

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:  
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., veinticinco (25) de septiembre  
de dos mil veinte (2020).

Ref: Exp. 25386-31-03-001-2015-00145-01.

Con arreglo a lo dispuesto en el decreto legislativo 806 de 2020, pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por los demandantes contra la sentencia de 18 de febrero pasado proferida por el juzgado civil del circuito de La Mesa dentro del proceso de pertenencia promovido por Luis Eduardo Lagos Bautista y René Alejandro Suárez Arias contra María Cristina Galindo Sáenz, Rafael Alberto Galindo Rodríguez y María Eva Sáenz López, en su calidad de herederos determinados y compañera sobreviviente de Tito Rafael Galindo Molina, respectivamente, herederos indeterminados del citado causante y demás personas indeterminadas, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

Se pide declarar que, por prescripción extraordinaria de dominio, los demandantes adquirieron cada uno una porción de parte del predio de mayor extensión conocido como ‘Lote’, ubicado en el municipio de El Colegio e identificado con folio de matrícula 166-40484 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de La Mesa, cuyos linderos y especificaciones obran en la demanda, de lo cual ha de tomarse nota en el registro público de inmuebles.

Dicen al efecto que María Mónica Bautista de Lagos entró en posesión de una parte del predio de mayor extensión del 10 de diciembre de 2001 y la ostentó de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida hasta la fecha de su deceso, acaecido el 13 de junio de 2007, data a partir de la cual continuó ejerciendo ese señorío el demandante, en su condición de hijo.

Por su parte, el demandante René Alejandro ha ostentado posesión sobre otra parte del predio mayor, desde el 10 de diciembre de 2001, con ánimo de señor y dueño.

Los actos de posesión desplegados por los demandantes han consistido en mejorarlos, cercarlos y cuidarlos, todo ello sin reconocer dominio ajeno.

El curador ad-litem que se les asignó a los demandados, se atuvo a las resultas del proceso.

Mediante proveído de 22 de junio de 2017, el a-quo aceptó la cesión de derechos litigiosos que realizó el demandante René Alejandro Suárez Arias a Domingo Moreno Runza.

La sentencia desestimatoria de las pretensiones fue apelada por los demandantes en recurso que, debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a desatar.

## II.- La sentencia apelada

A vuelta de un recuento del trámite procesal, hizo ver que los predios pretendidos en la demanda no quedaron debidamente identificados en la forma descrita en la demanda, pues aun cuando las medidas coinciden en términos generales con el predio de mayor extensión, tanto en la inspección judicial como en el dictamen pericial practicado se pudo ver que entre ellos no existe una línea divisoria interna que permita identificarlos, lo que impide

acceder a la pertenencia como dos predios debidamente individualizados, ni tampoco adjudicárseles en común y proindiviso porque no alegaron un señorío ‘mancomunado’, todo lo más si el proceso de pertenencia no puede “*suplir los efectos o cumplir simultáneamente los efectos de una acción divisoria o de un proceso de deslinde y amojonamiento*”.

### III.- El recurso de apelación

Lo despliegan sobre la idea de que los lotes se encuentran debidamente alinderados e identificados en la demanda, en las promesas por las cuales adquirieron esos lotes y en el dictamen pericial donde se concluyó en esa identidad; si bien no han trazado una línea divisoria interna, por esos lazos de amistad que siempre los ha unido, los testigos señalaron que se trata de dos lotes distintos y que cada uno ejerce posesión respecto del suyo; así aunque no existe una cerca, sí está claro de dónde a dónde va cada lote y la posesión que cada uno ejerce es sobre éste y no sobre la totalidad en común y proindiviso.

### Consideraciones

La objeción que el juzgado hizo a la prosperidad de la demanda fincó en que si los predios pretendidos en pertenencia no están divididos entre sí, pues internamente no se encontraron mojones o cercas en uno de sus linderos, no es posible sostener que existe “*coincidencia entre lo poseído y el bien pretendido*”.

Acontece, sin embargo, que si para efectos de establecer la identidad de los bienes, basta con constatar “*razonablemente que se trate del mismo predio con sus características fundamentales*” (Cas. Civ. Sent. de 5 de mayo de 2006, exp. 1999-00067-01), en cuyo propósito el juez debe verificar que se haya identificado tanto física como jurídicamente el predio sobre el cual se va a emitir un pronunciamiento de esos que tienen efectos erga-omnes, mal puede decirse que en las condiciones que revela el caso

