

TEMA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA – Modo de adquirir las cosas comerciables ajenas, por haberlas poseído durante un tiempo y con arreglo a las condiciones definidas en la ley. Puede ser de dos clases: Ordinaria y Extraordinaria, debe darse la posesión material sin interrupciones de parte del prescribiente por un periodo de tiempo, para la posesión ordinaria 5 años y para la posesión extraordinaria 10 años; además, para la posesión ordinaria debe contarse con el justo título y buena fe / **POSESIÓN** – Requiere dos elementos esenciales (i) el animus, dado por parámetros subjetivos que delimitan la existencia; y, (ii) el corpus, que obedece a criterios externos o a factores exógenos que materializan el hecho posesorio meramente dicho. / **VICIOS EN LA POSESIÓN / VIOLENCIA** - Circunstancia que impide la configuración de la institución posesoria, y que, mientras subsista el vicio, impedirá el cómputo del tiempo habilitante para adquirir por prescripción. Posesión violenta es la que se adquiere por la fuerza, (...) principia con el despojo de quien la ejercía – sea o no su propietario –, empleando directa, o por interpuesta persona, un poder físico o psicológico actual o inminente, capaz de infundir en el detentador originario un injusto temor de que será sujeto de un mal grave e irreparable, Arts. 771, 772, 773 del Código Civil.

HECHOS: Solicitaron los demandantes ser declarados propietarios tras haber adquirido por prescripción extraordinaria el dominio de un bien inmueble ubicado en zona rural de la ciudad de Medellín, al cual llegaron por abandono de lote de los propietarios y en el cual ha ejercido actos de señorío por más de 11 años, de manera pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida; por su parte, los demandados formularon excepciones como i) incumplimiento de los requisitos de la prescripción adquisitiva; ii) indebida identificación del inmueble objeto de prescripción adquisitiva y presentaron demanda de reconvenición con acción reivindicatoria donde solicitan que se declaren como los titulares plenos y absolutos del derecho de dominio del inmueble objeto de litigio pues, el inmueble fue adquirido por medio de proceso de sucesión, además de que la ocupación se dio en medio de hechos violentos a carga de grupos al margen de la ley. En sentencia de primera instancia, el Juzgado Décimo Tercero Civil del Circuito de Medellín, declaró que los demandantes adquirieron por vía de la prescripción extraordinaria el lote de terreno, bajo el argumento de que se cumplían con los elementos necesarios para la configuración de la prescripción extraordinaria y que, conforme al material probatorio no se pudo evidenciar que los demandantes hayan participado o se hayan servido de hechos violentos para ocupar el inmueble. Interpuesto el recurso de apelación por parte de los demandados, debe la Sala analizar si la posesión ejercida por los demandantes contiene el vicio de la fuerza que la torne estéril para usucapir el predio pretendido y, por repercusión, se allane el camino para el estudio de la pretensión reivindicatoria.

TESIS: No le asiste razón a los recurrentes, en el sentido de que aún a pesar de que una posesión esté viciada por la fuerza o la clandestinidad, de todas maneras el paso del tiempo podría purgar sus vicios: (...) lo que en principio es una situación fáctica (aún violenta) no amparada por el derecho, deviene, transcurrido un lapso que el legislador juzga razonable, en interés jurídico digno de protección. La negligencia o aun la indolencia de quienes están habilitados para enmendar, con su acción, la situación o la conducta reprochables, la toma en cuenta el derecho objetivo para construir un derecho subjetivo, con todas las consecuencias que ello implica. La convivencia pacífica, consagrada en el artículo 2 de la Constitución, consecuencia del interés general consignado en el primero, exigen que existan reglas jurídicas claras a las cuales deban someter su conducta las personas que viven en Colombia, y que no subsistan indefinidamente situaciones inciertas generadoras de disputas y litigios sin fin, incompatibles con la seguridad jurídica y, en último término, con el derecho a la paz, que es el eje de toda nuestra normatividad superior”. Lo anterior, sustentado con sujeción a distintas sentencias de la Corte Constitucional, como la sentencia Sentencia C-597 de 1998 y C-466 de 2014, última que indica sobre la posesión irregular, que esta es

la que no deviene de un justo título y por eso no exige buena fe porque se presume de derecho, al tiempo que justifica que el legislador no haya contemplado la suspensión de la prescripción adquisitiva extraordinaria tan siquiera en favor de personas de especial protección y tampoco en favor de las que enumera el artículo 2530 del C Civil, sino solamente en favor de las personas víctima de secuestro, toma de rehenes y desaparición forzada, siempre que el delito continúe. Así mismo, la Sala Civil del Tribunal de Medellín se valió de la sentencia de la Corte Suprema de Justicia SC388-2003, la cual también sostiene la tesis de que (...)Basta con que la posesión no sea violenta o clandestina, para que sea conducente para hacerse a la propiedad, en tanto se extienda por el lapso que prevé el ordenamiento para la prescripción extraordinaria; sin embargo, al momento de hacer el silogismo jurídico, la sala concluyó que no hay razones probatorias o indiciarias para llevar la argumentación al extremo de sostener que la conducta descrita por los contrademandantes en relación con su predio es resultado del conflicto armado que atraviesa Colombia desde el siglo pasado, lo que sí estructuraría un hecho notorio dispensado de prueba pero que también exige unos requisitos específicos tanto en el bien inmueble como en la persona afectada y que, evidentemente, no están acreditados en el plenario, motivo por el cual, finalmente, la sala confirma íntegramente el fallo de primera Instancia, al encontrar acreditados los requisitos la prescripción adquisitiva por posesión irregular del inmueble, a favor de los demandantes.

MP. JULIAN VALENCIA CASTAÑO

FECHA: 02/09/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CUARTA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, dos (02) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Verbal
Radicado:	05001 31 03 013 2021 00068 01
Demandante:	Luz Amparo Roldán De Avalos y otro
Demandada:	Yolanda Mejía de Botero y otros
Providencia	Sentencia
Tema:	La fuerza o violencia como vicio de la posesión y su implicación en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.
Decisión:	Confirma sentencia impugnada
M. Ponente	Julián Valencia Castaño

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en pertenencia y demandante en reconvencción, frente a la sentencia proferida el día 04 de septiembre de 2023 por el Juzgado Décimo Tercero Civil Del Circuito De Medellín, dentro del proceso Verbal que en ejercicio de la acción de pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva De Dominio incoara Luz Amparo Roldán de Avalos y Fernando Elías Avalos Roldán, en contra de Yolanda Mejía De Botero, Ana María Ríos Lopera, Diana María Ríos Lopera, Diego León Ríos Lopera, Luis Fernando Ríos Lopera, María Victoria Ríos Lopera, Sergio Andrés Ríos Quijano y D.F.M. "Óptica Internacional Óptica Selecta Ltda" (en Liquidación), que contrademandó en reivindicación. Función juzgadora que se aborda de la manera como sigue:

I. ANTECEDENTES.

1. Pretensiones. Mediante libelo demandatorio presentado a través de apoderado judicial, Luz Amparo Roldán de Avalos y Fernando Elías Avalos Roldán solicitaron ser declarados propietarios tras haber adquirido por prescripción extraordinaria el dominio del inmueble ubicado en la vereda Altavista SEC. CENTRAL MZ 000 LT 0458 del municipio de Medellín, con ficha predial CBML Actual (70-01-000-0458).

