNEZ Y LAS PERSONAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL BIEN A USUCAPIR.**

ANTECEDENTES

DEMANDA¹

Los gestores actuando a través de apoderado judicial, promovieron demanda verbal de pertenencia para que se declare que adquirieron por prescripción adquisitiva extraordinaria, el dominio del bien con superficie de 249.4753 M2, que hace parte del predio de mayor extensión denominado “EL POVEDA” con código catastral actual 41-615-01-00-0000-0044-0002 y folio de matrícula inmobiliaria N°. 200-1018 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Neiva, ubicado en la calle 3, entre carreras 2 y 3, hoy 2-51/59/65 del Municipio de Rivera.

Como soporte de las pretensiones, narró que por escritura pública N°. 467 de 5 de marzo de 1975 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de

¹ Expediente Electrónico, PDF. “01. EXPED. 2018-00222-00”, págs. 3-15.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Neiva, MARINA JIMÉNEZ DE LOSADA adquirió los derechos de cuota de HELIODORO GUZMÁN ARIAS, quien a su vez, los compró a LEONOR POVEDA CUÉLLAR, luego de recibirlos en común y proindiviso con MARÍA ANTONIA POVEDA CUÉLLAR por sucesión de CLOTILDE CUÉLLAR DE POVEDA, de modo que ejercieron la posesión directa y por suma de posesiones, del bien inmueble pretendido en usucapión.

Expresó que, MARINA JIMÉNEZ DE LOSADA contrajo matrimonio católico con MANUEL ANTONIO LOSADA PUENTES, procreando a GLARINA, FLORELIA, YODILDE, JOSÉ GABRIEL, ORLANDO, RAMÓN, RAFAEL HERNANDO, AMIRA, DIÓGENES, LUIS CARLOS Y MANUEL ANTONIO LOSADA JIMÉNEZ.

Que, fallecido MANUEL ANTONIO LOSADA PUENTES, en el Juzgado Primero de Familia de Neiva se adelantó sucesión y liquidación de la sociedad conyugal con MARINA JIMÉNEZ DE LOSADA, ordenándose con proveído de 22 de agosto de 2001 aprobar el trabajo de partición y adjudicar a los herederos, todos los derechos y acciones adquiridos por su progenitora sobre el predio “EL POVEDA”. Decisión que junto con el auto aclaratorio de 8 de abril de 2022 fueron inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria.

Que, los herederos de los consortes, continuaron la posesión de la totalidad del predio “EL POVEDA” y realizaron su partición, de modo que cada uno recibió una porción en donde ejercieron actos de señor y dueño.

Que, en el año 2003, GLARINA LOSADA JIMÉNEZ ejerció la posesión del área adjudicada y entregada e inició la compra de algunos derechos de cuota del predio “EL POVEDA” así: el 22 de agosto de 2003 compró el derecho de LUIS CARLOS LOSADA JIMÉNEZ por escritura pública 1743 de la Notaría Quinta del Círculo de Neiva, quien hasta ese momento ejerció la posesión; el 12 de febrero de 2014 adquirió el de YASMIN CRUZ RODRÍGUEZ por escritura pública 291 de la misma Notaría, quien a su vez, lo obtuvo de GABRIEL LOSADA JIMÉNEZ; el 30 de enero de 2004 compró el derecho de DIÓGENES LOSADA JIMÉNEZ con escritura pública 187 de la Notaría mencionada; el 19 de mayo de 2006 compró el derecho de

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



FLORELIA LOSADA JIMÉNEZ con escritura pública 1346 de la Notaría Tercera de Neiva; y el 2 de agosto de 2006 los derechos de AMIRA LOSADA DE QUIZA y RAFAEL HERNANDO LOSADA JIMÉNEZ, con escritura pública 2096 de la Notaría Tercera de Neiva.

En lo que respecta a YODILDE LOSADA DE GUZMÁN expresó que desde el 2002 viene ejerciendo actos de señor y dueño, en común y proindiviso con GLARINA y ORLANDO LOSADA JIMÉNEZ sobre el inmueble, sin reconocer dominio ajeno. Que, el área restante del predio de mayor extensión es de propiedad de RAMÓN LOSADA JIMÉNEZ.

