

Magistrado Ponente: Marcos Román Guío Fonseca  
Número de Radicación: 13001310300720190018601  
Tipo de Decisión: Confirma sentencia  
Fecha de la Decisión: 10 de marzo de 2022.  
Clase y/o subclase de proceso: Verbal-pertenencia

**PERTENENCIA/PRESUPUESTOS/** La Corte Suprema de Justicia ha señalado como presupuestos necesarios para el éxito de la acción los siguientes: a) que el actor sea poseedor, b) que esa posesión sea pacífica, pública e ininterrumpida, c) que la posesión temporalmente sea igual o superior a los cinco (5) o diez (10) años, según se trate de prescripción ordinaria o extraordinaria, y el interesado en adquirir por prescripción se haya acogido a la aplicación de la Ley 791 de 2002, pues de lo contrario, la posesión debe haber perdurado en el tiempo diez (10) o veinte (20) años, correspondiendo en primer término para la ordinaria y el segundo para la extraordinaria, d) que se identifique plenamente el bien objeto de declaración, e) que sea un bien ajeno, y f) que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción.

**SUMA DE POSESIONES/ PRESUPUESTOS/**La CSJ ha señalado los siguientes: a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, b) posesiones de antecesor y sucesor continuas e ininterrumpidas, y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo, no es posible adicionar a la posesión del usucapiente la del propietario, pues como reiteradamente ha indicado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, este tipo de posesión no resulta útil para prescribir.

**POSESIÓN/**La Corte ha venido distinguiendo las diferentes manifestaciones de la posesión, atendiendo el sujeto que la ejerce.

**FUENTE FORMAL/** Artículos 778 y 2521 del Código Civil.

**FUENTE JURISPRUDENCIAL/** CSJSC 3493-2014 Expediente No 05045 3103 001 2007 00120 01M.P. Margarita Cabello Blanco, Sentencia SC12076-2014 Radicación n° 4100131030042009-00298-01 MP. Fernando Giraldo Gutiérrez, Sentencia SC12323-2015 Radicación n.º 41001-31-03-004-2010-00011-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA CIVIL - FAMILIA**

**MARCOS ROMÁN GUÍO FONSECA  
Magistrado Sustanciador**

Apelación de Sentencia  
Proceso: Pertenencia  
Demandante: Ana Sofía Negrete Mercado  
Demandado: Libia Urueta Figueroa Y Otros  
Rad:13001310300720190018601

**Cartagena de Indias D.C. y T., diez (10) de marzo de dos mil veintidós (2022).** *(Proyecto discutido y aprobado en sesión de no presencial de 8 de marzo de 2022)*

Se entra a resolver el recurso de apelación formulado por la parte demandante contra la sentencia de 17 de junio de 2021, proferida por el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, dentro del proceso de pertenencia promovido por ANA SOFIA NEGRETE MERCADO contra LIBIA URUETA FIGUEROA, ALFONSO MENDOZA CANTILLO, ÁNGEL ALFONSO MENDOZA URUETA, ALFONSO ENRIQUE MENDOZA ROMERO y personas indeterminadas

**I. ANTECEDENTES**

1. ANA SOFIA NEGRETE MERCADO por conducto de apoderado judicial, promovió proceso de pertenencia contra LIBIA URUETA FIGUEROA, ALFONSO MENDOZA CANTILLO, ÁNGEL ALFONSO MENDOZA URUETA, ALFONSO ENRIQUE MENDOZA ROMERO y personas indeterminadas, solicitando, en síntesis, que se declare que ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el bien identificado con nomenclatura 15-68 de la calle 66 del barrio Lemaitre, que hace parte de otro de mayor extensión identificado con FMI 060-108450, y que, consecuentemente, se ordene la inscripción de la sentencia en el

folio respectivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y le sea aperturado y asignado un folio de matrícula independiente.

Como soporte fáctico de las pretensiones, se compendia:

a) Es poseedora del bien inmueble identificado con nomenclatura No. 15-68 de la calle 66 del barrio Daniel Lemaitre de Cartagena, el cual se encuentra contenido en otro de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No.060-10845 y nomenclatura urbana No. 15-70.

b) Que se encuentra habitando el bien inmueble en calidad de poseedora por más de 10 años, por suma de posesiones, ocupando el bien en forma libre, pacífica e ininterrumpida, siendo reconocida como dueña, y ejecutando actos tales como el pago de servicios públicos y mejoras.

