

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL**

Bogotá, D.C., veintinueve de mayo de dos mil catorce.

Magistrado Ponente: **Germán Valenzuela Valbuena**

Radicado: 11001 31 03 038 2010 00018 01 - Procedencia: Juzgado 38 Civil del Circuito.
Perteneencia: Dina Alejandra Jiménez Mora vs Herederos Indeterminados de Blanca Cecilia Mora de Jiménez y Otros.
Asunto: **Apelación sentencia**
Aprobación: Sala No. 24 – 13 de mayo/2014
Decisión: **Confirma**

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la demandante contra la sentencia de 6 de noviembre de 2013.

ANTECEDENTES

1. Dina Alejandra Jiménez Mora demandó a los Herederos Indeterminados de Blanca Cecilia Mora de Jiménez y demás personas que se creyeran con derecho sobre el inmueble pretendido, para que se declarara que ha ganado por prescripción extraordinaria el dominio de ese bien ubicado en la Carrera 3 No. 22 - 47, apto. 901, de Bogotá, y que como consecuencia se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

2. Los hechos en que se fundamentan las pretensiones se sintetizan así:

A. Desde hace más de 20 años la demandante entró en posesión material, quieta, pública, pacífica e ininterrumpida del referido bien raíz, sin reconocer dominio ajeno, ni rendirle cuentas a persona alguna (f. 7); *“a la muerte de su señora madre Blanca Cecilia Mora de Jiménez, porque convivía con ella en dicho inmueble desde muchos años antes de morir, por ser su hija única”*. (f. 12).

B. Dicha posesión se ha ejercido sobre el predio mediante “*indiscutibles actos de posesión*”, tales como arrendarlo, habitarlo, mejorarlo, repararlo, pintarlo y pagar sus servicios, impuestos y contribuciones.

C. Este inmueble “*pertenecía a la señora Blanca Cecilia Mora de Jiménez hasta el momento de su fallecimiento en 1987, y desde entonces tiene la posesión material la señora Dina Alejandra Jiménez Mora*”.

3. Surtido el emplazamiento de los Herederos Indeterminados de Blanca Cecilia Mora de Jiménez y de las demás personas que se creyeran con derecho sobre el referido bien, se designó curador *ad-litem* quien se notificó personalmente del auto admisorio, sin oponerse a las pretensiones, ni formular excepciones.

4. Agotada la etapa probatoria, se corrió traslado a las partes para que alegaran de conclusión, derecho del cual no hizo uso la demandante.

SENTENCIA APELADA

Tras referir los requisitos para la procedencia de la acción de pertenencia, el *a quo* concluyó que la actora afirmó en la demanda y así lo corroboraron las declaraciones recaudadas, ser “*hija de la propietaria fallecida del inmueble que pretende usucapir*”, de manera que para adquirir el dominio del bien herencial, debía acreditar, de forma clara e inequívoca, que ejerce su vocación “*como poseedor del derecho de dominio y no como heredero*”.

Que una vez revisadas las probanzas, no avizoró alguna que demostrara la fecha a partir de la cual la actora “*cambio su posición de heredera a poseedora material*”, ni tampoco se allegaron pruebas documentales de los “*actos propios sobre el bien, de mantenimiento, mejora o conservación*”.

Agregó que los testimonios no resultan definitivos para aclarar el tiempo de posesión que adujo tener la accionante, ni tampoco para puntualizar el momento exacto en que inició su vocación, y que además el inmueble está desocupado y no se acreditaron actos de explotación económica del mismo, *“más allá de los actos de conservación del inmueble como pagar los servicios públicos”*.

APELACION

Inconforme con la anterior determinación, la apelante reprodujo apartes de los testimonios recaudados y manifestó que durante la inspección judicial no le permitieron allegar los recibos de pago del impuesto predial, por lo que los arrimó con la sustentación de la alzada.

Dijo que todos los declarantes afirmaron que la demandante ha poseído materialmente el predio por un lapso superior a los 20 años, por lo que las imprecisiones respecto al número de años en esa condición, carecen de relevancia. En igual sentido, aseguró que los testigos coincidieron al informar cuáles han sido los actos de posesión ejercidos por la actora, y que ninguna incidencia puede tener el hecho de que el apartamento esté desocupado, comoquiera que Janneth Patricia Rincón precisó que ella lo estaba arreglando por cuenta de la demandante.

