

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL – FAMILIA**



Proyecto discutido y aprobado según acta virtual No. 24
(26 de noviembre de 2020)

Asunto:

Verbal – pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio,
Leonor Domingo Sierra de Rincón contra herederos determinados e
indeterminados de Carlos Alberto Rincón Suárez y otros.

Exp. 2017-00101-01

Bogotá, D.C., once (11) de diciembre de dos mil veinte (2020)

1. ASUNTO A TRATAR

Conforme a lo previsto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho, se emite la sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante, contra la sentencia proferida el 21 de mayo de 2020 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá, en el proceso de la referencia.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:

La señora Leonor Dominga Sierra de Rincón, promovió demanda verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio,

contra: i) herederos de Carlos Alberto Rincón Suárez, como determinado Carlos Tulio Rincón Ramírez e indeterminados, ii) Lucy Alexandra, Laura Alexandra y Wilson Damián Rincón Sierra, como herederos determinados de José Damián Rincón Urrego y sus herederos indeterminados, y v) personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir, presentando los siguientes pedimentos:

- Se declare por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que la demandante es propietaria del 100% de una casa de habitación, junto con el lote de terreno en el que se encuentra construida, ubicada en la carretera 3 No. 2 - 69 de Facatativá, Cundinamarca, cuyas dependencias y alinderación se señalaron en la demanda.

- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia ante la O.R.I.P. de Facatativá, en el F.M.I. No. 156-35143.

Lo anterior, con fundamento en los siguientes presupuestos fácticos:

- El señor Carlos Alberto Rincón Suarez, suegro de la demandante, mediante escritura pública No. 229 de 1º de marzo de 1950, corrida en la notaría primera del círculo de Facatativá adquirió el predio a usucapir; el señor Carlos Alberto, tuvo dos hijos, Carlos Tulio Rincón Suárez y José Damián Rincón Urrego, esposo de la promotora.

- La demandante, contrajo matrimonio católico el 30 de junio de 1979, con el señor José Damián Rincón Urrego; producto de esa relación, fueron procreados Lucy Alexandra, Wilson Damián y Laura Viviana Rincón Sierra.

- El 1º de julio de 1986 falleció el señor Carlos Alberto Rincón Suárez en la ciudad de Facatativá; el 13 de julio de 1993, murió el esposo de la demandante; en el año de 1987, el heredero Carlos Tulio Rincón Ramírez, solicitó la apertura del proceso de sucesión de su progenitor, trámite que le correspondió al Juzgado Segundo de Familia de Facatativá, el cual no terminó por "*abandonó y desinterés*" del solicitante.

- Los herederos legítimos y por representación de su papá José Damián Rincón Urrego, legalmente reconocidos en el proceso de sucesión de su abuelo Carlos Alberto Rincón Suárez, vendieron "*sus derechos herenciales*" a su señora madre ahora demandante, según escritura pública No. 3792 de fecha 29 de diciembre de 2016, corrida en la notaría segunda del círculo de Bogotá, la cual, fue debidamente registrada en el folio de matrícula 156-35143.

- Desde el 13 de julio de 1993, fecha en que falleció José Damián, esposo de la accionante y heredero legítimo de Carlos Alberto Rincón Suárez quien figura como titular del derecho de dominio, la gestora de la acción ha ejercido posesión sobre el predio reclamado, realizando mejoras de manera quieta, pacífica, tranquila, ininterrumpida y de buena fe, desplegando actos de señora y dueña, defendiendo esa heredad de perturbaciones de terceros, logrando un término de posesión superior a los veintitrés años de manera libre, sin clandestinidad, reputándose ante propios y extraños como propietaria.

2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN, CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES:

La demanda así estructurada, fue admitida según decisión de 28 de septiembre de 2017¹; Lucy Alexandra, Laura Viviana y Wilson Damián y Rincón Sierra, en ese orden, se notificaron personalmente de la demanda los días 15, 16 y 24 de noviembre de 2017², contestando la demanda en oportunidad³, allanándose a los pedimentos al referir que *“no se oponen a que el Señor Juez de conocimiento en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada proferirá el fallo a favor de su mamá, por ser cierta dicha pretensión”*.

