

Magistrado Ponente: John Freddy Saza Pineda.  
Número de Radicación: 13001-31-03-004-2008-00683-02.  
Tipo de decisión: Sentencia.  
Fecha de la decisión: 7 de marzo de 2016.  
Clase y/o subclase de proceso: Ordinario de pertenencia.

**PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO-Requisitos.**

**POSESIÓN/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO-Definición de los elementos objetivo (*corpus*) y subjetivo (*ánimus*) de la posesión.**

**POSESIÓN/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO-La constitución de una hipoteca, por parte del propietario, no interrumpe la posesión.**

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA  
SALA CIVIL-FAMILIA

Cartagena de Indias, D. T. y C., siete de marzo de dos mil dieciséis  
(Discutido y aprobado según consta en el Acta No. 30 de 2016)

Proceso: ORDINARIO  
Demandante (s): GRUPO TRIÁNGULO S.A.  
Demandado (s): CENTRO INVERSIONISTA LTDA - CIN  
Rad.No.: 13001-31-03-004-2008-00683-02

---

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de 27 de agosto de 2015, dictada por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena, dentro del proceso de pertenencia adelantado por la sociedad GRUPO TRIÁNGULO S.A. contra la firma CENTRO INVERSIONISTA LTDA. -CIN-.

#### I. ANTECEDENTES

1. En su demanda, radicada el 1° de julio de 2008, el demandante puso de presente los siguientes hechos:

- i) Desde el 15 de febrero de 1979, ha ejercido la posesión real y material, quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 060-23210, denominado “apartamento 1, o planta baja... que hace parte de un edificio de dos plantas construido en propiedad horizontal denominado Edificio Horizonte, situado en el Barrio Manga de Cartagena”, cuyos linderos detalló de manera expresa.
- ii) No ha reconocido dueño alguno durante el lapso de su posesión.
- iii) En todo ese tiempo ha realizado sobre el bien actos tales como el pago de servicios públicos domiciliarios, el pago del impuesto predial, el mantenimiento y la remodelación de la estructura y todas las reformas necesarias para el servicio de quienes lo han usado en calidad de arrendatarios.

Con fundamento en los hechos así expuestos, pidió declarar que adquirió el bien inmueble descrito por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y la inscripción de la decisión que así lo determine en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

2. La demanda se admitió por auto de 30 de octubre de 2008 y se ordenó tanto su inscripción en el folio de matrícula correspondiente, como el emplazamiento de las personas indeterminadas, en la forma establecida en el artículo 407 del C. de P. C.

3. Luego de su vinculación al proceso, la demandada se opuso a las pretensiones de la demanda; para ello, adujo que el actor no ha ejercido posesión alguna sobre el predio en mención y recalcó que, en ejercicio de su derecho de dominio, en los años 1981 y 1989 suscribió sendos contratos de hipoteca, garantizando el pago de algunas obligaciones con el inmueble objeto del debate.

También señaló que en el bien nunca ha funcionado oficina alguna a nombre de la demandante y que dicha sociedad le había vendido el predio en 1981, conforme se verifica en el certificado de tradición aportado al proceso.

Finalmente, en su defensa propuso las excepciones que denominó “inexistencia de presupuestos de hecho y de derecho para decretar la prescripción adquisitiva de dominio”, “carencia de animus”, “carencia de corpus”, “ejercicio pleno del derecho de dominio por parte de centro de inversionistas Ltda. -CIN-”, “mala fe” y la “genérica”, todas soportadas en que el demandante no cumple con los elementos necesarios para tener como cierta su presunta posesión y que es la demandada quien, en cambio, sí ha ejercido verdaderos actos de señorío sobre el inmueble, de acuerdo con su propiedad, legalmente inscrita.

4. Tras el emplazamiento de las personas indeterminadas, se les designó un curador *ad litem* quien, en su oportunidad, se atuvo a lo que resultara probado en el proceso.

5. Agotado el periodo probatorio y luego de los alegatos de conclusión, el *a quo* dictó el fallo de primer grado el 27 de agosto de 2015, donde accedió a la declaración de prescripción solicitada.

En sustento de su decisión, anotó que “*si bien el inmueble en sus dos plantas es propiedad formal, es decir, debidamente inscrita de la sociedad accionada, la misma nunca ejerció relación material en calidad de poseedora al menos en que respecta a la primera planta que es la que motiva la demanda y que por el contrario, los actos posesorios han radicado históricamente durante más de 20 años contados hacia atrás desde la fecha de presentación de la demanda, en cabeza de la persona jurídica demandante*”.