Que, desde el año 2002 los demandantes, han poseído de manera ininterrumpida y pública el área reclamada del predio “EL POVEDA”, precisando que GLARINA LOSADA JIMÉNEZ lo hizo por suma de posesiones. Que han realizado construcciones y mejoras, cancelando servicios públicos e impuestos prediales sobre aquellas, y han estado atentos a defender el bien de eventuales perturbaciones de terceros, sin reconocer dominio ajeno. Precisó que, YODILDE y ORLANDO LOSADA construyeron para cada uno sus viviendas, mientras que GLARINA dejó sentadas las bases, realizando arreglos y limpieza del terreno con dinero propio.

CONTESTACIÓN

Oportunamente, el *curador ad litem* de María Antonia Poveda Cuéllar y de las personas indeterminadas, contestó la demanda sin oposición².

El demandado RAMÓN LOSADA JIMÉNEZ se pronunció en forma extemporánea³.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

² Expediente Electrónico, PDF. “03. CONTES. CURADOR_MEMORIAL_11-12-2020 11.57.30 a.m. (1)”.

³ Expediente Electrónico, PDF. “01. EXPED. 2018-00222-00”, pág. 124.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



El *a quo* en sentencia de 3 de agosto de 2021, de manera oficiosa declaró probada la excepción de falta de presupuestos axiológicos para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio y, en consecuencia, negó las pretensiones, ordenó levantar las medidas cautelares vigentes, condenó en costas a la parte demandante en favor de la demandada y fijó los honorarios definitivos del perito.

Lo anterior, al considerar que al valorar en conjunto las pruebas, no existió claridad acerca de los actos de señor y dueño desarrollados por los demandantes como poseedores del bien objeto de usucapión y del momento en que ocurrió la mutación del título de herederos a poseedores.

Que, el mandatario judicial expuso en los hechos de la demanda, que se adjudicaron derechos de cuota a los demandantes, quienes realizaron la partición del bien con la anuencia de la progenitora Marina Jiménez de Losada, olvidando el extremo temporal inicial de la posesión, sumado a que la demandante GLARINA LOSADA JIMÉNEZ compró los derechos de los restantes demandados, lo que conduce a inferir que reconocía en los demás herederos, el dominio que pudiesen tener sobre el predio.

Que, Marina Jiménez de Losada con posterioridad a la aprobación del trabajo de partición, continuó viviendo en la “casa paterna” ubicado en el bien inmueble a usucapir, de modo que, al igual que los demandantes y demandados, ejerció posesión sobre el predio de mayor extensión. Que, desde su deceso (2 de marzo de 2017) hasta la presentación de la demanda (21 de agosto de 2018), no transcurrió el tiempo para pedir la prescripción extraordinaria.

Agregó que, Ramón Losada inició proceso de sucesión N° 410001-31-10-003-2017-00018-00 que cursa en el Juzgado Tercero de Familia de Neiva, admitido con auto de 14 de agosto de 2017, lo que demuestra que la posesión no ha sido pacífica pues se busca la partición de los bienes de Marina Jiménez de Losada, incluyendo la posesión que ejerció sobre el inmueble materia de esta litis.



Por último, indicó que no se demostró que los demandantes obraran como poseedores excluyendo a los restantes comuneros.

EL RECURSO

Inconforme con la decisión, la parte actora la apeló y de conformidad con los términos del Decreto Legislativo 806 de 2020 – *vigente para la época*-, formuló los reparos que, a su vez, se sustentaron en esta instancia, y que se concretan así:

El juez de primer grado interpretó en forma errada la demanda, en tanto los demandantes y demandados no son herederos en una sucesión ilíquida, ya que ostentan la condición de propietarios en común y proindiviso de los derechos que le correspondieron a Manuel Losada Puentes (*Q.E.P.D*) por ocasión de la liquidación de la sociedad conyugal conformada con Marina Jiménez de Losada.