El demandado Carlos Tulio Rincón Ramírez, se notificó personalmente el 30 de julio de 2018⁴, contestando la demanda en término⁵, resistiendo las pretensiones con las excepciones de mérito que denominó *“Carencia de derecho y acción”*, *“Dolo y mala fe del demandante”* y *“Fraude procesal”*; los demás demandados, estuvieron representados por curador *ad - litem*, auxiliar de la justicia que contestó la demanda siguiente a la notificación personal dentro del término legal de traslado⁶.

El 13 de noviembre de 2019⁷, se llevó a cabo la inspección judicial del predio, dejándose constancia *“que el inmueble fue debidamente identificado y alinderado, sin que hubiere alguna objeción al respecto”*, sumado a ello, se fijó el litigio, no se tomaron medidas de saneamiento, se decretaron las pruebas y se practicaron las declaraciones de terceros e interrogatorios de Leonor Dominga y Carlos Tulio.

1 Fl. 73 Cd. 1
2 Fls. 84, 84 y 85
3 Fls. 88-91
4 Fl. 130
5 Fls. 138-142
6 Fls. 157-160
7 Fls. 183-198

Luego, el 11 de marzo de 2020⁸ se continuó con la audiencia de instrucción y juzgamiento, atendiéndose las declaraciones de parte de los señores Wilson Damián, Laura Viviana y Lucy Alexandra Rincón Sierra, se presentaron las alegaciones finales y se dio el sentido del fallo. Finalmente, se emitió la sentencia por escrito el 21 de mayo de 2020⁹, por medio del cual se negaron las pretensiones, teniendo por probada la excepción de “*CARENCIA DE DERECHO Y ACCIÓN*”, propuesta por el demandado Carlos Tulio Rincón Ramírez.

3. LA SENTENCIA APELADA

La Jueza de instancia empezó con un resumen de los antecedentes del proceso, trámite y excepciones, para luego efectuar unas apuntes teóricas de la acción de pertenencia y la interversión del título; frente a los presupuestos axiológicos de la pretensión, anotó que el bien era prescriptible y que se trataba de una cosa singular plenamente identificada en la inspección judicial adelantada el 13 de noviembre de 2019.

En lo relacionado con la posesión, destacó que la promotora no ingresó al bien pretendido como poseedora, por lo que le correspondía acreditar “*ese momento exacto de inflexión en el que se presentó la interversión del título de tenedor a poseedor*”, hecho que en el caso en particular no puede ser otro “*en el cual decide la hoy demandante a comprar los derechos herenciales (escritura pública 3792 del 29 de diciembre de 2016, Notaría Segunda de Bogotá), ya que sólo a partir de ese momento podría llegar a pensarse en un desconocimiento frontal del derecho del dueño de otra persona. Lo que implica, que la excepción que planteó el demandado CARLOS TULLIO RINCÓN RAMÍREZ denominada CARENCIA DE DERECHO Y*

⁸ Fls. 216-219

⁹ Fls. 222-231

ACCIÓN, encuentra plena validez, ya que, al efectuar la mencionada compra de derechos herenciales, la demandante estaba reconociendo dominio ajeno sobre el bien objeto del litigio en cabeza de otras personas, valga recordar LUCY ALEXANDRA, WILSON DAMIÁN y LAURA VIVIANA RINCÓN SIERRA, y por tanto la única fecha en la que eventualmente podría considerarse su calidad de poseedora es a partir de la compra de derechos herenciales, es decir, desde el día 29 de diciembre de 2006”.

4. EL RECURSO

Inconforme con la decisión de fondo, el apoderado judicial de la parte actora solicitó la revocatoria de la sentencia de primera instancia bajo los siguientes argumentos:

- Al realizarse un estudio del tiempo que la señora Leonor Dominga lleva ostentando la posesión en el predio, supera los veinte años, pues luego de fallecer “su suegro y papá de su esposo ellos continuaron con la posesión del inmueble y al fallecer el esposo ella continuó hasta la fecha en posesión quieta y tranquila”, sin reconocer dominio ajeno, por eso demandó al señor Carlos Alberto Rincón Suárez, al ser la persona que aparece como titular en el certificado de tradición y libertad, pues en ninguna anotación a la fecha, figura como titular de dominio Carlos Tulio Rincón Ramírez.