2. Fundamentos fácticos. En respaldo de las pretensiones narró los siguientes

hechos:

2.1. Que debido al abandono que los propietarios formales y la sociedad demandada habían hecho sobre el predio los demandantes, decidieron tomar posesión material sobre el inmueble en el cual han ejercido actos de señorío común que les permite acreditar una posesión por más de 11 años, de manera pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida.

2.2. Que dichos actos han consistido en lo siguiente: *“...Han construido una pequeña casa de material sin servicios públicos, una parte del predio lo destinan al pastoreo de dos vacas, con el fin de mantener podado el terreno y en otra porción del terreno tienen un pequeño sembrado de legumbres para el consumo de los mismos poseedores, pero en ningún caso tiene un carácter de producción masiva o comercial, por lo que no tiene la vocación propia de una explotación agraria, pues sus poseedores se dedican a otros oficios y en otros lugares diferentes al de la posesión. Todas las mejoras relacionadas se podrán verificar y probar con los documentos fotográficos, la inspección judicial y los testigos que se relacionan en el capítulo de pruebas...”* en orden a lo anterior, indican que el inmueble objeto de la *litis* no tiene destinación Agraria ni corresponde a una UAF.

2.3. Narran que *“...Para el año 2019 el municipio de Medellín, decidió comprar el predio de mayor extensión a los titulares del derecho real de dominio que figuran en el certificado especial, pero después de visitar el lugar y verificar que existían varias posesiones de diferentes poseedores en el mismo predio incluso con procesos de pertenencia ya radicados como el “DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA. JUZGADO 13 DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN (RDO.2019-00296-00).” Decidió expropiar solo 214.942.92, respetando 39.941.08 metros que hoy se encuentran en posesión por diferentes personas...”*.

3. Admisión de la demanda y contestación. La demanda fue admitida por auto del 12 de marzo de 2021, dicha providencia ordenó oficiar a las entidades territoriales pertinentes y la notificación a las personas jurídicas y naturales que componen la parte demandada.

3.1. Los codemandados **F.M Óptica Internacional Selecta Ltda, Sergio Andes Ríos Quijano, Luis Fernando Ríos Lopera**, llegaron al proceso para

oponerse al reconocimiento de las pretensiones y, sobre los hechos advirtieron que *“...nunca abandonaron el inmueble, inclusive dicho bien ha sido objeto de loteo por compra y venta parcial y cesión parcial al municipio de Medellín, lo anterior teniendo en cuenta que el lote perteneciente a dicha matrícula inmobiliaria, recae sobre suelo protegido, por lo tanto, no es posible la construcción en el mismo. Tales actividades realizadas por los demandados van en contra de actividades que acrediten la posesión material de un inmueble o constituyan actos de señor y dueño por parte de los demandantes, per sé, a la luz del código Civil Colombiano...”*.

Aduce no constarle los hechos en que basa la posesión la parte demandante, advirtiendo que son ellos quienes asumen el pago del impuesto predial y han estado al frente de las negociaciones con el Municipio de Medellín. Reitera así mismo, que a partir de la entrada en vigencia del acuerdo 046 de 2006 expedido por la Alcaldía de Medellín, se encontraba prohibida cualquier tipo de intervención que pudiese alterar la morfología del terreno identificado con Matrícula inmobiliaria **001-282982**. Razón por cual, el inmueble objeto de este proceso no puede ser objeto de usucapión y a la postre, los demandantes tampoco cumplen los requisitos para su declaratoria.

Blandieron las siguientes excepciones de mérito: **i)** ausencia de los elementos axiológicos de la pretensión; **ii)** buena fe por parte de la demandada; **iii)** ausencia de culpa; **iv)** mala fe del demandante, temeridad e inoportunidad de la acción y, **v)** desestimación de las pretensiones demandadas.

3.2. La curadora *ad litem* de Yolanda Mejía de Botero, Ana María Ríos Lopera, Diana María Ríos Lopera, Diego León Ríos Lopera, María victoria Ríos Lopera y de las personas indeterminadas, dijo desconocer los actos de posesión que afirma ejercer la parte actora sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **001 – 282982**. Seguidamente, formuló las excepciones que se dio en llamar: **i)** incumplimiento de los requisitos de la prescripción adquisitiva, **ii)** falta de requisitos para la unión de posesiones e, **iii)** indebida identificación del inmueble objeto de prescripción adquisitiva.

4. Demanda de reconvención con acción reivindicatoria. Seguidamente, **F.M Óptica Internacional Selecta Ltda, Sergio Andes Ríos Quijano y Luis Fernando Ríos Lopera** presentaron demanda de reconvención en la que solicitaron se declare que son los titulares de plenos y absolutos del derecho de domino del predio

identificado con matrícula inmobiliaria **001-282982**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, ubicado en la vereda Altavista SEC. CENTRAL MZ 000 L T 0458 del municipio de Medellín, sin nomenclatura, conocido como cerro de las tres cruces, con un área total de (254.884.24), metros cuadrados, y cuyos linderos constan en la Escritura pública N° 1361 de marzo 25 de 1961 y en consecuencia, se condene a los demandados a restituir el inmueble en favor del demandante.

4.1. Narra la apoderada que los contrademandantes son los únicos propietarios inscritos de un lote de terreno segregado de otro de mayor extensión, ubicado en la vereda Altavista SEC. CENTRAL MZ 000LT 0458 del Municipio de Medellín, sin nomenclatura, el cual hace parte del cerro de las tres cruces, identificado con matrícula inmobiliaria **001-282982**.

4.2. Advierte, que adquirieron el dominio por medio del proceso de sucesión que se adelantó por el fallecimiento del señor **Avelino Ríos Llano**, proceso adelantado en el Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín, que siempre se han hecho cargo del pago de los impuestos prediales y que han presentado diversas quejas, peticiones, denuncias, querellas ante los entes correspondientes, con el fin de advertir y prevenir las construcciones ilegales en el sector, ejerciendo su derecho real de dominio, teniendo en cuenta que el suelo es protegido por ser forestal según las normas del POT.

4.3. Que *“...varias personas han construido de manera ilegal en una cuota del lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-282982, personas que no se han logrado determinar, ni se ha determinado el área de posesión con exactitud por el difícil acceso al sector en lo atinente a grupos al margen de la ley y la comunidad en sí...”*.

4.4. Que la construcción supuestamente hecha por los demandantes no lleva más de 10 años, toda vez que de manera constante por parte del propietario y el municipio de Medellín se realizan visitas y controles sobre las invasiones, teniendo en cuenta que por la zona es muy fácil tomar posesión de lotes y construir de manera ilegal, sin tener en cuenta que el uso de suelo es suelo forestal protector. Advierte, finalmente, que el área cuya reivindicación se solicita guarda identidad con el área que se pretende adquirir por la vía de la pertenencia.