Que, al liquidarse la sucesión del causante, los demandantes perdieron su condición de herederos y pasaron a ser propietarios en común y proindiviso del bien “El Poveda” y registrado el trabajo de partición, los comuneros hicieron división “verbal” del predio, entrando a ejercer cada uno, la posesión exclusiva sobre una porción del terreno, al construir viviendas, usar y disfrutar el área entregada en el acuerdo, sin reconocer dominio ajeno.

Que, en las pretensiones de la demanda se excluyó la parte del bien, sobre la que ejerce posesión el demandado Ramón Losada Jiménez y que conforma el predio el Poveda, así como la casa de habitación conocida como “casa paterna” adjudicada a Marina Jiménez de Losada de manera exclusiva con número catastral independiente, según lo ratificó el perito.

Que, a Marina Jiménez de Losada no le correspondió derecho de dominio o cuota parte del bien objeto de usucapión, según quedó demostrado con la prueba testimonial, la inspección judicial y el dictamen pericial, de suerte que es errada la interpretación del juez, al concluir que

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



la “casa paterna” corresponde al mismo predio “El Poveda”, cuando las pruebas demuestran que se trata de predios independientes.

Que, la demanda no se promueve como herederos sino en condición de comuneros del predio “El Poveda”, de modo que no es una discusión relacionada con derechos sucesorales, sino sobre derechos reales según aparece demostrado en la escritura de venta y el certificado especial expedido por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Neiva, donde consta quiénes son los propietarios del inmueble.

Que, no es cierto que con la compra de derechos de cuota de GLARINA LOSADA JIMÉNEZ hubiese reconocido dominio ajeno, en tanto tal acto corresponde a la facultad dispositiva de cada propietario. Que, desde que se aprobó el trabajo de partición el 22 de agosto de 2001 por el Juzgado Primero de Familia de Neiva, cada heredero pasó a ser propietario inscrito de los derechos del predio “El Poveda” y por ello, tenían su disposición, siendo esa la razón para venderle a la citada demandante, sumándose así la posesión que ejercía cada uno sobre parte del inmueble.

Por último, manifestó su inconformidad respecto de la condena en costas, al considerar que el demandado contestó extemporáneamente y no participó en las diligencias realizadas por el despacho.

RÉPLICA

Los no apelantes guardaron silencio.

CONSIDERACIONES

Por ser esta Sala competente como superior funcional del Juez que profirió la sentencia, y hallarse satisfechos los presupuestos procesales, sin encontrar causal de nulidad que invalide lo actuado, se pronunciará decisión de fondo.

Problema jurídico



Teniendo en cuenta los fundamentos de la impugnación y siguiendo los lineamientos jurisprudenciales, el objeto de estudio se centrará en establecer si, contrario a lo expuesto por el *a quo*, se reúnen los presupuestos sustanciales para la prosperidad de la prescripción extraordinaria de dominio del bien reclamado en usucapión, teniendo en cuenta la calidad de propietarios en común y proindiviso pregonada por los demandantes o en su defecto, la condición de coposeedores.

Solución al problema jurídico

El artículo 2512 del Código Civil, consagra la prescripción como un modo de adquirir las cosas ajenas en virtud del ejercicio de actos posesorios por el tiempo que determine la ley (Art. 2529 C.C.). Aquella puede ser ordinaria o regular, cuando esté precedida de justo título y buena fe (Art. 764 id.), o extraordinaria (irregular), esta última, desprovista de los presupuestos antedichos.

Para la prosperidad de la prescripción extraordinaria de dominio, se exige la concurrencia de los siguientes presupuestos sustanciales: *i*) posesión material sin reconocer derecho ajeno (Art. 981 C.C.)⁴, *ii*) que el bien sea susceptible de apropiación privada (Art. 2519 C.C. y sentencia SC1727-2016⁵), *iii*) ejercicio de actos posesorios por el tiempo fijado en la ley⁶, sin interrupciones naturales⁷ o civiles⁸, y, *iv*) que los actos posesorios hayan sido cumplidos de manera pública y pacífica⁹.

