

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., doce de agosto de dos mil veintidós
Referencia: 25290-30-03-001-2018-00090-01
(Discutido y aprobado en sala de decisión de 4 de agosto de 2022)

Se decide la apelación interpuesta contra la sentencia de 6 de julio de 2021 dictada por el Juzgado 1° Civil del Circuito de Fusagasugá, en el proceso de pertenencia que promovió Pedro José López, Clemencia Rueda de López, Clara Inés, Sergio Enrique, Germán Giovanni, Gustavo Adolfo López Rueda, Diego Andrés López Correa contra María del Rosario Arango Torres y demás personas indeterminadas

ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar que los demandantes adquirieron, por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio pleno y absoluto del *"Lote 4 EL Refugio"* ubicado en el casco urbano de Fusagasugá, en la transversal 8 No. 23-32, e identificado con la matrícula inmobiliaria 157-481131; solicitaron la inscripción de la sentencia en la oficina de registro correspondiente.

Como fundamento de tales súplicas, en lo fundamental, se indicaron los siguientes hechos:

La demandada María del Rosario en condición de promitente vendedora, a través del contrato de promesa de compraventa signado el 21 de mayo de 1992, se comprometió a transferir el bien contenido a los promitentes vendedores Pedro José y Gustavo López, acto preparatorio en el que se confirió anticipadamente la posesión de ese fundo.

La convocada incumplió con la obligación de protocolizar ante fedatario el negocio; en todo caso Pedro José y Gustavo desde la calenda en que suscribieron aquel pacto contractual empezaron a comportándose como señores y dueños del bien objeto de controversia.

Gustavo López falleció el 3 de junio de 2016 y de contera su cónyuge sobreviviente -la demandante- Rueda de López y sus hijos -los actores- López Rueda y López Correa desde aquella data *“han seguido”* la posesión de aquél, quienes acudieron a la institución jurídica de la suma de posesiones.

Los convocantes indicaron que su señorío supera los 20 años y que ha consistido en explotación económica, usufruto, adecuaciones, pagos de impuestos prediales, instalación de servicios públicos domiciliarios, actuaciones agrícolas y avícolas de público conocimiento.

2. La encausada planteó las excepciones que denominó *“carencia de interés legítimo para obrar, inexistencia del derecho de los demandantes, inexistencia de los elementos constitutivos y determinantes de la posesión, falta de legitimación en la causa y cosa juzgada”*.

De forma lacónica y sin suministrar datos específicos memoró que instauró contra Pedro José y Gustavo López un proceso que correspondió al Juzgado 1° Civil del Circuito de Fusagasugá, en el que suplicó porque se declararan prescritas las acciones que pudieran derivar del contrato de compraventa que recayó en el lote a usucapir, actuación judicial en la que, según dijo, éstos reconocieron que solo detentan el *corpus* y no el *animus* de esa heredad, situación que, afirmó, también sobrevino en el proceso ejecutivo que aquéllos instauraron en su contra en el Juzgado 2° Civil del Circuito de Girardot para que firmara la escritura pública que debía protocolizarse como efecto del antelado acto preparatorio.

Asimismo, manifestó que entabló contra aquéllos el proceso reivindicatorio 2012-00165-00 que conoció en la primera instancia el Juzgado 2 Civil del Circuito de Fusagasugá y en segunda este tribunal, en el cual se denegó esa pugna como la demanda de reconvencción de pertenencia que sus oponentes esgrimieron, lo cual, en su sentir, hace tránsito a cosa juzgada e impide prohiar el anhelo aquí invocado.

3. La enjuiciada, formuló un libelo de reconvención orientado a que se declare la prescripción de las acciones judiciales que pudieren germinar del plurimentado acto preparatorio que circundó sobre el bien reñido, libelo que los promotores resistieron proponiendo las excepciones de *"carencia de objeto... inconciencia... extinción del derecho pretendido y cosa juzgada"*.

4. *La sentencia.* El fallador denegó las pretensiones del *petitum* de reconvención y concedió las de usucapión y, por consiguiente, confirió a los actores el señorío del activo en las siguientes proporciones: a Pedro José López el 50% de la posesión del inmueble, a *"Clemencia Rueda de López... un porcentaje del 25%... a Clara Inés... Sergio Enrique... Germán Giovanni y Gustavo Adolfo López Rueda... Diego Andrés López Correa... actuando como herederos y en nombre del sucesión del fallecido Gustavo López... un porcentaje del 5% cada uno"*.