donde si se escudriña la demanda, obviamente con mira en sus anexos, pronto se concluye cuál es la medida y alcance de cada uno de los derechos que sobre los lotes dicen ostentar los demandantes, linderos y especificaciones que, casi sobra subrayar, pudieron comprobarse en la diligencia de inspección judicial y de cuya existencia dieron cuenta también los deponentes José Diego Valenzuela, Luz Myriam Pedraza Valenzuela y Astrid Clemencia Acosta, quienes no obstante haber aceptado que en verdad el lindero interno no se encuentra dividido por una cerca, dada esa relación estrecha de amistad existente entre los demandantes, al punto de sostener que se han ‘querido como hermanos’, siempre han conocido que se trata de dos predios distintos, cuyo poder individualmente considerado ha estado en cabeza de cada uno de los demandantes y no en una especie de comunidad, de suerte que el tema de la identidad no puede medirse con el rasero propuesto en el fallo apelado, menos cuando ya bastante se ha dicho que *“la posesión de un bien inmueble es un fenómeno fáctico, que se concreta o materializa en la detentación con ánimo de dueño mediante actos inequívocos de señorío que se focalizan y extienden hasta donde llegan el animus y el corpus, con relativa independencia de medidas y linderos prestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor”* (Cas. Civ. Sent. de 8 de octubre de 2015, exp. 2004-00684-01).

Claro, para dar en la pertenencia ese enjuiciamiento por sí solo aparece incompleto, desde luego que la forma de establecerla es analizando probatoriamente a qué punto está demostrada la posesión que ejercen los demandantes y en lo que respecta al caso del demandante Luis Eduardo, la que otrora ejerció su antecesora, pues ya se sabe *“para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro*

*requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente; 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley; 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida; 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por usucapión (sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCH, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135)”, exigencias que “deben reunirse al unísono, de tal manera que la falta de cualquiera de ellos echa por tierra las aspiraciones de la parte demandante” (Cas. Civ. Sent. de 20 de junio de 2017, exp. SC8751-2017) y cuando de suma de posesiones se trata, debe comprobarse además de la existencia del “título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor” y “la entrega del bien” a este último por el primero, el que uno y otro “hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida” (Cas. Civ. Sent. de 6 de abril de 1999; expediente 4931).*

Y ya en ese propósito véase cómo en el proceso quedó al descubierto que el fundamento de la pertenencia descansa en que María Mónica y René Alejandro entraron en posesión de cada uno de los lotes, con ocasión de la promesa de compraventa que celebraron el 10 de diciembre de 2011 sobre los lotes con Tito Rafael Galindo Molina, su propietario, por lo que a la presentación de la demanda, se completaría el término necesario para adquirirlos por prescripción.

Mas, analizado el litigio desde esa óptica, no ve el Tribunal razones para concluir que la pertenencia sea de buen recibo; porque si las promesas de compraventas que dieron origen a esa vinculación material de éstos con los lotes que hacen parte de ese otro de mayor extensión, no certifican que hubo entrega de posesión al ajustarse esos acuerdos de voluntades, es clarísimo, entonces, que ellas no pudieron, bajo ninguna circunstancia, engendrar posesión, desde que, como bien lo explica la jurisprudencia vernácula, *“cuando el prometiende comprador de un inmueble lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato*

*prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el promitente vendedor, a quien, por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida” (G.J. CLXVI, 51; reiterada en Cas. Civ. Sent. de 14 de agosto de 2007; exp. 15829).*

O sea, si para que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material es indispensable estipular en la promesa *“clara y expresamente que el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material de la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa”*, es apodíctico que habiendo omitido las promesas que obran a folios 97, 98, 100 y 101 del expediente esta manifestación de los contratantes, en cuanto que ninguna constancia dejaron atinente a la entrega, muy poco hay que agregar para concluir que los promitentes compradores no recibieron posesión de manos del promitente vendedor, atestación sin la cual debe comprenderse que lo recibido por ellos fue a título de mera tenencia, y que cualquier contacto que pudiese haber surgido desde ahí entre éstos y las heredades lo fue a título precario.

Y, subráyase la naturaleza de ese título, porque su severidad, estando de por medio, le exigía a los demandantes, pretensos usucapientes, remontarlo con creces si en la mira tenían la intención de prescribirlos, pues así lo impera la regla que en últimas figura en el precepto 2531 del código civil, en cuyo numeral 3° establece que la preexistencia de un título de esta jaez hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos que obre alguna de esas dos circunstancias anotadas en los numerales 1 y 2 de la antedicha regla, algo que dentro del asunto no se aprecia con la nitidez que el caso amerita.