Además, se requiere precisar las características de la cosa reclamada para que en la etapa probatoria se compruebe la correspondencia o

⁴ En sentencia SC3727-2021, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia precisó: “Por consiguiente, no bastará con que el pretendido usucapiente pruebe que cercó, construyó mejoras o hizo suyos los frutos de la cosa, entre otros supuestos, sino que deberá acreditar que, cuando lo hizo, actuó prevalido del convencimiento de ser el propietario del bien”.

⁵ Reiterada en SC3727-2021.

⁶ En SC3727-2021 se dijo: “En lo que toca con la prescripción extraordinaria de inmuebles (...), el ordenamiento exige un mínimo de 10 años de posesión continua, siempre que los mismos se computen con posterioridad a la promulgación de la Ley 791 de 2002 (...)”. Pero si la demanda se presentó antes del 27 de diciembre de 2012, el término que debe observarse es el de 20 años, como originalmente lo consagraba el artículo 2532 del C.C.

⁷ Art. 2523 C.C.

⁸ Art. 94 CGP.

⁹ Sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCI, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135. Requisitos que fueron desarrollados recientemente con amplitud en la sentencia SC3727-2021.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



identidad entre lo descrito en el libelo introductorio y lo poseído, así no medie exactitud matemática¹⁰.

Tratándose de la pretensión de usucapión del comunero respecto de las cuotas de los condueños, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha enseñado que exige al demandante un esfuerzo demostrativo mayúsculo para romper las barreras del cuasicontrato conformado, siendo imperioso acreditar: i) la posesión exclusiva, personal, autónoma e independiente¹¹ del comunero usucapiente, referida a la explotación económica de todo o parte del bien común, desvirtuando y excluyendo la coposesión de los demás copartícipes; ii) la posesión no debe tener por causa, el acuerdo entre los comuneros o la disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad (*art. 375 #3 C.G.P.*) y iii) el transcurso del tiempo señalado para la prescripción extraordinaria¹².

En el *sub judice*, los reparos de la parte apelante se dirigen a cuestionar la interpretación que hizo el *a quo* de la demanda, al sostener que desconoció la condición de propietarios en común y proindiviso que ostentan los demandantes del bien “El Poveda” de acuerdo con el trabajo de partición aprobado por el Juzgado Primero de Familia de Neiva, direccionando su análisis a la calidad de herederos de Manuel Losada Puentes (*Q.E.P.D*), cuestión irrelevante para la decisión.

Pues bien, en punto a la disconformidad se tiene que, al examinar las pruebas documentales aportadas al dossier, no se encuentra demostrada la titularidad del derecho de dominio de los extremos de la litis sobre el bien “El Poveda” identificado con folio de matrícula N° 200-1018.

En efecto, la anotación 007 del certificado de tradición¹³ revela que el 8 de mayo de 2022 se registró la sentencia proferida el 22 de agosto de 2001 por el Juzgado Primero de Familia de Neiva, que adjudicó derecho de cuota, entre otros, a los demandantes, por ocasión de la sucesión de Manuel

¹⁰ Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC3727-2021, que reitera la SC13811-2015.

¹¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia CSJ SC de 29 de octubre de 2001, M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

¹² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia CSJ SC de 2 de mayo de 1990, M.P. Rafael Romero Sierra

¹³ Expediente Electrónico, PDF. “01. EXPED. 2018-00222-00”, pág. 21

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Antonio Losada Puentes (Q.E.P.D.), acto aclarado con la anotación 008 por la que se inscribió el auto de 08 de abril de 2002 del mismo despacho judicial.

Al examinar las providencias registradas, se observa que el 22 de agosto de 2001¹⁴ se aprobó en todas y cada una de las partes, el trabajo de partición y adjudicación sobre los bienes del causante Manuel Antonio Losada Puentes, ordenándose el registro de la providencia y de la partición en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Neiva.