Halló campantes los requisitos axiológicos de la acción judicial, en especial el que tiene que ver con la actividad posesoria a cargo de los gestores, pues, en su criterio, los insumos documentales y testimoniales con luminosidad señalan que aquéllos desde el 21 de mayo de 1992 se comportan como propietarios del activo involucrado, esto, mediante el despliegue de actividades de un dueño, tales como, el mejoramiento del bien, pago de impuestos, cercamiento e instalación de un restaurante.

Sostuvo que ese señorío también viene apadrinado en el contrato de compraventa que signó la demandada como promitente vendedora y los señores Pedro José y Gustavo López como promitentes compradores, habida cuenta de que contiene una cláusula que transfirió anticipadamente el señorío del fundo, aserción que puede obtenerse de aquella convocada porque al parecer reconoció que proporcionó a los vendedores el control absoluto de la heredad cuando celebró dicho negocio.

En virtud de que la precitada compraventa se firmó a favor de los señores Pedro José y Gustavo López, el 50% del señorío del inmueble se concedió a aquél y la otra mitad se confirió a los herederos y cónyuge sobreviviente de éste, cuyos porcentajes se asignaron de cara al memorial que presentaron en la primera instancia.

5. *La apelación.* La encausada detalló que el enjuiciador no evidenció que los promotores omitieron certificar la época exacta en que optaron por desconocer la legítima titularidad del derecho de dominio, como tampoco reparó que no convergen los requisitos legales y jurisprudenciales de la acción de pertenencia, en particular el elemento del *animus* que debe estar presente en los prescribientes; sostuvo que el contrato de promesa de compraventa que sirvió para demostrar el señorío de los actores *per-se* no patentiza una verdadera posesión susceptible de ganar el juicio; reseñó que el *a-quo* valoró a su antojo las declaraciones vertidas, así como los insumos documentales; aludió que no se tuvo en la cuenta la declaración que

los señores Pedro José y Gustavo vertieron en el proceso *“civil de prescripción de acciones”*, en donde admitieron no tener el *animus* propio de la usucapión; precisó que el juzgador omitió abordar las probanzas vertidas y manifestó que el fallo omitió desatar la tacha perfilada contra los deponentes, entre ellos, la de Aura Esperanza Rueda Prada, la cual se fundó en lasos de familiaridad.

6. El escrito de sustentación versa sobre los argumentos detallados en precedencia y en que el enjuiciador *“respecto... de los procesos surtidos entre las aquí partes (1. ejecutivo de suscripción de documento radicado, 2. reivindicatorio y pertenencia en reconvencción radicado 2012-0165)... ignoró las pruebas documentales y se limitó a asignarle pleno valor a los testimonios en ellos practicados, llevándolo a desconocer la realidad sobre la carencia del elemento animus en cabeza en cabeza de los demandantes”*, así como la cosa juzgada que sobrevino por esos debates.

CONSIDERACIONES

No cabe duda de que la recurrente pretende derribar el ejercicio posesorio hallado en la primera instancia, no por nada advierte sobre la ausencia del elemento del *animus* distintivo de la acción dominical intentada y, además, porque se duele de que los gestores no certificaron el instante preciso en el que inició su señorío sobre la heredad pretendida en usucapión.

Sucede que tales embates de inicio empiezan a decaer con la existencia de la compraventa que la recurrente, en condición de promitente vendedora, firmó el 21 de mayo de 1992 con los promitentes compradores Pedro José y Gustavo; son así las cosas porque aquélla mediante ese acto preparatorio entregó a éstos la posesión anticipada de la heredad disputada, situación que en ese sentido quedó recogida en la cláusula sexta del negocio, según la cual *“los promitentes vendedores hacen entrega real y material en posesión de los lotes de los lotes objeto del contrato en la fecha de la firma de este contrato”*.

En es condiciones, ese contrato concedió a los promitentes vendedores el señorío del activo que se extraña en la impugnación, toda vez que la aquí convocada mediante un clausulado expreso cedió aquéllos esa prebenda; en idéntica orientación la Sala de Casación Civil en Sentencia STC8527-2020 sostuvo que *“para que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el prometiente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el prometiente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprado”*, (énfasis fuera del texto).