5. Contestación a la demanda de reconvención. La contrademandada negó que existiera una identidad del inmueble pretendido en reconvención con el pretendido en pertenencia, anotando que existe una fracción muy grande de la matrícula inmobiliaria **001-282982** expropiada por el municipio de Medellín, a la cual le falta solo que le asignen su respectiva matrícula y que si bien es cierto que *“...en la matrícula inmobiliaria **001-282982**, aparecen inscritos los demandantes como propietarios de una fracción de terreno en proindiviso, el resto de la matrícula inmobiliaria fue expropiada por el municipio de Medellín, tal y como aparece probado en el contenido de los documentos que los mismos demandantes aportan con la reconvención; por lo tanto, no se determina en este hecho, a que fracción de terreno se refieren los demandantes, solo relacionan lo siguiente: “Un lote de terreno segregado de otro de mayor extensión, ubicado en la vereda Altavista SEC. CENTRAL MZ 000LT 0458 del Municipio de Medellín, sin nomenclatura, el cual hace parte del cerro de las tres cruces, identificado con matrícula inmobiliaria 001-282982.”*

5. La sentencia apelada. Surtidas las etapas procesales de rigor, incluida la práctica de pruebas y los alegatos de conclusión, el juzgado profirió sentencia el pasado **04 de septiembre de 2023**, el cual puso fin a la instancia desestimando la pretensión reivindicatoria formulada en la demanda de reconvención, así como las excepciones formuladas frente a la demanda principal de pertenencia para de esa manera proceder a:

“...DECLARAR que LUZ AMPARO ROLDÁN DE ÁVALOS identificada con la cédula de ciudadanía 21.609.589 y FERNANDO ELÍAS ÁVALOS ROLDÁN, identificado con la cédula 70.435197 adquirieron por vía de la prescripción extraordinaria el dominio de: “un lote de terreno segregado de otro de mayor extensión, ubicado en la vereda Altavista SEC. CENTRAL MZ 000 LT 0458 del municipio de Medellín, sin nomenclatura, el cual tiene un área total de (3.200) metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes: Por el costado Norte, linda Con parte del predio 70-01-000- 0458 en 68.89 metros, desde el punto 16 al 26; por el costado Oriental, linda Con parte del predio 70-01-000-0458, en 47.39 metros, desde el punto 10 al 16; y por el costado Sur, linda Con parte del predio 70-01-000- 0458, en 72.02 metros, desde el punto 01 al 10; por el costado Occidental, linda con el predio 70-01-000-0138 en 48.06 metros, desde el punto 01 al 26. Esta fracción de terreno hace parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la vereda Altavista SEC. CENTRAL

MZ 000 LT 0458 del municipio de Medellín, sin nomenclatura), conocido como cerro de las tres cruces, identificado con matrícula Inmobiliaria 001-282982 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, que tenía un área total de (254.884.24), metros cuadrados, y cuyos linderos constan en la Escritura pública N° 1361 de marzo 25 de 1961, de la Notaria Segunda de Medellín, así: “una finca territorial, situada en el paraje Manzanillo en el Corregimiento de Belén de esta ciudad de este municipio, con todas sus mejoras y anexidades y accesorios, entre las anexidades, una casa de habitación y un establo incluyendo el agua que tiene para su servicio, finca que se conoce con el nombre de la Pradera”, compuesta por dos lotes contiguos, alinderados así: Por el pie con un camino de servidumbre y con la finca de Enrique Agudelo, por cercos conocidos, por un costado con la finca de Víctor Estrada; por la cabecera, con predio de Antonio Cardona y José Pulgarín y por el otro costado con la finca de Marco Saldarriaga. Con la ficha predial CBML Actual (70-01-000-0458). CBML Anterior 050010008700100000362000000000, CÓDIGO CATASTRAL ANT050010008700100009012000000000.” Lote de mayor extensión respecto del cual según anotación No. 37 del certificado de tradición se efectuó expropiación por vía administrativa por parte de la Alcaldía de Medellín de una franja equivalente a 214.942.92 m2 quedando la matrícula con un área remanente aproximada de 39.941.32 m2, que debe ser tenido en cuenta por la Oficina de Registro para la apertura del nuevo folio de matrícula en relación con la Resolución SEC 201950096963 del 9 de octubre de 2019 mediante la cual se dispuso la expropiación. Apórtese copia.

Para llegar a esa conclusión, partió la funcionaria por referenciar el marco normativo de la acción reivindicatoria y la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, así como los presupuestos axiológicos que estructuran cada una de esas instituciones, seguidamente, se ocupó de la fuerza probatoria de las pruebas de cara a la usucapión del bien inmueble, para luego encarar uno a uno la acreditación de los elementos necesario para su configuración.

En lo concerniente al requisito de que el objeto de la usucapión debe recaer sobre un bien pasible de ser adquirido por la vía de la prescripción adquisitiva, se apoyó en lo establecido por la resolución “...SEC 201950096963 por medio de la cual se dispone la expropiación de la faja de terreno que hace parte del inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula N° 001-282982...”,

destacando que de allí se podía identificar tanto el área expropiada como el área remanente, lo cual contrastó con la ficha catastral, mapa de punteo y el dictamen obrante en el proceso para señalar que se trataba de un bien privado, amén que *“...la franja o el área de terreno de 3.200 mts2 que pretende usucapir Luz Amparo Roldán de Avalos y Fernando Elías Avalos Roldán se ubica en el área remanente del metraje expropiado por la Alcaldía de Medellín, respecto del inmueble de mayor extensión con matrícula inmobiliaria 001-282982... prescriptibilidad que no se ve afectada por la limitación ambiental al uso del suelo que respecto del predio pesa, porque pese a dicha limitación se trata de un bien de naturaleza privada que hace parte del comercio humano siendo de resaltar que no corresponde al juez civil, determinar el cumplimiento de disposiciones de orden administrativo en cuanto a las restricciones ambientales dispuestas en el plan de ordenamiento territorial...”*

Respecto de la posesión inequívoca, pacífica y pública y el área sobre el cual recae ese señorío, anotó la funcionaria –inicialmente-, que los linderos fueron corroborados tanto por la auxiliar de la justicia, como en la diligencia de inspección judicial, por ahí mismo halló acreditada la identidad del predio de mayor extensión. Respecto de la alegada violencia como vicio de la posesión, advirtió de la falta de prueba que vinculara a los demandantes en pertenencia con una participación o aprovechamiento del ejercicio de violencia que indicaron los demandados era ejercida en el lugar por grupos al margen de la Ley.

Se refirió también la dispensadora de justicia a que la posesión ejercida por los demandantes en Pertenencia fue pública, en tanto que los demandados en calidad de propietarios inscritos estuvieron al tanto de las construcciones levantadas sobre el terreno, lo que condujo a que se generara el reconocimiento por los vecinos como los propietarios del lote. Agregó, que ningún requerimiento de autoridad administrativa logró interrumpir civilmente la posesión ejercida por los demandantes en pertenencia, toda vez que los demandados desconocían si algunas de las decisiones que otrora ordenaron la demolición de algunas construcciones en el sector incluían el predio objeto de la *litis*, por lo que no se tenía certeza si ejercieron alguna acción administrativa concreta respecto de los demandantes. A partir de lo anterior concluyó, entonces, que Luz Amparo Roldán de Avalos y Fernando Elías Avalos Roldán habían ejercido de forma conjunta, inequívoca, pacífica y pública e ininterrumpida la posesión que principió desde el año 2009, conforme lo reafirmaron los testigos, lo que los habilita para adquirir el dominio del inmueble pretendido en pertenencia.

Condensó lo anterior para efectos de desestimar las excepciones invocadas, abonando argumentos a propósito de la irrelevancia de abordar la buena fe y la ausencia de culpa alegada por los demandados para la desestimación de los elementos axiológicos de la acción de pertenencia, cuya acreditación conducía al fracaso de la pretensión reivindicatoria.