En el referido trabajo de partición, se adjudicó a los herederos FLORELIA, LUIS CARLOS, ORLANDO, AMIRA, RAFAEL, HERNANDO, YODILDE, RAMÓN, JOSÉ GABRIEL Y DIÓGENES LOSADA JIMÉNEZ una hijuela por \$4.729.499,91 a pagar con “una cuota de dominio de TRESCIENTOS CUARENTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS (\$340.954,55) para cada uno sobre un avalúo de \$3.750.500.00 dado al predio rural EL POVEDA, actualmente urbano ubicado en la calle 3ª entre las carreras segunda y tercera de la población de Rivera Departamento del Huila, matriculado en el folio 200-0001018”¹⁵. Asimismo a GLARINA LOSADA JIMÉNEZ como cesionaria, se le adjudicó una hijuela por \$525.499,99 a pagar con “una cuota de dominio de SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NUEVE PESOS CON DIEZ CTVS (\$681.909,10) sobre un avalúo de \$3.750.500.00 dado al predio rural EL POVEDA, actualmente urbano ubicado en la calle 3ª entre las carreras segunda y tercera de la población de Rivera Departamento del Huila, matriculado en el folio 200-0001018”¹⁶

A petición del mandatario judicial de los interesados, con proveído de 28 de enero de 2002, el Juzgado Primero de Familia de Neiva ordenó rehacer la partición, ajustándola en los términos establecidos por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Neiva¹⁷, observándose nueva partición con la siguiente aclaración: “En la PARTIDA PRIMERA del inventario se incluyó el predio rural (según su destinación), ubicado en el sector urbano de Rivera, Calle 3 No. 2-51 a 2-65 denominado POVEDA con matrícula inmobiliaria 200-0001018, este inmueble figura como de la sociedad conyugal y se dijo que había sido adquirido por Marina Jiménez de Losada por compra (sic) a HELIODORO GUZMÁN ARIAS en escritura 467 de marzo 5 de 1975, Notaría 1ª de Neiva, predio éste a que el Perito le asignó un valor de \$3.750.500,00. Sin embargo, al

¹⁴ Expediente Electrónico, PDF. “01. EXPED. 2018-00222-00”, págs. 81-82

¹⁵ Expediente Electrónico, PDF. “01. EXPED. 2018-00222-00”, págs. 84 y s.s.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Expediente Electrónico, PDF. “01. EXPED. 2018-00222-00”, págs. 77 y s.s.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



estudiar la tradición de este bien se observa que HELIODORO GUZMÁN ARIAS le había comprado el mismo inmueble a LEONOR POVEDA CUELLAR, y ninguno de estos adquirió la propiedad sobre el predio POVEDA, por lo cual tampoco lo pudo adquirir MARINA JIMÉNEZ DE LOSADA. Por lo tanto, se modifica el inventario de los bienes en el sentido de que el predio EL POVEDA, avaluado en \$3.750.500,00 por el Perito, se incluye no como bien propio de ninguno de los cónyuges sino como POSESIÓN que adquirió MARINA JIMÉNEZ a partir de la compra que hizo a HELIODORO GUZMÁN. Por lo tanto, en la respectiva adjudicación se tendrá en cuenta esta aclaración que se hace necesaria ante la manifestación de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos para no poder registrar la adjudicación que en esta sucesión se le hizo a los herederos”¹⁸.

Con auto de 8 de abril de 2002¹⁹, el despacho ordenó que la corrección del trabajo de partición, junto con la providencia de 22 de agosto de 2001, se registraran en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la ciudad.

Así pues, para la Sala es incuestionable que los demandantes y demandados carecen del dominio sobre el bien materia de usucapión, en tanto los derechos adjudicados en la sucesión de MANUEL ANTONIO LOSADA PUENTES (Q.E.P.D.) corresponden únicamente a la posesión, que en su momento compró MARINA JIMÉNEZ DE LOSADA a HELIODORO GUZMÁN, de modo que, no adquirieron la propiedad del inmueble.

Véase que, la parte recurrente, asegura que el derecho real en común y proindiviso se deriva de la liquidación de la sociedad conyugal conformada por MARINA JIMÉNEZ DE LOSADA y MANUEL ANTONIO LOSADA PUENTES y la liquidación de la masa sucesoral de éste último, empero, como se examinó, en la nueva partición, se excluyó el derecho de dominio, para aclarar que MARINA JIMÉNEZ DE LOSADA ostentaba la posesión, se insiste, desprovista del derecho de propiedad.