Cierto, de los testimonios de José Diego Valenzuela, Luz Myriam Pedraza Valenzuela y Astrid Clemencia Acosta, se tiene que René Alejandro ha estado al

frente de ese predio que prometió comprar, realizándole mantenimiento y labores de conservación, al igual que lo hizo María Mónica respecto del lote sobre el que versó su promesa de compraventa y así lo hizo hasta el final de sus días, al cabo de lo cual siguió ejerciendo esos mismos actos su hijo Luis Eduardo; mas, esto solo acusa la realización de actos materiales por parte de éstos sobre cada uno de esos lotes, que si bien constituyen una forma de exteriorizar la intención de dominio, no excusan la prueba de ese elemento subjetivo a que se aludió, obviamente, como bien lo acentúa la jurisprudencia, *“cercar un predio, sembrar, cosechar, dar pastajes en él, dar porciones del mismo en arrendamiento, etc., son actos cuya ejecución acredita desde luego la tenencia y que sólo ejecutados con ánimo de dueño constituyen aquéllos –actos de dominio-. Los documentos de arrendamiento, las declaraciones de testigos sobre siembras, cercas y pastajes comprueban la realidad de tales hechos, pero no ese ánimo en quien los realizó”* (Cas. Civ. Sent. de 23 de noviembre de 1945; GJ t. LIX, página 80).

Ahora, el origen contractual de esa vinculación entre los actores y los feudos objeto de la promisión no es, teóricamente, un valladar infranqueable para que los promitentes compradores hayan trocado esa condición de tenedores a la de poseedores, por supuesto que en un universo de posibilidades como las que a diario se presentan en el desenvolvimiento de ese tipo de relaciones, bien puede ocurrir algo como eso, sobre todo cuando el detonador de ese cambio está en el sujeto que, de aceptar dominio ajeno pasa a domeñar la cosa como si fuera suya, repeliendo toda injerencia posible del titular del dominio de aquella. La cuestión, empero, es que eso aquí no es algo que alcance a filtrarse de ese devenir contractual del que fueron partícipes René Alejandro y María Mónica, situación que, por lo mismo, condena su aspiración usucapiente al fracaso.

Así es, en verdad, pues no hay nada en los autos que autorice decir que en verdad hubo interversión

del título por la época en que, según las cuentas de la demanda, debió tener inicio la posesión de los promitentes compradores, esa que posteriormente pudo haberle transferido María Mónica a su hijo con ocasión de la delación de la herencia, pues amén de que los actores nunca sugirieron algo como ello, los deponentes tampoco aludieron a actos de rebeldía o alzamiento frente a ese promitente vendedor o relativamente a sus herederos.

Algo que se imponía, pues después de todo, para hablar de interversión del título es necesario que quien dice poseer entre en abierta rebeldía contra el propietario, no que termine ensimismado esperando que el mero transcurso del tiempo cumpla ese efecto, desde luego que *“para ello se exige al tenedor la prueba de la interversio possessionis, por medio de un acto traslativo emanado de tercero o del propio contendor naturalmente titular del derecho o de su alzamiento o rebeldía, esto es del desconocimiento efectivo del derecho de la persona por cuya cuenta llegó a la cosa”* (Cas. Civ. Sent. de 22 de octubre de 2004. Exp. 7757), cosa que aquí se echa de ver.

Así, el corolario de este estudio bien puede compendiarse en que si no puede establecerse con la exactitud que ese aspecto litigioso reclama, cuándo fue que los promitentes compradores, si en verdad ello fue así, mutaron ese título precario que les aparejó esas negociaciones, el tema posesorio ha quedado expresado en una simple afirmación.

Lo explanado hasta acá resulta suficiente para concluir que la pertenencia no ha podido progresar, de suerte que el fallo apelado debe confirmarse, aunque por las razones expuestas. No habrá condena en costas por no aparecer causadas.

#### IV.- Decisión

En razón y mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, sala Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República



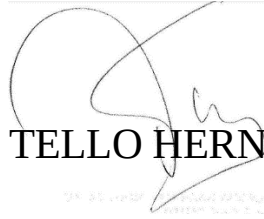
de Colombia y por autoridad de la ley, confirma la sentencia de fecha y procedencia preanotadas.

Sin costas.

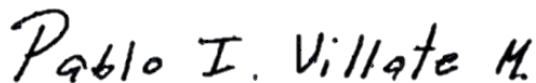
Oportunamente, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Esta decisión fue discutida y aprobada en sesión virtual de la Sala Civil-Familia de 2 de septiembre pasado.

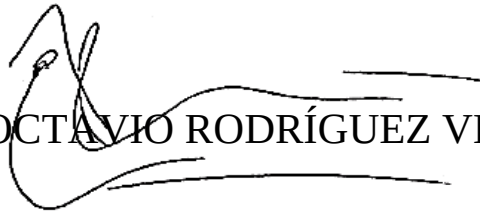
Cópiese, notifíquese y cúmplase.



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ



PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