2. Una vez notificada la demanda, el curador ad litem de la parte demandada manifestó que es cierto el hecho 1, y prueba de ello lo es la escritura pública N°1146 del 21 de septiembre de 2016, sin embargo, el resto de los hechos no le constan, por lo que se atiende a lo que resulte probado.

## **II. EL FALLO DE INSTANCIA**

El juez de instancia negó las pretensiones demandadas, empezando por definir la figura de la prescripción adquisitiva de dominio y los elementos axiológicos que se deben acreditar para que puedan salir avante las pretensiones en cabeza de la parte actora, así como los fundamentos de la suma de posesiones.

Manifestó que, si bien se encontraba probado que Alfonso Romero Castillo, Alfonso Enrique Mendoza Romero, Lilia Urueta Figueroa y Ángel Alfonso Mendoza Urueta, realizaron la venta de la posesión a la demandante mediante escritura pública 0909 del 29 de julio de 2016, no se acreditó la posesión de los antecesores, ni las características mínimas de dicha posesión.

Y que el único testimonio registrado en el proceso solo dio cuenta que la demandante viene ejerciendo la posesión desde julio de 2016, así que, al haber presentado la demanda en 2019, no contaría con el término legal de 10 años para prescribir.

Consideró, además que, el bien objeto de prescripción solo fue identificado con lo manifestado en la demanda y la escritura pública de venta de posesión, sin que se acompañara de prueba idónea, como dictamen pericial que acreditara la identificación del bien, y que pudiera determinar que el bien pertenece al otro de mayor extensión, lo que, resultaría necesario si se pretende la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria.

### **III. LA APELACIÓN**

1. Mediante proveído de 23 de enero de 2022 fue admitido el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, atendiendo lo dispuesto en el 14 del Decreto 806 de 2020. Y aunque la apelante no formuló sus argumentos en segunda instancia dentro del término otorgado para ello, lo cierto es que, en audiencia de 17 de junio de 2021, formuló los reparos contra la sentencia de primera instancia y sustentó los mismos, lo que siguiendo derroteros de la Corte se procedió a

ordenar su traslado en auto de 16 de febrero de 2022<sup>1</sup>. Así que, atendiendo a los reparos concretos formulados ante el Juez de instancia, se sintetizan:

a) Que la demandante tiene la posesión material del inmueble, tanto así, que la vivienda se encuentra ubicada al lado de quien le vendió, sin que se hiciera parte en el proceso para controvertirla, confirmando con su silencio las actuaciones de la demandante

b) Aduce que, aportó al expediente certificado especial de instrumentos públicos, que da cuenta, que los demandados Alfonso Romero Castillo, Alfonso Enrique Mendoza Romero, Lilia Urueta Figueroa y Ángel Alfonso Mendoza Urueta, son los propietarios del inmueble de mayor extensión, adquiriendo el mismo en el año 2006, así como certificado especial del Agustín Codazzi que establece la lista de propietarios del inmueble de mayor extensión, lo cual, acredita que los antecesores tuvieron la posesión del bien durante 13 años, mas los 3 de posesión de la demandante, se demuestra la prosperidad del requisito del tiempo de 10 años para prescribir.

c) Que cumplió con lo estipulado en el artículo 375 del Código General del Proceso, toda vez que en el certificado de Agustín Codazzi y en la Escritura Publica de venta de la posesión, se encontraba plenamente identificado el predio, además, si el despacho tenía dudas respecto a los linderos del inmueble, debió acudir a la facultad oficiosa.

---

<sup>1</sup>CSJ STC9175-2021

#### IV. CONSIDERACIONES

1. Desde el punto de vista de los presupuestos procesales, no existe reparo que hacer, debido a que la parte actora es persona natural con capacidad de goce y ejercicio, quien promueve la acción a través de abogado, en tanto, el extremo pasivo está representado por curador *ad litem*.

La competencia, se encuentra asignada a los jueces civiles del circuito de la ciudad, atendiendo factores como el lugar de ubicación del bien y la naturaleza del asunto.

2. Como portal, debe tenerse en cuenta que para la prosperidad de la pretensión de pertenencia, corresponde establecer los siguientes presupuestos: a) que el actor sea poseedor, b) que esa posesión sea pacífica, pública e ininterrumpida, c) que la posesión temporalmente sea igual o superior a los cinco (5) o diez (10) años, según se trate de prescripción ordinaria o extraordinaria, y el interesado en adquirir por prescripción se haya acogido a la aplicación de la Ley 791 de 2002, pues de lo contrario, la posesión debe haber perdurado en el tiempo diez (10) o veinte (20) años, correspondiendo en primer término para la ordinaria y el segundo para la extraordinaria, d) que se identifique plenamente el bien objeto de declaración, e) que sea un bien ajeno, y f) que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción<sup>2</sup>.