- Se consideró en la sentencia que la demandante no ingresó al predio como poseedora, sino que ello obedeció al vínculo familiar que presentaba con el titular de derecho de dominio “es decir su suegro y esposo”, ante lo cual, se ha sido enfático en la demanda en determinar que aquella a partir del momento que fallece su esposo José Damián Rincón Urrego, el 13 de julio de 1993 en la ciudad de Facatativá, tomó la posesión con ánimo de señora y dueña, la cual se ha conservado hasta el momento.

- Se anotó que la demandante es tenedora porque compró los derechos herenciales que le correspondían a sus hijos como herederos de su papá y esposo, sobre lo cual, en la página cuarta de esa escritura, cláusula séptima, se refiere "*POSESIÓN: que desde el fallecimiento de su legítimo esposo y papá Señor José Damián Rincón Urrego la compradora a ostentado la posesión y la ratifican en el mismo acto*"; destaca que la promotora, en ningún momento ha reconocido la titularidad de derechos reales al señor Carlos Tulio Rincón Ramírez, más aun, cuando en ningún documento ni certificado de libertad, figura como heredero de Carlos Alberto Rincón Suárez.

5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

5.1. COMPETENCIA:

Radica en esta Sala proferir la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P, por ser la superior funcional de la Jueza que adoptó la sentencia de primera instancia.

5.2. PROBLEMA JURÍDICO:

Le corresponde a esta Corporación resolver, si en el caso que nos ocupa, se encuentran presentes los presupuestos para que la parte demandante pueda usucapir el predio en litigio, y concretamente, establecer el alcance de la escritura pública No. 3392 de 29 de diciembre de 2016, corrida en la notaría segunda del círculo notarial de Bogotá, dadas las particularidades el caso.

5.3. MARCO JURÍDICO:

Sea lo primero acotar, que según el artículo 375 del C.G.P., la declaración de pertenencia podrá impetrarse por toda persona que pretenda haber adquirido por prescripción un bien que se halle en el comercio, para cuyo efecto deberá arrimar a la demanda un certificado especial del Registrador de instrumentos públicos, en el cual figuren las personas titulares de derechos reales sujetos a registro o la atestación de que no aparece persona como tal, para dirigir la demanda contra quienes estén inscritos en el registro público inmobiliario y frente a todas aquellas desconocidas que puedan estar interesadas en el bien objeto de la demanda.

La prescripción, según el artículo 2513 del C.C., es un modo de adquirir las cosas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído en las condiciones legales, excepto, los de uso público que no son susceptibles de usucapión; también se adquieren de la misma manera los demás derechos reales que no se hallen expresamente excluidos.

Igualmente, la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria; la primera, requiere justo título, buena fe y se gana en diez años; la segunda, exige veinte años continuos de posesión, sin ningún otro requisito adicional. Estos tiempos fueron reducidos por la Ley 791 del 2002 a cinco y diez años, respectivamente, disposición legal que entró a regir el día 27 de diciembre de 2002.

Respecto de la pretensión de la acción de pertenencia, el usucapiente debe, según la doctrina y la jurisprudencia, reunir los siguientes presupuestos:

a) Que la pretensión recaiga sobre una cosa legalmente prescriptible, es decir, que sea un bien que se halle en el comercio humano.

b) Que se trate de una cosa singular, plenamente determinada e identificable, y que corresponda a aquella enunciada en la demanda.

c) Que sobre el bien que se pretenda la declaratoria de pertenencia haya ejercido y ejerza el actor posesión material en forma pacífica y continua durante un lapso de diez o veinte años, según se trate de prescripción ordinaria o extraordinaria.

5.4. CASO DE ESTUDIO:

Como se presenta en este asunto, conforme a los motivos de alzada debemos partir estableciendo si la demandante es o no poseedora del predio reclamado, ubicado en la Carrera 3 No. 2- 69 de Facatativá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-35143; pues de ser así, pertinente es determinar, desde qué momento debe contabilizarse la posesión, analizando el alcance de la escritura pública No. 3392 de 29 de diciembre de 2016, corrida en la notaría segunda del círculo de Bogotá, lo que de suyo acarrea en principio abordar el tercero de los presupuestos de la acción que nos ocupa.