6. La demandada apeló la decisión antes referida y adujo que el *a quo* erró al valorar las pruebas obrantes en el proceso, como quiera que desdeñó los actos posesorios que realizó conforme a su derecho de dominio “*al grabar su bien con una limitación de dominio cual es la hipoteca y dentro de ese mismo ejercicio de su derecho cancelar la obligación y liberar el bien*”.

Señaló también que la demandante no logró demostrar los actos de señor y dueño que adujo realizar respecto del bien, dado que de ninguna de las pruebas que allegó era posible extraer tal conclusión.

7. Admitido el recurso en esta instancia, la demandante reiteró que las pruebas practicadas en el proceso evidencian con suficiencia su posesión sobre el inmueble, por lo que pidió desestimar el recurso formulado por su contraparte.

## II. CONSIDERACIONES

1. Hay que decir, de entrada, que no se advierte la existencia de nulidades, ni de otras circunstancias que impidan desatar de fondo la alzada.

2. La prescripción aparece definida por el artículo 2512 del Código Civil, como *“...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”*.

Por su parte, respecto a la adquisitiva, el artículo 2527 *ibídem* establece que puede ser ordinaria o extraordinaria, al paso que, para esta última, el artículo 2532 -modificado por el artículo 6º de la Ley 791 de 2002- señala que *“el lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años”*.

En torno al punto, la jurisprudencia ha puesto de presente los presupuestos estructurales que, tratándose de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, deben hallarse cumplidos para acceder a la declaración pretendida, los cuales son:

- a) La identificación del bien cuya usucapión se alega;
- b) Que dicho bien sea susceptible de prescripción; y,
- c) Que se ha ejercido una posesión pública, pacífica e ininterrumpida;
- d) Que ese comportamiento se haya extendido por un lapso no inferior a 10 años.

Como ya lo dijo el Tribunal, *“en este tipo de eventos, en los que se busca que la sentencia judicial declare que un bien salió de un patrimonio para instalarse en otro, sin que normalmente medie la voluntad del dueño anterior y además con efectos erga omnes, la labor probatoria del demandante debe ser acuciosa, oportuna y eficaz, de modo que a la luz del artículo 177 del C. de P. C. debe acreditar fehacientemente todos los elementos de la prescripción, esto es, que el bien sea susceptible de ganarse por esta vía, que lo ha poseído ininterrumpidamente de manera pública y pacífica y que, además, sus actos se han prolongado por el tiempo que exige la ley. Y si a la suya pretende agregarle las posesiones anteriores, también debe estar presto a demostrar juiciosamente los elementos que la jurisprudencia ha exigido para tal efecto, o sea, la existencia y continuidad de las posesiones y el vínculo que las ata. A la larga, como se trata de*

asuntos que no son de poca monta, por la trascendencia económica y social que de ellos se deriva, se debe seguir la regla de que sólo cuando las pruebas son suficientes e idóneas para dar por establecidos todos esos presupuestos, se puede acceder a las súplicas de la demanda, con todos los efectos jurídicos que de ello se siguen. Aquí, pues, no son admisibles dubitaciones, incertidumbres o vaguedades sobre los elementos de la prescripción, sino que, contrario sensu, debe haber una sólida demostración de los mismos, so pena de que se vean frustrados los pedimentos del sedicente poseedor”<sup>1</sup>.

3. De otro lado, es preciso señalar que la posesión necesaria para prescribir “se caracteriza por la concurrencia de dos elementos: uno subjetivo, denominado *ánimus*, que se manifiesta por la convicción del ocupante de la cosa de ser el dueño de la misma, sin que reconozca dominio ajeno, y el otro, de carácter externo, conocido como *corpus*, el cual se estructura por la detentación material del respectivo bien mueble o raíz, directamente o por interpuesta persona, que lo tiene a su nombre, exteriorizándose esa situación mediante el ejercicio, entre otras, de actividades relativas a la conservación, mejoramiento, y explotación económica, las que pueden involucrar el pago de impuestos, defensa judicial frente a pretensiones de terceros, levantamiento de construcciones, arrendamiento, uso habitacional, comercial, industrial, etc.”<sup>2</sup>.

4. Ahora bien, en lo que aquí concierne, hay que indicar que el argumento cardinal del recurso de alzada se funda en que la demandada, como propietaria inscrita del bien pretendido, lo gravó con “una limitación de dominio cual es la hipoteca y dentro de ese mismo ejercicio de su derecho” procedió a “cancelar la obligación y liberar el bien”, lo cual, a su juicio, demostraría que ha realizado actos de disposición sobre el bien que descartarían la posesión que dijo ejercer la sociedad GRUPO TRIÁNGULO S.A.