En todo caso, es posible que el actor recurra a la posesión de sus antecesores para completar el tiempo requerido para adquirir el bien por este modo, dando alcance a lo reglado por los artículos 778 y 2521 del Código Civil, cuyos presupuestos han sido definidos por la Corte

---

<sup>2</sup> (CSJ, Sal. Cas. Civil, sent. Ene. 22/76, GJ SC CLII primera parte n° 2393, pag. 24).

Suprema de Justicia: a) título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, b) posesiones de antecesor y sucesor continuas e ininterrumpidas, y c) entrega del bien, lo cual descarta la situación derivada de la usurpación o el despojo<sup>3</sup>.

En el presente asunto, la demandante ANA NEGRETE pretende adicionar a su posesión la ejercida por LIRIA URUETA FIGUEROA, ALFONSO MENDOZA CANTILLO, ÁNGEL ALFONSO MENDOZA URUETA, y ALFONSO ENRIQUE MENDOZA, a fin de completar el lapso legalmente necesario para la usucapión extraordinaria, sin embargo, debe decirse de entrada que tal cometido no resulta admisible, comoquiera que no es posible adicionar a la posesión del usucapiante la del propietario, pues como reiteradamente ha indicado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, este tipo de posesión no resulta útil para prescribir.

Y es que, la Corte ha venido distinguiendo las diferentes manifestaciones de la posesión, atendiendo el sujeto que la ejerce:

*a.-) La posesión del propietario, possessio rei, equivale al desarrollo de una de las facultades que manan del derecho de dominio, goce, (art. 669), y que impide que otro adquiera el bien por usucapión, siendo que la prescripción está fundada en el abandono de sus "acciones y derechos" por parte del dueño de la cosa (art. 2512).*

*b.-) La de quien tiene justo título y buena fe, regular, que además de permitir el goce del bien y el aprovechamiento de sus frutos (art. 762), posibilita la obtención de la propiedad por prescripción ordinaria, en un corto tiempo: cinco años para inmuebles (arts. 2528 y 2529); y*

---

<sup>3</sup> (CSJSC 3493-2014 Expediente No 05045 3103 001 2007 00120 01M.P. Margarita Cabello Blanco)

*c.-) La que ejerce quien no es dueño ni tiene justo título o buena fe, irregular, y se ofrece como apta para prescribir extraordinariamente (art. 2531).*

Concluyendo que, “*al ser la usucapión un modo de obtener los bienes “ajenos”, la posesión que resulta útil para prescribir es la de quien carece del derecho (possessio iuris), no la de quien lo tiene (possessio rei), porque a nadie le es dado, contra toda lógica, adquirir el derecho que ya se tiene...*” agregando que “*si la posesión del antecesor se comunica con todas sus “calidades”, el entremezclamiento de la del verus domino con la del poseedor ausente de título no varía el linaje de la primera que, como se acotó al principio, no es propicia para usucapir, por provenir de quien ya detenta el derecho. Además, la finalidad que inspira la accesión de posesiones, menester es reiterarlo, es la de consolidar una posesión separada del dominio por años, castigando el abandono del propietario. Por ende, aceptar una ligazón... en la que la inercia del dueño no se evidencia, implica desconocer el telos de la mentada institución legal, reglada en los artículos 778 y 2521 del Código Civil*”<sup>4</sup>.

En otra oportunidad señaló:

*“...constituye un rotundo contrasentido sustantivo y lógico pretender agregar la posesión del propietario demandado con la posesión material del no propietario demandante. Los dos prometientes, ahora oponentes, se encuentran en dos extremos antitéticos de la relación jurídica, como el agua y el aceite, lo blanco y lo negro, el ser y el no ser, la posesión de propietario demandado y la posesión material del poseedor demandante, la tesis y la antítesis, A y no A, pues al paso que uno es demandado y antagonista, el otro es demandante y pretense adquirente; porque de inmediato queda fraccionado el vínculo jurídico, e inexistente aparecerá la causa legal que permite anejar las dos posesiones sucesivas, cuando el sucesor desconoce el contrato por medio del cual, el antecesor le transmite la posesión.*

*Repugna al raciocinio la existencia de consenso recíproco en el negocio jurídico posesorio, quienes en la relación jurídica procesal exponen dos*