Así pues, oportuno es anotar que la posesión ha sido reconocida como la más clara manifestación del derecho de dominio en cabeza de quien además de ejercer la tenencia física del bien, se comporta como su verdadero dueño, con exclusión de cualquier otro que pretenda serlo.

Entonces, la posesión de la cosa la integran dos elementos esenciales para su configuración; el *corpus* y el *animus*; el primero, elemento material constituido por la aprehensión y la tenencia de la cosa; el segundo, es de naturaleza subjetiva, intelectual o psicológica que se concreta en que el

poseedor actúe como si fuera el verdadero y único dueño, esto es, sin reconocer dominio ajeno.

Para su esclarecimiento se pasan a analizar las pruebas recaudadas en el trámite procesal. Veamos:

- Prueba documental:

- Escritura pública No. 229 de 1º de marzo de 1950, corrida en la notaría de Facatativá, por medio del cual, Rosendo Camacho Gómez vendió a Carlos Alberto Rincón, el predio con F.M.I. No. 156-35143¹⁰.

- Registro civil de nacimiento de José Damián Rincón Urrego¹¹.

- Registro civil de nacimiento de Lucy Alexandra Rincón Sierra¹².

- Registro civil de nacimiento de Wilson Damián Rincón Sierra¹³.

- Registro civil de nacimiento de Laura Viviana Rincón Sierra¹⁴.

- Registro civil de defunción de del señor Carlos Alberto Rincón¹⁵.

- Registro civil de matrimonio de José Damián Rincón Urrego y Leonor Dominga Sierra Robles¹⁶.

¹⁰ Fls. 3-5 cd. 1

¹¹ Fl. 6

¹² Fl. 7

¹³ Fl. 8

¹⁴ Fl. 9

¹⁵ Fls. 10-11

¹⁶ Fl. 12

- Escritura pública No. 3792 de 29 de diciembre de 2016, corrida en la notaría segunda del círculo de Bogotá, contentiva de la venta de "DERECHOS Y ACCIONES HERENCIALES A TÍTULO SINGULAR QUE RECAEN SOBRE UN 50% (FALSA TRADICIÓN)", sobre el predio identificado con F.M.I. No. 156-35143, por parte de Lucy Alexandra, Laura Viviana y Wilson Damián Rincón Sierra, a favor de Leonor Dominga Sierra de Rincón¹⁷.

- Recibos de pago impuesto predial de los años 2016, 2007, 2006, 2008 y 2005¹⁸.

- Recibos de pago a la empresa de energía eléctrica de Cundinamarca¹⁹.

- Declaraciones de parte:

- **Leonor Dominga Sierra de Rincón:** sostuvo que reside en el predio a usucapir desde hace cuarenta y un años y, a partir del 13 de julio de 1993 cuando falleció su esposo ha ejercido posesión; "a raíz de que ellos (refiriendo a sus hijos) necesitaban una plata pues me dijeron que necesitaban para sus necesidades y yo les aporte ese dinero a ellos", fue que adquirió los derechos herenciales "por parte del papá". Tiene conocimiento que se adelantó la sucesión de Carlos Alberto Rincón, siendo herederos "Mi esposo y Carlos Tulio". Sobre la venta de los derechos herenciales obedeció a que "el muchacho por menos necesitó para una cirugía de los ojos y no tuvo de donde más entonces tocó por ahí, la otra niña pues ella también cómo es madre cabeza de familia ella necesitó para sus cosas y la mayor también necesitó de ese derecho"; sostuvo "en este caso yo doctora me considero dueña de ese inmueble" desde el 13 de julio de 1993.

¹⁷ Fls. 13-23

¹⁸ Fls. 29-33

¹⁹ Fls. 34-35

El señor Carlos Tulio sólo ocupó el predio en el año de 1978 cuando ella llegó allí; luego de fallecido su consorte en el año de 1986, Carlos Tulio intentó *“sacarnos a mi esposo y a mí de la casa ... él me metió secuestre que no hizo para sacarme de la casa”*, aclarando que sus hijos están en el predio *“acompañándome”*.