De ahí que, resulte contradictoria la certificación especial expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos de Neiva, que señala como titulares del derecho de dominio a MARÍA ANTONIA POVEDA CUELLAR, GLARINA, ORLANDO, YODILDE Y RAMÓN LOSADA JIMÉNEZ sin que obre

¹⁸ Expediente Electrónico, PDF. “01. EXPED. 2018-00222-00”, págs. 69 y s.s.

¹⁹ Expediente Electrónico, PDF. “01. EXPED. 2018-00222-00”, págs. 75.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



en el plenario, documento que acredite saneamiento de la falsa tradición, inconsistencia que sea hace más evidente, con la información rendida por el mismo funcionario en oficio JUR-01087 de 6 de mayo de 2019²⁰ al dar trámite a la inscripción de la demanda, en donde sostiene que MARÍA ANTONIA POVEDA CUÉLLAR no es titular inscrita.

A partir del anterior análisis, emerge que en las compraventas celebradas entre GLARINA LOSADA JIMÉNEZ con LUIS CARLOS LOSADA JIMÉNEZ, DIÓGENES LOSADA JIMÉNEZ, YASMIN CRUZ RODRÍGUEZ, FLORELIA LOSADA JIMÉNEZ, AMIRA LOSADA DE QUIZA Y RAFAEL HERNANDO LOSADA JIMÉNEZ, protocolizadas en las escrituras públicas N° 1.743 de 22 de agosto de 2003, 187 de 30 de enero de 2004, 291 de 12 de febrero de 2004, 1.346 de 19 de mayo de 2006 y 2.096 de 2 de agosto de 2006²¹, se transfirieron tan solo derechos de posesión, dado que los vendedores no podían vender más de lo que inicialmente recibieron.

Así las cosas, como la pretensión impugnativa se centra en el reconocimiento de la condición de propietarios en común y proindiviso de los demandantes respecto del predio “El Poveda”, la Sala encuentra que tal presupuesto no se acreditó, derribando el argumento central del apelante.

Ahora, en punto a la posesión sobre el terreno reiterado en la alzada, sin que sea óbice la ausencia de acreditación de la condición de copropietarios del bien, se tiene que no aparecen demostrados los presupuestos sustanciales para que salga adelante la prescripción extraordinaria de dominio, en la forma pretendida.

Lo anterior, en tanto no aparece demostrada la coposesión entendida como *“la cotitularidad o pluralidad de titulares en la posesión de una cosa”*²² respecto al bien reclamado por los demandantes, toda vez que, los actos materiales han sido realizados en forma independiente por cada uno de ellos, y excluyéndose entre sí, al punto que han conformado lotes dentro del terreno objeto de usucapión y construido mejoras que cada sujeto estima de

²⁰ Expediente Electrónico, PDF. “01. EXPED. 2018-00222-00”, pág. 152.

²¹ Expediente Electrónico, PDF. “01. EXPED. 2018-00222-00”, págs. 39 a 63.

²² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC11444-2016 de 18 de agosto de 2016. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



su propiedad, circunstancia que fue confesada tanto por el apoderado judicial en el hecho 8° de la demanda al sostener que *“los herederos realizan una partición del predio haciéndosele entrega a cada uno de una porción del mismo, área sobre la cual desde ese momento cada uno de ellos ejerció la posesión exclusiva y realizó actos de ser y dueño sobre el mismo, como fueron los de construir, limpiar, etc”* como por los mismos demandantes.

En efecto, GLARINA LOSADA JIMÉNEZ al rendir el interrogatorio de parte sostuvo que, su progenitor entregó a cada hijo un lote y luego, cuando sus hermanos los vendieron, optó por comprarlos, reconociéndose como titular de dominio del lote asignado por su padre y de los que adquirió a sus familiares al sostener que: *“mi papá en vida, él nos repartió los lotes, y pues los hermanos mayores ya estaban algunos, ya estaban casados, entonces empezaron su construcción, entonces la construyó mi hermano Orlando, la construyó mi hermano Ramón, mi hermana Diodilde, mi hermano Gabriel, que él luego la vendió a un señor, y luego yo, llegó a mis manos a través de la persona que se lo había comprado. Y la casa mía que empezamos a construirla, la han seguido también esas mejoras, que están ahí, que se fueron haciendo, y los otros hermanos sí vendían su lote.”*