5. Del recurso de apelación. La parte demandada y contrademandante en reivindicación se alzó contra la decisión del *a quo*. Así, concedido el recurso de apelación en primera instancia, el mismo fue admitido por este Tribunal, seguidamente, se otorgó el término de rigor para la sustentación, el cual recorrió la parte apelante de la forma como pasa a exponerse:

La apoderada de la D.F.M Óptica Internacional Óptica Selecta Ltda. en Liquidación así como la apoderada de los contrademandantes Sergio Andrés Ríos Quijano y Luis Fernando Ríos Lopera, si bien allegan escrito separado, coincide su argumentación en señalar que los demandantes en la demanda principal de pertenencia ejercieron una posesión **viciada** en los términos señalados en el artículo 771 y 774 del Código Civil Colombiano “...*pues la posesión se consolidó o perpetuó en el tiempo debido a actos de violencia, que impidieron que los reales propietarios del predio objeto del presente proceso, ejerzan en debida forma su derecho real...*”; situación de despojo que era conocida por la parte accionante, pues es un hecho notorio que en la respectiva zona del territorio la violencia fue ratificada tácitamente por ellos, hecho del cual se aprovecharon para expandir la posesión que inicialmente le fue conferida al mismo.

Que lo anterior, traduce que la pretensión reivindicatoria debería prosperar para que el dominio sea restituido a los propietarios “... *devolución que debe de ser realizada, sin ningún tipo de reconocimiento de mejoras, pues los accionantes resultan ser poseedores de mala fe, ya que como se desprende de las declaraciones rendidas por los demandados, se observa como sabían de los propietarios los reconocían como los avelinos y como los mimos fueron despojados del bien por violencia, que si bien no fue ejercida por los poseedores directamente, si lo conocían, pues es un hecho notorio en respectiva zona del territorio...*”

Entre tanto, la apoderada de los restantes contrademandantes, remite a los declarado por el señor Fernando Avalos para desdibujar lo decantado en la sentencia, advirtiendo que se desconoce la forma y el espacio temporal en que

ejerció uno u otro demandante la posesión, de modo que “...en el predio no se evidencia que en dichos acto intervino la señora Amparo y que el señor Fernando no vive en el bien actualmente, generando que la posesión no sea continua ni interrumpida y al no existir un justo título que genere la conexidad entre dichos actos de posesión, no puede existir una suma de posesiones ni una sucesión en las mismas...”, destacando también que por esas razones las posesiones no se podían sumar.

Esbozados de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la decisión recurrida, y las razones de disenso que sustentan la alzada, procede la Sala a desatar el recurso con fundamento en las siguientes,

III. CONSIDERACIONES.

1. Presupuestos procesales. Encuentra la Sala satisfechos los requisitos o presupuestos procesales para que pueda abordarse el estudio de la apelación interpuesta por la contrademandante en acción reivindicatoria; además, que no se observan irregularidades en el trámite que tipifiquen una nulidad y se les ha permitido a los apoderados de las partes exponer las razones que los llevan a sustentar su tesis dentro del término de sustentación del recurso de apelación.

1.1. Delimitación de competencia. Averiguado está que la competencia del juez de segunda instancia, en línea de principio, está enmarcada por los reparos que el apelante haya hecho a la providencia cuestionada, al tiempo que el interés de este siempre deberá ir vinculado a lo desfavorable de la providencia, sin que sea posible al juez de segunda instancia adentrarse en otros asuntos, salvo que ello sea vinculante con la repulsa planteada. En consecuencia, la decisión del recurso se tomará conforme las disposiciones que sobre el tema indica el artículo 328 del C. G. del P., esto es, la decisión de segunda instancia cobijará sólo el motivo de inconformidad de los recurrentes, por ende, no se extenderá la revisión a lo que no fue objeto de repulsa¹, concretamente, la identidad, naturaleza y prescriptibilidad del predio objeto de la *litis*, lo que demuestra la conformidad de la parte interesada,

¹ Ello encuentra asidero, además, en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia fechada el 8 de septiembre de 2009, con ponencia del Dr. EDGARDO VILLAMIL PORTILLA, en la que se dijo en parte pertinente, que: “...El recurso de apelación tiene un "objeto" delimitado, de modo que la inclusión de las "razones de la inconformidad", deja zonas del litigio fuera de la impugnación, a las cuales el juez no puede acceder mediante una actividad inquisitiva que le permita sustituir al recurrente en la delimitación del "objeto" del recurso...”

sobre lo decidido frente a tal tópico, estableciendo de esta manera un infranqueable lindero para la segunda instancia.

Siguiendo esa línea, ha de verse que la parte contrademandante también traza su apelación en lo atinente a la ausencia de continuidad del tiempo de prescripción, centrando su argumentación en que no están presentes los requisitos exigidos para la suma de posesiones, pero el punto no puede ser materia del presente recurso de apelación, porque ni siquiera fue un asunto que se hubiere definido en la sentencia de primera instancia, como no podía serlo, amén que en parte alguna los pretensos usucapientes basan la prolongación de su señorío pretendiendo añadir la de un antecesor a la suya a efectos de completar el tiempo suficiente para adquirir el bien por prescripción. En contrario, plantean que la posesión principió en ellos, con actos expresivos de la explotación del fundo, en un ánimo conjunto que atañe a una posesión material compartida y a ello fue que se orientó la sentencia cuando se refirió a que se trataba de una posesión conjunta. Acorde a lo anterior, queda entonces el Tribunal relevado de abordar el estudio de dichos argumentos que componen la apelación, dado que es imposible contrastarlos con la real argumentación que elaboró el dispensador de justicia para tener por demostrado por este flanco, ese medular elemento de la prescripción adquisitiva.

A partir de este contexto, el único problema a resolver por el Tribunal en esta instancia, es si la posesión ejercida por los demandantes contiene el vicio de la fuerza que la torne estéril para usucapir el predio pretendido y, por repercusión, se allane el camino para el estudio de la pretensión reivindicatoria. Antes de resolverlo, veamos algunas consideraciones del instituto jurídico en cuestión.

2. De la prescripción adquisitiva de dominio. Esta puede ser de dos clases: Ordinaria y Extraordinaria, en ambas, es común que debe recaer sobre bienes comerciales ajenos y la posesión material sin interrupciones de parte del prescribiente por un período de tiempo. Se diferencian entre otras cosas, en que para que se dé la primera el tiempo para adquirir el derecho es de 5 años, mientras que en la extraordinaria es de 10, además de que para la ordinaria es menester que exista justo título y buena fe. Ambas tienen como fundamento **la posesión** que, según la clase de prescripción alegada, puede calificarse de **regular** o **irregular**.

2.1. El artículo 762 del Código Civil define en forma inequívoca la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño. Esto es,

que la posesión no es cosa distinta a un hecho real o material que surge de la detentación material de un bien por quien se denomina poseedor, quien con su actuar genera una convicción de señorío frente a todos los observadores, que indubitadamente lo creen dueño de esa cosa sin respecto de nadie.