Ella se ha encargado del arreglo de los techos y pisos de la casa, entre otras mejoras y *“a nadie tuve que llamar, ni a consultarle para hacer eso porque en sí yo me consideró la dueña y poseedora de esa casa”*.

- **Carlos Tulio Rincón Ramírez:** conoce el predio en contienda, porque allí fue criado por sus padres Carlos Alberto Rincón Suárez y Hortensia Ramírez de Rincón, viviendo en ese lugar hasta que tuvo veinticuatro años, permanentemente hasta el año 1979 y la última vez que estuvo allí fue en 1980 o 1981. Luego se realizó una diligencia de *“guarda y aposición de sellos”* en las habitaciones de su padre, ello debido a que al reclamar unos dineros de su papá que estaban en el Banco de Bogotá *“me enteré de que José Damián tenía la firma autorizada y había sacado esos dineros”*; indica también, que se adelantó proceso de sucesión intestada de sus papas Carlos Alberto Rincón Suárez y Hortensia Ramírez, pero la sentencia de la sucesión no fue registrada dado que se había una inconsistencia con relación a los linderos que no se corrigió.

José Damián tuvo que renunciar al magisterio, luego *“llegó mi papá donde yo vivía con mi señora y con don José Damián y me dijeron que mi papá ya estaba muy viejo que si autorizado con el beneplácito mío de que José Damián y la señora Leonor Dominga se fueran a vivir a la casa y como contraprestación ellos verían por mi papá a lo cual en vista de la insistencia en vista de la necesidad porque yo no podía estar pendiente ni de mi señora ni de mi papá si podían hacerlo”*, situación acaecida en 1982 o 1983.

- **Wilson Damián Rincón Sierra:** indicó que Leonor Dominga es su mamá, él reside en el predio en cuestión, lo conoce *"porque es la casa donde vivo, mi mamá ha sido la poseedora siempre y ahí hemos estado siempre"*. Acara, que su mamá desde el fallecimiento de su padre -13 de julio de 1993- ha sido cabeza de familia *"es la que ha estado en nuestra casa, la que ha hecho todas las mejoras, todos los arreglos, la que ha asumido la responsabilidad total de nuestra casa, la casa donde resido, entonces ella es la directamente poseedora del bien inmueble"*.

Refirió que la venta de los derechos herenciales, se debió a que presentaban necesidades *"tenemos gastos personales ... entonces por ello en el caso en particular decidimos venderle nuestros derechos herenciales a mi madre porque necesitaba asumir algunos costos de mis tratamientos visuales de mis equipos para lo que yo trabajo en el periódico acá en Facatativá y otros gastos personales ..."*.

Respecto al proceso de sucesión, lo inició Carlos Tulio, pero no fue registrado, se suspendió *"para que mi papá fuera reconocido por mi abuelo y hay no se si el juzgado impartió unas hijuelas"*.

Precisa, que en la actualidad ocupa el predio como *"hijo"* de Leonor Dominga, y antes de la venta de los derechos y acciones *"estaba con mi mamá como heredero"*, manifestando que *"se supone que uno tiene que estar en el inmueble para ejercer el derecho"* como heredero, desde que nació puede considerarse dueño del predio *"porque si su señoría me define en que término se declara un poseedor, un tenedor, pues el propietario era mi abuelo"*, sin ser claro al respecto.

- **Laura Viviana Rincón Sierra:** aseveró que reside en la *"misma dirección de la casa que estamos pidiendo en pertenencia"*, dado que su padre falleció *"somos reconocidos hijos de él por ende lo que tengo entendido es que nosotros seríamos los"*

herederos de la propiedad que él tiene, entonces en estos momento yo sería como una de las herederas de lo que él tiene o de lo que es su momento llegó a tener". La sucesión de su abuelo la tramitó su tío, pero no sabe si se llegó a registro.

Nació en el año 1991, su papá falleció en 1993 *"entonces a partir de esos dos años hasta la fecha de hoy, pues yo he estado ahí toda mi vida en esa casa porque es la casa de mi nacimiento"*.