Al indagar si el lote “El Poveda” pertenece en común y proindiviso a los hermanos, reiteró: *“Ah el Poveda, ese lote lo compró mi papá hace mucho tiempo, muchos años desde que yo tengo uso y razón de que él lo compró y a medida que mis hermanos los mayores iban, se casaron, entonces él empezó a darle los lotes, bueno y los lotes más grandes, y luego, pues, ya cogió los lotes de allá y nos dividió, esto pa’ usted, esto pa’ usted, esto pa’ usted y nos lo dio a todos. Entonces luego mis hermanos empezaron a vender sus lotes, y me llamaban siempre a mí, y pues yo lo veía en el sentido de la familia y la tierra que tuvo la oportunidad de conseguir y no dejarlo ir, gracias a Dios y me hice a los lotes de mis propios hermanos que me llamaron. (...)”*; respecto de las mejoras plantadas por sus hermanos, narró: *“Pues yo sé que Ramón construyó eso hace ¡Hm!, pues imagínese ya estoy viejita, ya creo que pasa de muchos años. (...) Orlando pues como no todo el mundo tenemos las posibilidades económicas de construir a la forma como uno quiere y puede, él ha ido como la forma como ha podido, ha ido fraccionando –poco a poco- pero ahí va fraccionado, pero ahí va haciendo también su casa, entonces la lleva por épocas, entonces él también lleva muchos años con esa casa que empezó a construir, ¿no? Y Diodilde también igualmente, aunque ella la tiene, ella ya lleva viviendo hace muchos años acá (...).”*

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



En sentido similar, YODILDE LOSADA DE GUZMÁN expresó que la casa que habita, la empezó a construir desde hace más de 40 años con el trabajo de su esposo, en tanto sus progenitores le entregaron el lote, sin ninguna construcción. Al preguntársele por la construcción de ORLANDO LOSADA JIMÉNEZ sostuvo: *“A pues mi hermano, sí, él tiene allá también ya (...) Tiene una mejora también, tiene una alcoba, y un salón grande, una cocinita, usted sabe, sí, eso es lo de él.”*

A su turno, ORLANDO LOSADA JIMÉNEZ narró que posee el lote ubicado dentro del predio objeto de la pretensión, desde hace aproximadamente 40 años, lo ha venido construyendo poco a poco y actualmente *“tengo lo que ustedes vieron, una casita, entonces desde ese tiempo estoy con la construcción del lote (...) yo lo primero que hice fue encerrar el lote en tapias de cemento y después hice una pieza, y después la cocina, el baño y ahora último construí un garaje grande que es 10x10 y le coloqué el agua, la luz, el gas, todo está a nombre mío y ya tengo, estoy pagando impuesto predial de las mejoras, ya me cobran un impuesto predial acá en Rivera por las mejoras.”* Al interrogársele por las restantes mejoras construidas en el predio, especialmente aquellas ocupadas por Yodilde Losada de Guzmán y Glarina Losada expresó: *“Bueno, yo creo que pues ellos más o menos llevan 38 años también de tener posesión sobre esos lotes.”* Y respecto al lote de RAMÓN LOSADA JIMÉNEZ aseguró: *“Sí, él es un hermano mío que también tiene un derecho ahí (...) Sí, él está ocupando uno de los lotes y tiene una casa ahí de dos pisos, en el lote de él”*. Respecto al pago del impuesto del lote indicó que: *“Finalmente lo estaba pagando mi hermana, pero ya a lo último llegamos a un arreglo con el alcalde porque ya debíamos como 30 millones, entonces, pues todos aportamos lo que nos correspondía, ella pues paga más por lo que tiene más lotes, entonces, nosotros pagamos no más la parte que nos corresponde.”*

Así pues, del relato de los gestores aflora que cada uno se reconoce como poseedor de una parte del bien pretendido en usucapión y no de la totalidad del área pretendida, advirtiéndose que aunque se tratan de áreas colindantes, cada uno identifica como propio su lote y refiere haber construido con sus recursos las mejoras, sin que aparezca probado que los actores obraron coetáneamente como poseedores para ejercer actos

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



materiales compartidos en la totalidad del área pretendida en usucapión, que los actos posesorios recayeron en una misma cosa, que hubo ánimo de disfrutar el predio en su integridad, y mucho menos, está acreditado el *ánimus condomini*²³, es decir, la intención de compartir intereses sobre el mismo bien.