2.2. Dos son los elementos necesarios para que se configure la posesión: el *animus* y el *corpus*. El primero de ellos está dado por un elemento volitivo o intencional, o si se quiere por parámetros subjetivos que delimitan su existencia, mientras que el segundo obedece a criterios externos, extrínsecos o a factores exógenos que materializan el hecho posesorio propiamente dicho.

3. Los vicios de la posesión. Efectos. Ahora bien, punto neurálgico en este particular concierne a establecer si la estructura de la acción de Pertinencia Extraordinaria requiere para su bienandanza de una posesión exenta de vicios como la fuerza y/o la violencia o si, no obstante padecer de algún vicio, éste podría ser purgado con el simple paso de tiempo exigido por la ley civil para adquirir el dominio por este modo originario. Punto frente al cual se han identificado dos teorías que más allá de la naturaleza del vicio en sí, discuten si se subsume dentro de la mala fe propia de la prescripción extraordinaria y si, por lo mismo, termina depurándose con el paso del tiempo.

3.1. El profesor Andrés Botero Bernal², condensó las diferentes posturas doctrinales que existen frente al punto, siguiendo criterios serios y de autoridad, en primer lugar, relacionó los que abogan por la utilidad de la posesión pese a la presencia del vicio:

“...la posesión viciosa, como lo es la violenta y la clandestina, no impide la usucapción extraordinaria del bien; esto es, que la posesión viciosa es útil para la prescripción extraordinaria. Sus argumentos son muy variados, pero podemos resumirlos de la siguiente manera: i) El artículo 771 no consagra la consecuencia jurídica para la posesión inútil o viciosa, por tanto no es dable suponerla vía doctrinaria; ii) El artículo 2531 del Código Civil señala claramente que, para acceder a la prescripción adquisitiva extraordinaria, no se requiere título alguno, la buena fe se presume de derecho y basta demostrar la posesión efectiva e ininterrumpida durante un lapso

² Trabajo de investigación titulado “*LA UTILIDAD O INUTILIDAD DE LA POSESIÓN VICIOSA PARA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA EN COLOMBIA*”

previamente fijado por el legislador; iii) Las cosas en el derecho deben tener un límite temporal; es por ello que en todas las áreas jurídicas prescribe el derecho y caduca la acción, puesto que no pueden dejarse cosas indefinidas en el tiempo, con lo cual se estabilizan las relaciones jurídicas que se tienen sobre los bienes; iv) Que el propietario despojado siempre cuenta con diversas acciones para recuperar la posesión, por ejemplo la estipulada en el artículo 984 del Código Civil, por lo que, con la usucapión extraordinaria, se castiga es la inactividad de quien podía solicitar que se pusiera fin a la acción violenta o clandestina; y v) Que la posesión viciosa es un tipo de posesión, pues la misma ley así la denomina, con lo cual sí conduce a la prescripción adquisitiva...”

3.2. Y otros que pregonan, y de **esta tesis participa el recurrente**, por la inutilidad de la posesión para prescribir, no obstante tratarse de la que está precedida de la mala fe:

Los argumentos de este primer grupo se resumen así: i) Históricamente, la posesión violenta no permite la prescripción adquisitiva, cosa verificable en diferentes brocardos y aforismos latinos, con lo cual, dado el carácter auxiliar de la interpretación histórica y la importancia de los brocardos, bien se extrae de ellos la imposibilidad, en nuestro Código de vertiente romanista, según estos autores, de que la posesión viciosa conduzca a la usucapión extraordinaria; ii) Que, según el propio Código, las normas de este cuerpo deben ser interpretados conforme a la moral (buenas costumbres), a la equidad (artículo 32 del CC) y a los principios generales del derecho, y la posesión que el ladrón tiene del bien hurtado repugna contra la moral y además atenta contra dos principios generales del derecho que dicen que “nadie puede beneficiarse de su propio dolo” y que “no es dable el ejercicio ilegítimo de las propias razones”; iii) Que, por la interpretación sistemática, no puede darse efectos jurídicos validatorios a un hecho ilícito; iv) Que toda interpretación debe conducir a atribuir efectos jurídicos a una norma; por tanto, no es válido interpretar el artículo 771 en el sentido de que no tiene efectos jurídicos la declaración de viciosa de la posesión violenta y clandestina; v) Que el mero hecho que el legislador señale que la posesión violenta y clandestina es viciosa o inútil ya está indicando que ésta no puede conducir a la prescripción, pues es justo eso: viciosa; vi) Que, si bien es cierto que toda persona despojada de la posesión puede interponer acciones para

recuperarla, en caso que el bien esté oculto (como sería de esperar en el caso del hurto, por ejemplo) o cuando aún subsiste la violencia, no podría interponer efectivamente una querrela de restitución, pues seguramente desconoce el paradero del bien o teme la violencia ejercida, por lo que sería un contrasentido con la propia norma permitir que la clandestinidad y la violencia conduzcan a la prescripción adquisitiva extraordinaria porque el desposeído no podría interponer, con éxito, alguna acción.

3.3. El tema también se ha trasladado a los estrados judiciales del país, y ha provocado un sin número de pronunciamientos de nuestros máximos Tribunales en la jurisdicción ordinaria que respaldan ambas posturas doctrinales:

3.4. La Corte Constitucional³, desde sus inicios, abrió paso a la tesis que ve en el paso del tiempo un aliado purificador del vicio de la violencia, aunque la sentencia se refiere a la fallida inconstitucionalidad del artículo que regula la prescripción de la acción de nulidad, por lo que *mutatis mutandis*, podría servir de materia prima para desarrollar en ella que aún a pesar de que una posesión esté viciada por la fuerza o la clandestinidad, de todas maneras el paso del tiempo podría purgar sus vicios:

“... lo que en principio es una situación fáctica (aún violenta) no amparada por el derecho, **deviene, transcurrido un lapso que el legislador juzga razonable, en interés jurídico digno de protección.** La negligencia o aun la indolencia de quienes están habilitados para enmendar, con su acción, la situación o la conducta reprochables, **la toma en cuenta el derecho objetivo para construir un derecho subjetivo, con todas las consecuencias que ello implica.** La convivencia pacífica, consagrada en el artículo 2 de la Constitución, consecuencia del interés general consignado en el primero, exigen que existan reglas jurídicas claras a las cuales deban someter su conducta las personas que viven en Colombia, y que no subsistan indefinidamente situaciones inciertas generadoras de disputas y litigios sin fin, incompatibles con la seguridad jurídica y, en último término, con el derecho a la paz, que es el eje de toda nuestra normatividad superior...”