De acuerdo con ese precedente, emerge que la enjuiciada cuando suscribió dicha promesa se despojó del ánimo de señora y

dueña que le asistía frente al feudo contendido, en consideración a que mediante ese negocio trasladó a los señores López ese *statu* jurídico, panorama que a la postre derroca el ataque cardinal de la alzada, según el cual aquéllos -y sus herederos- solo detentan la mera tenencia de la heredad.

Cosa distinta sería si la promesa no hubiese dispensado la entrega anticipada de la posesión, habida cuenta de que la parte actora bajo esta hipótesis solo detentaría el cariz de un simple tenedor y de contera ello sería prueba de la ausencia del *animus* distintivo de la pertenencia; en esos términos lo conceptuó la jurisprudencia, al precisar que *“por consiguiente, cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega antelada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión”*, (SC 2005-00154-01).

De lo hilvanado puede colegirse que la accionada se contradice cuando asevera que en sus opositores no converge el elemento del *animus*, y tal calidad encuentra fundamento en que ella mediante un convenio escrito trasladó su calidad posesoria con destino a los promitentes compradores, de donde resulta incomprensible que ahora pretenda poner en tela de juicio la

existencia de dicho componente axiológico del señorío y reclame la fecha exacta en que tal condición surgió.

Y ello es así porque de cara a la promesa de venta, no solo es permitido descifrar la transferencia del *animus*, sino también consultar la época precisa en la que los compradores principiaron su ejercicio señorial, lo cual también puede deducirse a partir de la estipulación 6 de ese pacto, ya citada, en la se dejó sentado que *“los promitentes vendedores hacen entrega real y material en posesión de los lotes de los lotes objeto del contrato en la fecha de la firma de este contrato”*, calenda que se remonta al 21 de mayo de 1992

Es de capital importancia destacar que este tribunal en pretérita oportunidad juzgó la controversia con el enfoque conceptual expuesto, específicamente dentro del debate reivindicatorio 2012-00165-00 seguido por la aquí convocada contra los señores López, esto, atendiendo a que esta corporación evaluó el señorío que hoy concitala atención, problema jurídico que en ese entonces se abordó porque aquéllos en esa pugna reivindicatoria defendieron su posesión mediante una demanda de reconvención de pertenencia, cuyo fallo de segundo grado, dictado el 1 de julio de 2916, se proporcionó con las excepciones perentorias.

Lo anterior por cuanto esta corporación en el veredicto comentado, en punto de la transferencia del señorío del fundo que

sobrevino con la plurimentada compraventa, sentenció que la posesión de los hermanos López no fue arrebatada a la aquí accionada, *“sino por que ella misma se las entregó mediante promesa de venta suscrita el 21 de mayo de 1992”*, providencia que asimismo conceptuó que aquéllos vienen señoreando el inmueble desde esa época, no por nada precisó que *“el tiempo de posesión que tenían efectivamente los demandados reconvinentes sería desde todo punto de vista insuficiente para ganar por prescripción adquisitiva de dominio”*, pues desde *“la fecha de presentación de la demanda... habían trascurrido a penas 19 años y 10 meses desde que el contrato de compraventa se celebró”*.

En esas condiciones, de momento se cuentan con dos insumos vigorosos que señalan que los actores López se convirtieron en señores y dueños de la heredad cuando suscribieron la promesa, cuales son, el acto que recoge ese negocio y el fallo de segundo grado que esta colegiatura pronunció en el 2016, elementos que aunados frontalmente desmienten la ausencia de elemento del *animus* distintivo de la usucapión, como también permiten justificar que aquéllos, cuando menos, prolongaron su posesión hasta la anualidad en que esta corporación profirió el fallo discurrido en precedencia.