Dichos gravámenes hipotecarios, se aclara, fueron constituidos mediante escrituras públicas de 31 de agosto de 1981 y 12 de octubre de 1989, debidamente inscritas, habiéndose cancelado, a su vez, el 26 de septiembre de 1989 y el 4 de noviembre de 1994, respectivamente.

5. Sin embargo, para la Sala el planteamiento de la alzada no tiene la virtud de ensombrecer los actos de posesión desarrollados por la demandante, en tanto que la constitución del gravamen hipotecario y su ulterior levantamiento, en principio, no afectan la relación material que existe entre la cosa poseída y quien la tiene con ánimo de señor y dueño.

Precisamente, según el Código Civil, la hipoteca es un derecho de prenda sobre inmuebles que en cuya virtud “el deudor no pierde la posesión de ellos, lo cual constituye una ventaja para él, ya que no se altera o disminuye la explotación normal a que están sometidos”<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, Sala Civil-Familia, Sentencia de 16 de diciembre de 2015, Exp. No. 13001-31-21-002-2013-00029-02.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, Sentencia de 5 de Junio de 2014, Exp. No. 2004-00209-01.

<sup>3</sup> Valencia Zea, Arturo; Derecho Civil, Tomo II; Ed. Temis; Séptima Edición; Bogotá; 1983; pág. 485.

Bajo ese mismo entendimiento, la constitución de ese gravamen por parte del propietario -como no podría ser de otro modo-, tampoco implica que el bien sobre el cual recae deje de permanecer en poder de quien lo tiene a título de posesión. De hecho, a la luz de la normatividad vigente, el titular del dominio puede celebrar la hipoteca sin ser poseedor de su predio, caso en el cual, la situación del tenedor material que actúa como señor y dueño en nada se vería alterada, pues dicho negocio jurídico dispositivo -la hipoteca- y su inscripción en la oficina de registro correspondiente, se extrapolan a un espacio ajeno a la relación fáctica que existe con el predio.

Entonces, para el caso de ahora, si el gravamen hipotecario constituido por la demandada no repercute en la posesión, cabe concluir, sin más, que la celebración de tal negocio no podría impedir que se configurara la prescripción a partir de los actos de señorío realizados por la demandada y que el *a quo* halló acreditados desde 1979.

Por lo demás, hay que decirlo, de la constitución de la hipoteca no puede desprenderse reconocimiento de dominio ajeno por parte del poseedor, ni a partir de ese acto se estructuran las hipótesis que prevé el artículo 2523 del Código Civil como para predicar la existencia de una interrupción natural del término prescriptivo.

6. Por otra parte, acerca de lo manifestado por el apelante en el sentido de que ninguna de las pruebas aportadas por su contradictor cumplió la finalidad de demostrar sus actos de posesión, debe decirse que tal afirmación no hace honor al despliegue instructivo adelantado en la primera instancia, toda vez que tanto los interrogatorios de parte practicados en el juicio, como los testimonios recepcionados y las pruebas documentales aportadas oportunamente, permiten concluir que en realidad la demandante ha ejercido actos de entidad posesoria sobre el bien perseguido, durante el tiempo establecido por el artículo 2532 del Código Civil, lo cual allanaba el camino para declararla dueña por vía de usucapión.

6.1. Así, en cuanto a los interrogatorios, nótese que José Agustín Hernández Galindo, en calidad de representante legal de la demandante, declaró que *“la sociedad Grupo Triángulo tiene posesión pacífica y pública desde 1979, cuando la compañía adquirió la propiedad (...) desarrollando varias actividades comerciales de compañías de las cuales Grupo Triangulo es propietaria y de la misma manera hemos realizado contratos en arrendamientos con terceras personas”*, y en concreto, cuando se le inquirió sobre los gravámenes hipotecarios constituidos por el demandado sobre el bien, señaló que *“sí hemos mantenido la posesión del predio y los actos que haya realizado centro de inversionista y que registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos lo hizo sin tener la posesión”*<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Fls. 170-172, Cd. 2

6.2. A su vez, Guillermo Pulido Buitrago, representante legal suplente de la entidad demandada, frente al cuestionamiento sobre si esa firma había realizado mantenimiento y había procurado el pago de impuestos a la oficina que funciona en el primer piso del Edificio Horizonte, sostuvo simplemente que “no se le ha hecho mantenimiento pero esa oficina figura a nombre de mi representada centro de inversionistas” y, cuando se le preguntó si ésta había arrendado el inmueble dijo que “no he arrendado pero en el documento de la matrícula inmobiliaria aparecen anotaciones que mi representada dio la propiedad para garantizar prestamos”<sup>5</sup>.