3.5. Además, la Corte Constitucional ha estimado que la posesión irregular

³ Sentencia C-597-98.

es la que no deviene de justo título y por eso no exige buena fe porque se presume de derecho, al tiempo que justifica que el legislador no haya contemplado la suspensión de la prescripción adquisitiva extraordinaria tan siquiera en favor de personas de especial protección y tampoco en favor de las que enumera el artículo 2530 del C Civil, sino solamente en favor de las personas víctima de secuestro, toma de rehenes y desaparición forzada, siempre que el delito continúe; así como también se califica como inexistente en los casos que contempla la ley 1448 de 2011, mientras que en todos los demás casos se le exige al propietario que debe defender su posesión, para lo cual vale hacer la siguiente cita jurisprudencial⁴:

“ 6.1. La prescripción adquisitiva (usucapión) es un modo de adquirir las cosas comerciables ajenas, por haberlas poseído durante un tiempo y con arreglo a las condiciones definidas en la ley (Cód. Civil arts 2512 y 2518 y ss).⁵ La legislación colombiana contempla dos especies de usucapión: la ordinaria y la extraordinaria (CC art 2527). Para ganar una cosa por prescripción ordinaria se necesita *“posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren”* (CC art 2528), lo cual significa que es necesario contar con una posesión sin interrupciones, por el tiempo previsto en la ley, y que además proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe (CC art 764). **La adquisición de las cosas por usucapión extraordinaria requiere asimismo posesión no interrumpida por el término que fije la ley, pero no exige título alguno, y en ella se presume de derecho la buena fe, lo cual quiere decir que no puede desvirtuarse (CC art 66). No obstante, la ley civil contempla la posibilidad de presumir la “mala fe” del poseedor cuando exista un título de mera tenencia. Esta última presunción puede desvirtuarse (CC art 2531).** (resalta el Tribunal)

6.2. La prescripción adquisitiva ordinaria puede suspenderse en las hipótesis señaladas en el artículo 2530 del Código Civil. Según este último, la usucapión ordinaria se suspende en los casos de incapaces y, en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría; entre el heredero beneficiario y la herencia; entre quienes administran patrimonios ajenos como tutores, curadores, albaceas o representantes de personas jurídicas, y los titulares de aquellos; y en favor de quienes se encuentren en imposibilidad absoluta de

⁴ C466/14

⁵ El artículo 2518 del Código Civil precisa: “Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. || Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”.

hacer valer sus derechos (CC art 2530). **La usucapión extraordinaria, en cambio, de acuerdo con la norma demandada, no se suspende en esos casos. El precepto acusado establece que el tiempo necesario para adquirir por prescripción extraordinaria es de diez (10) años, el cual corre “contra tod[a] persona y no se suspende a favor de las enumerad[a]s en el artículo 2530”.**

6.3. Esto último, como lo sostienen en el presente proceso el ICDP y el Ministerio Público, tiene un alcance más limitado. En primer término, el artículo 13 de la Ley 986 de 2005 *“por medio de la cual se adoptan medidas de protección a las víctimas del secuestro y sus familias, y se dictan otras disposiciones”*, establece respecto de las personas secuestradas que *“[d]urante el tiempo del cautiverio estarán interrumpidos los términos y plazos de toda clase, a favor o en contra del secuestrado, dentro de los cuales debía hacer algo para ejercer un derecho, para no perderlo, o para adquirirlo o recuperarlo”*. La norma indica que la usucapión extraordinaria se suspende cuando pretendan adquirirse cosas de propiedad de personas secuestradas, mientras dure el cautiverio. **La detención de los términos y plazos que se contempla en la disposición citada aplica asimismo en la usucapión extraordinaria de bienes de las víctimas de delitos de toma de rehenes y desaparición forzada, por virtud de la sentencia C-394 de 2007. En esta, la Corte examinó la constitucionalidad de la norma que definía el objeto de la Ley 986 de 2005, en cuya versión inicial se restringía el ámbito de los instrumentos de protección contenidos en ella sólo a los secuestrados. La Corporación sostuvo que el precepto era exequible, pero “en el entendido que también son destinatarios de los instrumentos de protección consagrados en dicha ley, las víctimas de los delitos de toma de rehenes y desaparición forzada” y, según el caso, también “sus familias y las personas que dependen económicamente de ellas”.**⁶ (negrilla no original)

6.4. También debe mencionarse en este punto lo previsto en la Ley 1448 de 2011 *‘por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones’*. El artículo 77 numeral 5 de dicha Ley establece una

⁶ Sentencia C-394 de 2007 (MP. Humberto Sierra Porto. AV Humberto Sierra Porto).

presunción de inexistencia de la posesión sobre los bienes objeto de procesos de restitución, durante el periodo previsto en el artículo 75 y la sentencia que pone fin al proceso de que trata la ley. Lo cual significa que se presumirá que dicha posesión nunca ocurrió, cuando las personas que hayan sido propietarias o poseedoras de predios inscritos en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados por la Violencia, hayan sido despojadas de estos o se hayan visto obligadas a abandonarlos como consecuencia directa o indirecta de hechos que configuren infracciones al Derecho Internacional Humanitario o violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno.⁷

7. En suma, actualmente la prescripción adquisitiva extraordinaria se suspende en favor de las personas víctimas de los delitos de secuestro, toma de rehenes y desaparición forzada, mientras el delito continúe. Asimismo, se presume inexistente la posesión, en el plazo definido en la Ley 1448 de 2011, sobre predios de personas que hayan sido propietarias o poseedoras de predios inscritos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, y hayan sido despojadas de estos o se hayan visto obligadas a abandonarlos como consecuencia directa o indirecta de hechos que configuren infracciones al Derecho Internacional Humanitario o violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno. En los demás

⁷ El artículo 77 numeral 5 de la Ley dice: “*Presunción de inexistencia de la posesión.* Cuando se hubiera iniciado una posesión sobre el bien objeto de restitución, durante el periodo previsto en el artículo 75 y la sentencia que pone fin al proceso de que trata la presente ley, se presumirá que dicha posesión nunca ocurrió”. Por su parte, el artículo 75 de la misma Ley, al cual se refiere el artículo 77, establece al respecto: “Las personas *que fueran propietarias o poseedoras de predios*, o explotadoras de baldíos cuya propiedad se pretenda adquirir por adjudicación, que hayan sido despojadas de estas o que se hayan visto obligadas a abandonarlas como consecuencia directa e indirecta de los hechos que configuren las violaciones de que trata el artículo 3o de la presente Ley, entre el 1o de enero de 1991 y el término de vigencia de la Ley, pueden solicitar la restitución jurídica y material *de las tierras* despojadas o abandonadas forzosamente, en los términos establecidos en este capítulo”. El artículo 3 de la Ley 1448 de 2001 estatuye: “Se consideran víctimas, para los efectos de esta ley, aquellas personas que individual o colectivamente hayan sufrido un daño *por hechos ocurridos a partir del 1o de enero de 1985*, como consecuencia de infracciones al Derecho Internacional Humanitario o de violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, *ocurridas con ocasión del conflicto armado interno*. || También son víctimas el cónyuge, compañero o compañera permanente, parejas del mismo sexo y familiar en primer grado de consanguinidad, primero civil de la víctima directa, cuando a esta se le hubiere dado muerte o estuviere desaparecida. A falta de estas, lo serán los que se encuentren en el segundo grado de consanguinidad ascendente. || De la misma forma, se consideran víctimas las personas que hayan sufrido un daño al intervenir para asistir a la víctima en peligro o para prevenir la victimización. || La condición de víctima se adquiere con independencia de que se individualice, aprehenda, procese o condene al autor de la conducta punible y de la relación familiar que pueda existir entre el autor y la víctima”.

casos, contemplados o no en el artículo 2530 del Código Civil, la usucapión extraordinaria no se suspende. Es entonces posible adquirir por esta vía el dominio sobre una cosa comerciable, cuando exista una posesión ininterrumpida durante diez (10) años. (Negrita intencional)

8. Por lo cual, en síntesis, excepción hecha de las hipótesis mencionadas anteriormente, la prescripción adquisitiva extraordinaria no se suspende en favor de las personas enlistadas en el artículo 2530 del Código Civil, y continúa siendo cierto entonces que no se suspende en general respecto de los incapaces, o de quienes se encuentran en imposibilidad absoluta de hacer valer sus propios derechos

3.6. Por su parte, la Corte Suprema de Justicia⁸, aunque no ha sido muy consistente en su teoría, parece comulgar con la tesis de que **la violencia o la fuerza** es uno de los vicios que **inutilizan la posesión**, muy a pesar de que se trate de una posesión irregular:

Cabe reiterar que la posesión irregular también es útil o idónea para efectos prescriptivos, e incluso goza de la protección de los interdictos posesorios, aunque no de la acción publiciana, restringida a ciertos poseedores regulares, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 951 del Código Civil. **Basta con que la posesión no sea violenta o clandestina, para que sea conducente para hacerse a la propiedad**, en tanto se extienda por el lapso que prevé el ordenamiento para la prescripción extraordinaria.