Respecto a la interversión del título de poseedora legal de la herencia a poseedora común, afirmó que según la jurisprudencia esta institución tiene cabida cuando es necesario *“rebelarse contra el verdadero propietario”*, condición que tuvo la fallecida madre de la actora, circunstancia que extinguió la posibilidad de hacerlo. Añadió que desde el mismo instante de la muerte de Blanca Cecilia Mora de Jiménez, *“entró en posesión material, que es la apta para usucapir, porque siendo hija única, necesariamente tuvo que ponerse al frente del apartamento y*

ejecutar todos los actos propios a que sólo da derecho el ánimo de señora y dueña”.

CONSIDERACIONES

1. Como se ha dicho en reiteradas oportunidades, la acción de pertenencia permite adquirir la propiedad de bienes ajenos por la vía de la prescripción, a cuyo efecto el demandante deberá acreditar, en lo fundamental, que ha ejercido posesión sobre un bien de naturaleza comerciable, esto es, que haya desplegado actos de riguroso señorío sobre el respectivo bien, de forma tal que no exista duda sobre el dominio de hecho que desarrolla como poseedor material (arts. 2512 y 2518 C.C.), durante todo el tiempo indispensable para que se consuma el tipo de prescripción alegada. Se trata de requisitos concurrentes, por lo cual la falta de uno solo de ellos impedirá el éxito de la acción.

Para la prescripción extraordinaria, que es la invocada en el presente caso, la Corte Suprema de Justicia ha señalado que los elementos que la conforman, son: “1° Posesión material en el usucapiente; 2° que la cosa haya sido poseída, como mínimo, durante veinte años; 3° que la posesión se haya verificado de manera pública e ininterrumpida; y 4° Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce –claro está- sea susceptible de adquirirse por usucapión (...)”.¹

2. Previo a analizar los enumerados requisitos y contrastarlos con los reproches del recurrente y las pruebas recaudadas, debe advertirse que los documentos adjuntados con la sustentación de la apelación², no pueden ser tenidos en cuenta, dada su extemporaneidad, aunque de haberse valorado, a lo sumo, serían demostrativos del pago del impuesto predial de los años 2006, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, por parte de Dina

¹ Sentencia de 19 de noviembre de 2001, exp. 6406.

² fs. 5 a 15, c. 2.

Alejandra Jiménez Mora, mas no de los correspondientes al 2007 y 2008, los cuales, paradójicamente, aparecen como si hubiesen sido cancelados por la extinta Blanca Cecilia Mora de Jiménez, madre de la demandante y actual propietaria inscrita del predio.

Además, ha sido posición reiterada de esta Sala, que el hecho aislado de pagar los impuestos prediales de un inmueble no es constitutivo de posesión, de no venir acompañada de otros actos materiales que se ejecuten con ánimo de señor y dueño.

3. Ahora bien, en opinión de la impugnante, en la sentencia no había lugar a referirse a la interversión del título de poseedora legal de la herencia a la de poseedora común, en tanto no podía “rebelarse” contra la titular inscrita del dominio (su fallecida madre), y porque entró en “posesión material” del bien raíz, desde el momento mismo en que murió Blanca Cecilia Mora de Jiménez.

Al respecto, cabe mencionar que el artículo 783 del Código Civil estatuye, en lo pertinente, que “[l]a posesión de la herencia se adquiere desde el momento en que es deferida, aunque el heredero lo ignore”. En igual sentido, el inciso segundo del artículo 1013 *ibídem*, indica que “[l]a herencia o legado se defiende al heredero o legatario en el momento de fallecer la persona de cuya sucesión se trata (...)”.

Así las cosas, los herederos no entran en “posesión común y material” de los bienes que integran la masa sucesoral, sino que la ley tan sólo les concede la denominada posesión legal de la herencia. Esta posesión, difiere de la posesión común, y resulta insuficiente para consolidar el derecho sobre un bien por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, de manera que **sí** es necesario que el sucesor trastoque su calidad de heredero a la de poseedor ordinario, con miras a hacerse -por

esta vía-, a la propiedad de alguna de las cosas singulares que conforman el acervo sucesoral, tal como lo ha indicado la Corte Suprema de Justicia:

“(…) debe entonces el heredero que alegue la prescripción extraordinaria, acreditar primeramente el momento preciso en que pasó la interversión del título de heredero, esto es, el momento en que hubo el cambio de la posesión material que ostenta como sucesor o heredero, por la posesión material del propietario del bien; (...), hay que concluir que mientras se posea legal y materialmente un bien como heredero, el tiempo de esta posesión herencial no resulta apto para usucapir esa cosa singular del causante, pues en tal evento si bien se tiene el ánimo de heredero, se carece del ánimo de señor y dueño”³.