La conclusión no es diferente al examinar los restantes medios probatorios.

El dictamen pericial suscrito por el perito José Adelmo Campos Perdomo²⁴ registra que al verificar el área total encuentra sectores con construcciones para cada uno de los poseedores así: *“un lote con casa habitación de 1 piso en posesión del señor ORLANDO LOSADA JIMÉNEZ, lote con casa de habitación de 1 piso en posesión de la señora YODILDE LOSADA JIMÉNEZ DE GUZMÁN, lote con casa de dos (2) pisos con apartamentos en posesión del señor RAMÓN LOSADA JIMÉNEZ, (dejando constancia que no se permitió el ingreso a la construcción, se toman registros fotográfico y se describen la construcción) encontrando ingreso al lote de terreno mediante un callejón al interior del predio donde se encontró dos (2) casas, una casa terminada, habitada con muebles y enseres y otra casa que se encuentra en construcción en obra gris sin terminar y lote solar con pasto natural de grama según lo manifestado en posesión de la señora GLARINA LOSADA JIMÉNEZ”*. En el plano del predio esboza el área, linderos actuales, distancias, coordenadas y las mejoras de construcciones realizadas por cada poseedor, información que coincide con la obtenida en la inspección judicial, en donde se aprecia con claridad que los demandantes y el demandado RAMÓN LOSADA JIMÉNEZ ocupaban en forma independiente los lotes ubicados en el área objeto de usucapión, construyendo viviendas independientes, de uso propio y la existencia de un lote (*denominado en el dictamen como solar*) rodeado por cerco y sembrado con prado, asignado a GLARINA LOSADA JIMÉNEZ.

En concordancia con los interrogatorios de los demandantes, los relatos de los testigos Florelia, Rafael Hernando y José Gabriel Losada Jiménez y Mayerlín Niño Marulanda dan cuenta de la entrega de los lotes por parte del progenitor a cada hermano, la construcción que en forma

²³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC11444-2016 de 18 de agosto de 2016. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

²⁴ Expediente Electrónico, PDF. “09. EXPED. 2018-00222-00 DICTAMEN ADELMO”.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



independiente realizaron y la compra por GLARINA LOSADA JIMENEZ de los derechos que correspondieron a sus hermanos.

De suerte que, además de descartarse la titularidad del derecho de dominio de los demandantes invocada en la alzada, para la Sala no está demostrada la coposesión material, homogénea y en proindiviso sobre el bien pretendido en usucapión, resultando imperioso, confirmar la sentencia impugnada, por las razones aquí expuestas.

Respecto de la inconformidad por la condena en costas y agencias en derecho de primera instancia, no se hará pronunciamiento, por resultar anticipada (Art. 366-5 C.G.P.)

COSTAS

Ante la improsperidad del recurso, se condenará en costas de segunda instancia a la parte demandante y en favor de la demandada (Art. 365-1 CGP).

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Segunda de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, *administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,*

RESUELVE:

PRIMERO: **CONFIRMAR** la sentencia proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, el 3 de agosto de 2021.

SEGUNDO: **CONDENAR EN COSTAS** de segunda instancia a la parte demandante en favor de la parte demandada, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



TERCERO: **DEVOLVER** el expediente al Despacho de origen, una vez ejecutoriada la presente decisión.

NOTIFÍQUESE,

LUZ DARY ORTEGA ORTIZ

GILMA LETICIA PARADA PULIDO

ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ

Firmado Por:

Luz Dary Ortega Ortiz
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Enasheilla Polania Gomez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Gilma Leticia Parada Pulido
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila

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: **f9547275f6737afaa09152ac94ea69e361522ed2a3f7af515d8c4f9951c54ee2**

Documento generado en 18/07/2022 02:45:43 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>