(...)

La posesión puede ser viciosa, si inició con fuerza o clandestinidad (arts. 771 a 774, ib.). No se trata realmente de una nueva categoría de posesión, **sino de una circunstancia que impide la configuración de la institución posesoria**, y que, **mientras subsista el vicio, impedirá el cómputo del tiempo habilitante para adquirir por prescripción** (art. 2531- 2, ib.) **–razón por la cual se le connota como inútil–**. Además, en virtud de la mala fe ordinariamente implicada, impide al detentador retener los frutos y reclamar las mejoras que hubiere implantado en el bien, en caso de ser judicialmente obligado a restituirlo

⁸ CSJ. **SC388-2023**. Sentencia del 02 de noviembre de 2023. M. P. Luis Alonso Rico Puerta.

La primera clase de posesión viciosa es la violenta, esto es, la que se **adquiere por la fuerza, y principia con el despojo de quien la ejercía** – sea o no su propietario–, empleando de forma directa, o por interpuesta persona, un poder físico o psicológico actual o inminente, **que sea capaz de infundir en el detentador originario un injusto temor de que será sujeto de un mal grave e irreparable**. También **será violenta la posesión que se obtiene en ausencia temporal del poseedor y que se retenga a su regreso, sin que sea necesario que el despojador emplee la fuerza para conservar el bien, siendo suficiente con que repela el reclamo de quien legítimamente venía detentando** (art. 773, ib.) ...”. -Resalto intencional-

3.7. A la postre, más allá de la postura que se asuma, lo cierto es que debemos **adentrarnos, en primer lugar, en la particularidad del caso** para determinar si el alegado vicio de fuerza o violencia existió y así poder sopesar una tesis que brinde al asunto una salida acorde a la justicia y la Ley.

4. En efecto, la parte demandada en pertenencia y contrademandante en acción reivindicatoria, persiste en señalar que la posesión ejercida por los pretensos usucapientes se encuentra viciada al encontrarse probados los actos de violencia manifestados en el apoderamiento del bien en ausencia de los propietarios, tras haber sido despojados por la violencia ejercida en el territorio por grupos al margen de la Ley, situación que era conocida por la parte accionante y que aprovechó para expandir actos posesorios, sin embargo, al respecto, tampoco exterioriza explicaciones plausibles que conduzcan a soportar esa inferencia probatoria, pues tal planteamiento, necesariamente implica la carga de acreditar la influencia de grupos criminales en la periferia de ubicación del predio y, además, la posibilidad de atribuirle participación de los demandantes en pertenencia como medio para servirse y acceder a la explotación del predio.

4.1. Pretende la parte recurrente persuadir al estrado de que la violencia que azota en la región se trata de un hecho notorio, pero lo cierto es que para efectos de este proceso el sentido jurídico de las expresiones “*amenaza*” y “*despojo*” a que refieren los contrademandantes, no tienen el estándar probatorio suficiente para generar la convicción que determinado grupo armado ilegal los persuadió y amenazó de muerte para que abandonaran sus tierras así como tampoco hay razones probatorias o indiciarias para llevar la argumentación al extremo de sostener que la conducta descrita por los contrademandantes en relación con su

predio es resultado del conflicto armado que atraviesa Colombia desde el siglo pasado, lo que sí estructuraría un hecho notorio dispensado de prueba pero que también exige unos requisitos específicos tanto en el bien inmueble como en la persona afectada y que, evidentemente, no están acreditados en el plenario. Debe descartarse entonces que un posible abandono o despojo del predio, **de ser cierto**, haya sido violentamente motivado por los demandantes en pertenencia, ni si quiera tácitamente, como si se tratara de una especie de asociación criminal.

4.2. Más bien, el hecho encuentra explicación en que se tuvo demostrado en la instrucción del proceso que desde la Ley Civil la heredad podía ser objeto de posesión, de ahí que los pretensos usucapientes de manera pacífica y pública comenzaran a explotarla, aprovechando esta circunstancia, lo que ni siquiera fue discutido por los reivindicantes.

4.3. Otro sería el asunto, si los proclamados poseedores hubieran incurrido en amenazas directas a los propietarios formales del predio, pretendiendo defender su posesión con armas o repeliendo la llegada del propietario queriendo imponer justicia por mano propia, pero nada de esto refleja la prueba, lo único que atinan a alegar los contrademandantes es que Luz Amparo Roldán de Avalos y Fernando Elías Avalos Roldán en calidad de demandantes en pertenencia sabían que ellos eran los dueños, pero el punto es irrelevante para una determinación de segunda instancia, pues, precisamente, la autoproclamación de poseedores implica una disputa abierta contra el titular del derecho de dominio que se equilibra cuando ambos extremos de la *litis* se conocen y a través de un proceso tienen la posibilidad de asumir una postura frente al derecho reclamado por su antagonista. No es otra cosa que los efectos prácticos de la publicidad de la posesión, también exigida por el legislador.

4.4. Además, el señor Sergio Andrés Ríos Quijano, uno de los copropietarios del terreno que acudió a la audiencia de interrogatorio, es claro en señalar que para el año 2009, época en que ubican el inicio de la posesión los demandantes iniciales, fue él mismo quien se abstuvo de visitar el predio, por recomendación de la abogada, según recuerda, debido a que se tomarían las medidas legales que le otorga la ley como propietario para reaccionar ante las construcciones ilegales que transgredían las reglas urbanísticas. Esto sin duda fue lo que provocó la atolondrada presentación de documentos por quejas dirigidas a las distintas autoridades administrativas como la Personería de Medellín, Alcaldía de Medellín, Corantioquia,

Superintendencia de Notariado y Registro e Inspección de Policía (cfr. p. 43-193 pdf. 17) exponiendo la aludida problemática urbanística que se presentaba en el predio de su propiedad, en este punto, la Sala comparte la tesis de primera instancia, en el sentido que no se observa en esos escritos del contrademandante, mención específica del área de terreno y la construcción que en este proceso nos congrega.

4.5. Para tal propósito, si bien la togada ejerció una herramienta legal apropiada como es la acción reivindicatoria buscando la restitución del predio pretendido por los demandantes iniciales en pertenencia, sin embargo, como ya se vio, la posesión ejercida por Luz Amparo Roldán de Avalos y Fernando Elías Avalos Roldán, no padece del germen de la violencia alegado por los recurrentes, lo que hace emanar de ese señorío la fuerza probatoria suficiente y necesaria para conducir a la **prescripción extraordinaria de dominio**, sacando a flote ese elemento común que enlaza en forma ineludible a la reivindicación con aquel modo de adquirir, pues, como se sabe, para que el propietario mantenga su condición de tal, depende de que otra persona no se haya hecho al dominio en la forma indicada.