Por eso, es atinado afirmar que los herederos entran en “posesión material” de los bienes que componen la masa sucesoral, pero no que ésta “posesión material” equivalga a la ejercida por un poseedor común, en los términos del artículo 762 del C.C., y respecto de un bien específico del acervo herencial, como pretende mostrarlo la apelante.

En este sentido, tampoco es acertado aseverar que la actora no pudiese intervertir su título de heredera a poseedora común, debido a que no le era dable “rebelarse” contra su progenitora ya fallecida, pues no es respecto a ella que debe mutar su condición de sucesora, sino en relación consigo misma, los otros herederos (indeterminados) y el resto de la comunidad -abandonando por completo la prenotada calidad-, ya que sólo de esa manera puede cambiar su *animus hereditatis* al verdadero ánimo de señor y dueño que se exige para la prosperidad de la acción de pertenencia.

Y como en el *sub-lite* no se acreditó por medio de prueba alguno el instante exacto a partir del cual la demandante cambió su *status* de heredera al de poseedora ordinaria, tampoco puede determinarse el momento desde el cual empezó a contar el término para adquirir por usucapión, independientemente de que los testigos Janneth Patricia

³ Sentencia de 24 de junio de 1997, exp. 4843, posición reiterada recientemente en sentencia de 28 de noviembre de 2013, exp. 11001 31 03 013 1999 07559 01.

Rincón Soto, Libia Adelina Vega Leonel, Rafael Enrique Robles de Munar y Alix Manosalva de Pereira, hayan manifestado –sin coincidir en el preciso número de años- que la demandante ha poseído por un lapso superior a los 20 años, dado que no refieren que habría operado el cambio de poseedora herencial a poseedora común, pues hacen alusión a una posesión material que, *per se*, no diferencia el *animus* con que se ostenta. Sobre el punto, es muy de notar, que los testigos asocian la “posesión” aducida por la demandante, con su calidad de heredera y por su habitación conjunta precisamente con la titular de la propiedad (fs.101,105,119), que es lo mismo que invocó la actora al subsanar la demanda (f. 12), esto es que “a la muerte de su señora madre”, “entró en posesión”, “porque convivía con ella desde muchos años antes de morir por ser su hija única”.

4. Pese a que lo anterior es suficiente para confirmar el fallo apelado, en punto a los actos materiales que dijo la recurrente haber acreditado mediante las referidas declaraciones, basta con observar las demás pruebas del expediente y compaginarlas con estos testimonios, para concluir que aquellos no se demostraron, toda vez que no obran en el proceso facturas de servicios públicos, contratos de arrendamiento, o recibos de materiales para hacer los arreglos y mejoras aludidos en la demanda, como elementos que corroboraran tales asertos.

Es que si bien el negocio jurídico de arrendamiento es consensual, y por lo tanto no debe reducirse a escrito, lo cierto es que para confirmar su celebración y ejecución, a lo sumo debe probarse –por cualquier medio de convicción-, con quiénes se perfeccionaron esos contratos, durante qué tiempo estuvieron en vigencia, cuál fue el canon pactado, y especialmente, quién percibió la renta, pues de otra manera, desde la perspectiva del derecho probatorio, resultan inexistentes. Esta argumentación también es predicable de las mejoras y arreglos del

inmueble, ya que la falta de documentos y de otros medios probatorios que den cuenta del tipo de obra y la época de su ejecución, no permiten establecer la certeza del dicho de los testigos.

Finalmente, tampoco reposan en el expediente las facturas de los servicios públicos que alegó haber cancelado la demandante, a fin de corroborar lo manifestado en los testimonios, aunque de encontrarse, por sí solos no podrían ser demostrativos de posesión, dado que ha sido inalterada la opinión de esta Sala en el sentido de que el pago de los servicios públicos, aisladamente considerado, no es un hecho constitutivo de posesión⁴.

5. Entonces, ante la falta de probanzas de la interversión del título de la demandante de heredera a poseedora común, y de los actos materiales ejecutados por ésta con ánimo de señor y dueño, se impone la confirmación de la sentencia apelada de origen y fecha prenotados.

DECISIÓN

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, D.C., en Sala de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia apelada, de fecha y origen anotados. Sin costas por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE

Los Magistrados,

GERMÁN VALENZUELA VALBUENA

OSCAR FERNANDO YAYA PEÑA MANUEL ALFONSO ZAMUDIO MORA

Rad. 11001 3103 038 2010 00018 01

⁴ Sentencias de 17 de julio 2013, exp. 11001 31 03 007 2007 00358 01; 17 de octubre 2013, exp. 1100 1310 3003 2010 00062 01; y 26 de marzo 2014, exp. 1100 1310 3023 2007 00604 01, todas con ponencia de Germán Valenzuela Valbuena.