6.3. De otro lado, los testimonios rendidos por quienes fueron citados a petición del demandante confirman la relación posesoria alegada por la demandante.

Justamente, Aurora María Hernández Romero sostuvo que le constaba que desde el año 1981 y hasta por lo menos el año 1999 el bien pretendido “les pertenece a ellos -se refiere a la demandante- y ha funcionado sus empresas aquí” y aclaró que “después sacan las oficinas y se van para Mamonal, pero aquí queda arrendado una agencia de aduana que se llama Londoño pero no me acuerdo el nombre, y arrendo el señor Agustín Hernández como gerente general de la compañía Grupo Triangulo”; igualmente, dijo tener como dueña a la demandante por “las reformas que han hecho a la vivienda porque la han adecuado, primero (...) era proveedor y después le hicieron un reforma para que entrara sercarga otra empresa de los señores Hernández Galindo y en ese momento el gerente era mi esposo”<sup>6</sup>.

Por su parte, Adelio Daza Hernández, quien se desempeñaba como gerente de la empresa demandada desde 1999, indicó que le constaban los diferentes contratos de arrendamiento que había suscrito la parte actora respecto del inmueble y reiteró su “pleno conocimiento de que el grupo triangulo siempre ha sido el propietario de este inmueble”<sup>7</sup>. Además de ello, también aportó una relación de pagos del impuesto predial del bien, desde el año 1989 hasta el 2013, como quiera que fue la persona encargada de su pago, en nombre de la demandante<sup>8</sup>.

Tales documentos, desde luego, eran susceptibles de valoración probatoria a la luz del numeral 7º del artículo 228 del C. de P. C., tanto más si, en su oportunidad, no fueron objeto de contradicción.

Estos testimonios, resultan unívocos y congruentes en torno a los actos de señorío ejercidos por la actora, por lo que era dable reconocerles fuerza demostrativa para dar por establecidos los hechos invocados en la demanda.

---

<sup>5</sup> Fls. 173-174, Cd. 2

<sup>6</sup> Fls. 181-183, Cd. 2

<sup>7</sup> Fls. 182-186, Cd. 2

<sup>8</sup> Fls. 192-219, Cd. 2

6.4. Por lo demás, ese mismo valor de persuasión no puede predicarse de quienes declararon a solicitud del extremo demandado, pues Tania Luz Caraballo Díaz únicamente laboró en el segundo piso del inmueble de la referencia y nada le constaba sobre los actos realizados en la primera planta de ese predio<sup>9</sup>, mientras que Evelis Blaquicet Bolaño sostuvo que todo lo que le sabía sobre el presente asunto era porque lo había oído y no le constaba nada directamente<sup>10</sup>, de donde se sigue que se trata de un testigo de oídas cuya credibilidad, desde luego, decrece frente a quienes sí tuvieron contacto directo con la relación posesoria.

6.5. Por otro lado, en la inspección judicial realizada por el *a quo*, se pudo verificar que la demandada ocupaba el inmueble cuya prescripción se invoca y, de hecho, se aportaron recibos del pago del impuesto predial para la época en que se ejercitó la posesión, los cuales también eran susceptibles de valoración probatoria a la luz del numeral 3º del artículo 246 del C. de P. C.

7. En suma, pues, no es posible afirmar que la constitución de las hipotecas aludidas por la demandada hayan afectado la posesión de la demandante, ni cabe enrostrar al *a quo* un desacierto en la valoración que hizo de las pruebas.

De ahí que como los argumentos de la apelación no socaban las bases del fallo de primer grado, este habrá de ser confirmado.

8. Como quiera que la alzada no prosperó y de conformidad con lo previsto en el artículo 366 del C. G. del P., las costas de esta instancia correrán por cuenta de la apelante. Éstas serán liquidadas por el *a quo*, conforme lo dispone la norma señalada.

### III. DECISIÓN

En 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,

### RESUELVE

1º. CONFIRMAR la sentencia de 27 de agosto de 2015, dictada por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena en el presente asunto.

---

<sup>9</sup> Fls. 186-188, Cd. 2

<sup>10</sup> Fls. 188-189, Cd. 2

2º. CONDENAR a la demandada al pago de las costas de esta instancia. Líquidense en su oportunidad, en la forma prevista en el artículo 366 del C. G. del P., incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1'000.000.00.

3º. Previa las anotaciones del caso, regrese la actuación al Juzgado de origen.

Notifíquese.

  
JOHN FREDDY SAZA PINEDA  
Magistrado Ponente

  
RAMÓN ALFREDO CORREA OSPINA  
Magistrado

  
OMAR ALBERTO GARCÍA SANTAMARÍA  
Magistrado