---

<sup>4</sup> (Sentencia SC12076-2014 Radicación n° 4100131030042009-00298-01 MP. Fernando Giraldo Gutiérrez)

*posiciones antinómicas ante el Estado, en sede jurisdiccional. Ello, encierra una evidente contradicción lógica, epistemológica y ontológica, como atrás quedó ejemplificado, porque a la vez que el propietario demandado ostentó la posesión hasta la fecha de la negociación y de entrega de la cosa, en ese interregno la ejerció como verdadero dueño, con venero en el auténtico derecho de propietario; mientras la del ahora actor se edifica sobre los hechos, en lo fáctico, en conspiración contra la del propietario, arrinconando el derecho y la calidad jurídica de su antecesor, y de paso, quebrando el elemento consentimiento que demanda la negociación de posesiones cuando una y otra se quieran sumar<sup>5</sup>.*

En ese sentido, si nos remitimos al certificado de tradición anexado a la demanda del bien identificado con folio de matrícula 060-108450, perteneciente al bien de mayor extensión y cuya parte de terreno se pretende (fls 7-8 Cp), es posible verificar en la anotación 5 de 30 de julio de 2009, que ALFONSO MENDOZA CASTILLO, ÁNGEL ALFONSO MENDOZA URUETA, ALFONSO ENRIQUE MENDOZA ROMERO y LIBIA RUETA FIGUEROA, adquirieron el inmueble en cuestión, por compra a STEPHAN ANDREAS HUWILER, a través de escritura pública de compraventa No. 541 de 27 de febrero de 2006, figurando como “propietarios” del bien pretendido desde la fecha, por lo que sus actos de señorío no eran más que el ejercicio de las facultades que otorga el derecho de dominio.

Luego, si ALFONSO MENDOZA CASTILLO, ÁNGEL ALFONSO MENDOZA URUETA, ALFONSO ENRIQUE MENDOZA ROMERO y LIBIA RUETA FIGUEROA, ostentaban la calidad de propietarios, su posesión no resulta idónea para lograr la propiedad que pretende la demandante mediante la prescripción adquisitiva, pues, evidentemente la posesión ejercida por aquellos derivó de su calidad de verdaderos

---

<sup>5</sup>(Sentencia SC12323-2015 Radicación n.º 41001-31-03-004-2010-00011-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona

dueños y señores del bien, distinta a la situación referida por la demandante, que si bien puede ostentar posesión del inmueble, no así su dominio.

Por ende, para efectos de la prescripción, no puede admitirse que la demandante era poseedora del terreno pretendido desde el año 2006 como pretende, porque para esa época ALFONSO MENDOZA CASTILLO, ÁNGEL ALFONSO MENDOZA URUETA, ALFONSO ENRIQUE MENDOZA ROMERO y LIBIA RUETA FIGUEROA eran propietarios del bien; solo podría admitirse esa posibilidad desde la negociación efectuada en 2016 conforme a la Escritura Pública 0909 de 29 de julio de 2016, lo que indica que para cuando se presentó la demanda en marzo de 2019, la demandante aun no podía tener los 10 años de posesión que reclama el artículo 2531 del Código Civil para la prescripción extraordinaria.

Siendo así las cosas, el fallo de primera instancia será confirmado, sin que sea necesario proceder con el estudio de los demás reparos presentados frente al cumplimiento de los requisitos de la prescripción extraordinaria, sin condena en costas por no estar causadas conforme al art. 365 CGP.

## **V. DECISIÓN**

En razón y mérito de lo expuesto, la Sala Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## **VI. RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia de 17 de junio de 2021 proferida por el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA dentro del asunto de la referencia.

**SEGUNDO: SIN CONDENA** en costas.

**TERCERO: ORDENAR** devolver el expediente al juzgado de origen.

**NOTIFIQUE Y CÚMPLASE**

**Firmado Por:**

**Marcos Roman Guio Fonseca**

**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**

**Sala 003 Civil Familia**

**Tribunal Superior De Cartagena - Bolivar**

**John Freddy Saza Pineda**

**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**

**Sala 001 Civil Familia**

**Tribunal Superior De Cartagena - Bolivar**

**Oswaldo Henry Zárate Cortés**

**Magistrado**

**Sala Civil Familia**

**Tribunal Superior De Bolivar**

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:

**73e8f82b7b7b9ea7f7a9591919c446104fbdb69ebfdd6272498f0f4702  
83ca55**

Documento generado en 10/03/2022 03:50:12 PM

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

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