Explica que vendió los derechos herenciales porque *"nosotros tenemos diferentes necesidades en ese caso yo me acabada de enterar que iba a ser mamá"*. Antes de la venta de los derechos herenciales, su mamá *"ha sido la persona que ha respondido por la casa y nosotros somos las personas que hemos estado apoyándola ... yo no puedo decir que en su momento soy dueña porque no soy la que pago impuestos, servicios, que nos colaboramos entre todos sí, pero la persona que ha respondido todo el tiempo ha sido mi mamá, y pues nosotros la consideramos la dueña la que manda sobre la casa, la que nos dice usted entra o no sale es ella, nosotros somos como los hijos y las personas que apoyamos esa labora que mi mamá ha hecho desde que falleció mi papá"*. La venta se debió a que *"ella es la persona que responde ha asumido las veces de dueña"*.

Hasta ahora conoce a su tío, él nunca se ha acercado al predio; recalcando que la persona que ha ejercido la posesión sobre el predio ha sido su mamá.

- **Lucy Alexandra Rincón Sierra:** aseveró respecto a la posesión sobre el predio que: *"Pues nosotros y pues ahoritica en este momento mi mamá, es la que paga todo, el impuesto, los arreglos de la casa"*; agregó, que le vendieron los derechos herenciales a su mamá, quien es *"la dueña de ahí porque le hicimos la venta a ella de nuestras partes pues de acuerdo con mis hermanos lo hicimos porque*

teníamos nuestras necesidades y pues yo también porque tengo mis dos hijos”, antes “antes de venderle a ella pues nosotros” ejercían los actos de señor y dueño “pero como ya hicimos eso de vender ahorita pues ella es la única dueña del predio, es la que está viviendo todo en la casa, nosotros seguimos al lado de ella nosotros continuamos, mis hermanos viven con ella, yo estoy todos los días aquí, pues igual nosotros sabemos que mi mamá que nosotros le vendimos, no vaya a ser que de aquí a mañana mi mamá no nos va a dejar nada o que mi mamá quería que nosotros le vendiéramos para que ella quien sabe sacarnos o sacarlos no ella no, nosotros confiamos en mi mamá y el que pues ya que se presenta esta que ella se quede, o sea le salga todo a favor de ella y pues ella nos va a dejar eso a nosotros somos los hijos”.

- Declaraciones de terceros:

- **Luis Eduardo Ardila Poveda:** conoció a la señora Leonor Dominga por ser la esposa del hijo del profesor Carlos Rincón, conoce el predio de la familia Rincón desde el año 1973, porque compraba allí tallos y brevas. Igualmente, al abogado Carlos Tulio Rincón, a quien solo lo vio hasta 1973. A su manera de ver, la poseedora del predio es la *“viuda del hijo del profesor Rincón la señora Leonor”*. El profesor Rincón era el dueño del bien y falleció en 1986, quedando su hijo con la señora Leonor, ellos eran esposos *“hasta la fecha los he visto porque murió el esposo de ella murió y ella siguió poseyendo”* eso fue para 1992 o 1993 *“pero desde la muerte del papá y del hijo esposo de la señora siempre ha sido la poseedora o propietaria, era quien atendía nuestro requerimiento de comprar como le dije anteriormente los tallos o las brevas para el consumo del hogar”*. Dice, que considera a la demandante como poseedora porque *“tiene la posesión porque la veo como la dueña de la casa, sus hijos mantienen bajo ella una tutela ella ejerce el señorío de la casa”*, desconoce quién ha sufragado los impuestos.

Precisa, que una vez falleció el esposo de Leonor Dominga *“la casa estaba mal tenía muchas goteras entrabamos al solar por lo que le dije anteriormente ... por otro lado cuando vimos el deterioro de la casa más o menos al año 2005 o 2006 cuando ya vimos que empezó a arreglar la parte de atrás, que empezó a hacer baños y empezó a mejorar el aspecto de la casa, eso sí puedo dar fe que en cabeza de ella era que se revisaban esos actos de arreglo de la casa”*.