4.6. Es sabido que el *dominus* de un predio está asistido de la facultad de perseguir el bien y de recuperarlo en manos de quien lo tenga, para lo cual, parafraseando a la H. Corte Suprema de Justicia, cuenta siempre con la acción reivindicatoria, pero dicha prerrogativa se extingue **porque otro lo haya ganado por virtud de la usucapión**. Sobre el particular, en su momento sostuvo la Corte Suprema:

(...) Sin embargo, reitera la Sala que cuando hay una prescripción adquisitiva de dominio por parte del demandado, esta última no solo extingue el dominio en cabeza del demandante, sino que también extingue de contera la acción reivindicatoria de éste. **De allí que cuando el demandado ha poseído un bien por el término de 20 años (artículos 2532 C.C. y 1º, Ley 50 de 1936), en forma simultánea corren tanto el término para que se produzcan la usucapión de un lado y, de otro la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien y, como lógica consecuencia se extingue también, al propio tiempo, la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel.** Por ello, en este caso puede el demandado, si así lo decide, proponer como excepción la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria ejercida por el demandante, caso éste en el cual, si sólo a ello

se limita, 'el acogimiento de ese medio de defensa solo comporta la declaración de que el titular inicial del derecho lo ha perdido, pero no implica declaración de quién lo ha ganado, vale decir, de quién es el nuevo titular, como con claridad lo señaló la Corte en sentencia de casación de 10 de noviembre de 1981 (Ordinario Leonardo Izquierdo contra Emiro Casas, archivo Corte)" (Cas. Civ., sentencia del 7 de octubre de 1997, expediente No. 4944). (Resaltos intencionales)

4.7. La Corte Suprema deja claro, en sus palabras, que mientras el poseedor por el hecho de serlo, avanza con el transcurso de tiempo **hacia la adquisición del derecho de dominio por usucapión**, en forma paralela, cada día que transcurre, el propietario sufre un correlativo menoscabo en su derecho, como ineludible consecuencia de la declaración de prescripción adquisitiva, pues:

"quien alega la excepción de prescripción extintiva afirmando que 'ha poseído el inmueble objeto del litigio por más de treinta y cinco años, sin interrupción de ninguna clase y en forma quieta y pacífica, como señor y dueño' **está oponiendo a la acción el medio exceptivo de la usucapión de la cosa que ha poseído durante ese lapso, porque sin prescribirla mal podría extinguirse la acción protectora del derecho del propietario. 'La prescripción extintiva del derecho –por el abandono del dueño- es una consecuencia fatal de la prescripción adquisitiva del mismo derecho lograda por el poseedor, como enseña el artículo 2538 del Código Civil'** (Cas. Civ. de 9 de octubre de 1963, CIII, 189)" (Cas. Civ., sentencia del 20 de mayo de 1987). (Resaltos intencionales)

En tiempo más reciente, la Corporación insistió en que:

*"...si conforme a lo dispuesto por el artículo 2512 del Código Civil, la prescripción extintiva de las acciones o derechos ajenos tiene ocurrencia cuando aquellas o éstos no se han ejercido 'durante cierto lapso de tiempo', y si, conforme a lo dispuesto por el artículo 2532 del Código Civil, con la modificación a él introducida por el artículo 1o. de la Ley 50 de 1936, **la prescripción adquisitiva extraordinaria opera por haberse poseído un bien por el término de 20 años, en forma simultánea corren tanto el término para que se produzcan la usucapión, de un lado y, del otro, la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien, en el entendido***

de que en forma consecucional, al propio tiempo, se extingue también la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel” (Cas. Civ., sentencia del 11 de noviembre de 1999, expediente No. 5281).

4.8 Y para ser generosos en claridad, se permite la Sala recordar que, por último, la Alta Corporación afirmó lo siguiente:

*“...recuérdese, además, que conforme al artículo 2538 lb., la acción por la cual se reclama mejor derecho en este caso se extinguiría solamente por la prescripción adquisitiva del mismo derecho por parte del demandado, pues como lo tiene precisado la Corte, **‘es el poseedor quien, primeramente, en un orden lógico, adquiere el dominio mediante usucapión, y es el propietario quien sufre la extinción, en consecuencia’**. Si el uno no gana la propiedad, el otro no la pierde. De modo que, si se alega que la acción reivindicatoria ha expirado por la prescripción, es tanto como decir que el poseedor ha usucapido el dominio, hasta entonces amparado por ella: **el derecho –se repite- no desaparece para el titular sino por adquirirlo el poseedor mediante la mencionada forma adquisitiva**” (Cas. Civ. de 9 de octubre de 1963).*

4.9. Es lo que ocurre en este caso, pues, precisamente, la construcción de la mejora que viene a ser la casa de habitación en sí misma y la explotación del lote (*corpus*), unida a ese elemento volitivo propio de la detentación material (*ánimus*) ya acreditado por los demandantes iniciales, **estructuran la posesión esgrimida como sustento de la prescripción extraordinaria adquisitiva**, con la cual, se puso fin a esa titularidad que ostentaban los actuales copropietarios.

5. En suma, del contexto probatorio del proceso, sale a relucir lo siguiente: **i)** que los demandantes en la demandada inicial en verdad son poseedores del área de terreno que pretenden usucapir, la cual, según la prueba, la ha detentado de manera quieta, pacífica y pública, sin reconocer dominio ajeno; **ii)** Que ese señorío, lo han ejercido por lo menos desde el año 2009 hasta la fecha, superando -a la fecha de presentación de la demanda- el lapso de 10 años que exige la ley civil y; **iii)** no hay evidencia alguna dentro del proceso, que el inmueble correspondiente a un lote de terreno segregado de otro de mayor extensión, ubicado en la vereda Altavista **SEC. CENTRAL MZ 000 LT 0458** del municipio de Medellín, sin

nomencultura, el cual tiene un área total de (3.200) metros cuadrados, no pueda ser adquirido por el modo de la usucapión.

Como esos son, precisamente, los supuestos de hecho de la usucapión extraordinaria, se imponía su declaración judicial, como bien lo hizo la señora jueza en su sentencia.

En mérito de lo expuesto, el ***Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Cuarta de Decisión Civil***, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

IV. FALLA:

PRIMERO: SE CONFIRMA la sentencia proferida por el Juzgado Décimo Tercero Civil Del Circuito De Medellín, el día **04 de septiembre de 2023**, dentro de la presente acción verbal de pertenencia, con demanda de reconvención reivindicatoria, de conformidad con las consideraciones en que está sustentada la presente providencia.

SEGUNDO: Se condena en costas de segunda instancia a la parte demandada inicial y demandante en acción reivindicatoria, aquí recurrentes, para el efecto, en su momento procesal, se fijarán las respectivas agencias en derecho por el magistrado sustanciador.

TERCERO: Cumplida la ritualidad secretarial de rigor, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
Magistrado

Firmado Por:

Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **1ecdab19cdae6bef9a6e148428be57579bae0af531ffe650447090d731407119**

Documento generado en 27/09/2024 04:11:38 PM

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