Hay que decir que la decisión reivindicatoria descrita no contó con la virtualidad de interrumpir el señorío evaluado por motivo de que, tanto su demanda principal como de reconvención,

no salieron airosas y de contera ello también implica que aquella sentencia no constituye cosa juzgada material, toda vez que no desconoció categóricamente la condición de señores y dueños de los hermanos López y porque no dispuso la entrega del bien a favor de la aquí demandada, aserto que encuentra estribo en las sentencias SC5231-2019 y SC433-2020 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

A propósito de los litigios que involucraron a la enjuiciada y a los señores López (y que salieron frustráneos), entre ellos, el ejecutivo de suscripción de documentos 1998-00267-00 que éstos interpusieron contra de aquélla, como el seguido en el Juzgado 1° Civil del Circuito de Fusagasugá para declarar prescritas las acciones derivadas de la promesa reseñada, hay que decir que no se vislumbra que los promitentes compradores en esos trámites hubiesen reconocido dominio ajeno en favor de la recurrente, pues, al contrario, lo que se colige -de las actuaciones proporcionadas- es que ellos defendieron sus derechos señoriales en función de obtener el título escriturario de propietarios e impedir a toda costa el debilitamiento de las acciones judiciales que pudieren emanar del acto preparatorio que les endilgó la posesión de la heredad contendida.

De donde se sigue que ese panorama es prueba inequívoca de que en los señores López estaba presente el elemento del *animus*, dentro de las actuaciones judiciales referidas supra,

ánimo que resultó materializado en su intención de convertirse en titulares inscritos del inmueble mediante la rúbrica del documento escriturario correspondiente, así como en la oposición que orientaron contra los procesos planteados por la promitente vendedora, lo cual es señal de que aquéllos en esas actuaciones recalcaron su intención de propietarios, quienes no es cierto que en esas pugnas hubiesen rescindido su ánimo, pues siempre anduvieron ciertos de su intención señorial, así como de informar que la promesa de marras les confirió ese prebenda desde su celebración.

De otra parte, la apelante combate que el juez no tachó a los declarantes de su contraparte pese a que tiene un grado de familiaridad y amistad con los promotores, testigos entre los cuales se encuentra Aura Esperanza Rueda Prada; frente a ello hay que decir que el parentesco o cercanía entre los deponentes y los intervinientes no es motivo suficiente para descartar sus afirmaciones o considerarlas como sospechosas, en consideración a que *"...la ley procesal no establece ninguna presunción de sospecha contra el testigo por el mero hecho de su parentesco, dependencia, sentimientos o interés con relación a las partes o sus apoderados, o por sus antecedentes personales u otras causas, sino que deja tal valoración" al concepto del juez...criterio que debe estar soportado en la coherencia de la declaración y en su correspondencia con el contexto de significado...*", (SC de 19 de diciembre de 2016).

Por manera que es permitido sentenciar la pugna con base en lo dicho por los declarantes y, máxime cuando sus versiones se encuentra provistas de las condiciones de tiempo, modo y lugar necesarias para esclarecer la problemática, pues nótese que los testigos William José Zapata Rodríguez y Aura Esperanza Rueda Prada y los demás deponentes fueron unánimes en indicar que los señores López desde 1992 empezaron a comportarse como propietarios del predio y que esa prebenda provino de la accionada, quien la transfirió mediante la compraventa, declarantes que asimismo detallaron que aquéllos se pusieron al día en el pagos de los impuestos prediales, solicitaron la acometida de sus servicios públicos domiciliarios, cultivaron el bien y luego lo ocuparon de ganado, entre otras actividades.

Esos testigos de igual forma dieron cuenta del fallecimiento de Gustavo López y de que los aquí demandantes, en condición de hijos y cónyuge sobreviviente, tomaron su posesión y hasta la fecha la vienen ejerciendo en compañía de Pedro José López, cuyos actos, sostuvieron, continuaron y mejoraron con creces, habida cuenta de que adecuaron el activo reñido, al punto que edificaron un restaurante que se encuentra funcionado, lo que ratifica el término prescriptivo que autoriza a usucapir, como la agregación de posesiones decantada, institución jurídica que reúne sus requisitos de procedencia atendiendo a que los accionantes, mediante sus registros civiles de nacimiento y una partida matrimonial, certificaron

el título necesario que sirva de puente sustancial entre el antecesor y el sucesor.

Lo analizado conlleva a confirmar el fallo impugnado sin condena en costas por no aparecer causadas.

RESUELVE

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, resuelve **confirmar** la sentencia apelada, sin condena en costas.

Notifíquese.

Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