- **María Janeth Azuero Rivera:** amiga de la demandante, conoció al señor Carlos Alberto Rincón Suárez, quien murió en el año 1986 o 1987, también a José Damián desde 1982, él falleció en 1992 o 1993. El predio en cuestión lo frecuentaba y vivió allí dos años *“siempre distinguí al abuelo Don Carlos, distinguí al profesor (José Damián), a Leonor Dominga que siempre vivió allá que era la esposa y los niños estaban pequeños”*. Considera a Leonor Dominga como la propietaria o poseedora *“porque como ellos fallecieron y es siempre la que estaba haciendo mejoras”*, sola desde que *“murió el profesor en el 92-93 porque mi hijo nació en el 94 y yo todavía no tenía mi hijo”*. y que siempre han estado ocupando el predio los hijos de Leonor, Lucy, Laura y Wilson; tuvo conocimiento de una venta de derechos, pero no sabe los pormenores de la negociación; agregó, que Leonor Dominga es la encargada de pagar los impuestos.

Hace 2, 3 o 5 años Leonor cambió los pisos y techos, que es lo que ha arreglado.

- **Mario Joaquín Martínez Osorio:** vecino de Facatativá, conoció a Carlos Alberto Rincón Suárez y a Leonor Dominga -hace cuarenta años-, pero no a Carlos Tulio. Respecto al propietario o poseedor del predio, sostuvo que *“toda la vida vi que vivía la señora Dominga y el profesor Rincón y el abuelito que yo los veía ahí a ellos”*, y que *“yo diría que de pronto la señora Dominga porque como*

toda la vida ha vivido ahí", las mejoras han sido realizadas por Leonor Dominga *"es la que ha vivido toda la vida allá, lógico que ella tiene que estar haciendo mantenimiento o si no con el tiempo se cae"*, agregando que *"creó que de pronto"* la demandante es poseedora *"porque como ella siempre ha vivido ahí de pronto pues ella puede ser"*, aunque *"No me consta nada"*, además que *"supongo"* que aquella es la que paga los impuestos.

Pues bien, se da cuenta el Tribunal que la promotora junto con su fallecido esposo -*José Damián Rincón Urrego*-, ingresaron al inmueble por autorización del titular de derecho real dominio Carlos Alberto Rincón Suarez como aquella lo sostuvo en su declaración de parte, por lo que, el arribo de la aquí interesada fue a título de tenencia.

Ahora, en el hecho noveno del libelo de la demanda, se anotó que *"desde el 13 de julio del año 1993, fecha en que falleció su esposo y heredero legítimo del causante y suegro del señor CARLOS ALBERTO RINCÓN SUAREZ mi mandante señora LEONOR DOMINGA SIERRA DE RINCON, hoy viuda de Rincón ha venido poseyendo el inmueble materia de prescripción, haciendo mejoras de forma quieta, pacífica tranquila e ininterrumpida..."*²⁰.

En este orden, al analizar las atestaciones de los señores Luis Eduardo Ardila Poveda y María Janeth Azuero Rivera, tenemos que coinciden en reconocer a la demandante Leonor Dominga como la poseedora del predio reclamado en pertenencia desde la muerte de quien fuera su esposo José Damián Rincón Urrego (q.e.p.d.), hecho acaecido el 13 de julio de 1993²¹, narran además que aquella venía ocupando el predio con anterioridad, en

²⁰ Fl. 45

²¹ Fl. 11

compañía de su exsuegro, el señor Carlos Alberto Rincón Suárez (q.e.p.d.), quien falleció el 2 de julio de 1986.

Así las cosas, la postura que asumió la accionante, de permanecer en la vivienda junto con sus hijos menores de edad y además, apersonarse de su cuidado, mantenimiento y defensa de su derecho ante terceros, sin la aquiescencia de ninguna otra persona, demuestra la interversión del título de tenedora con el cual ingresó y se mantuvo hasta el acaecimiento de la muerte de su esposo -13 de julio de 1993-, punto toral, desde cuando tomó postura como señora y dueña.

La interversión del título es la ficción jurídica que se presenta cuando se muta la calidad que se ostenta de tenedor a poseedor, esa figura se ha desarrollado por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en el entendido de que ²²*“puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno.”*.

De los interrogatorios de Wilson Damián, Laura Viviana Lucy Alexandra Rincón Sierra quienes han ocupado junto con su señora madre -la demandante- el inmueble, y pese a que de los dos primeros se podría considerar que bajo sus legos conocimientos que pudieran tener, respecto a las diferencias jurídicas de posesión y tenencia, para haber referido indiscriminadamente la forma cómo se presentaba la posesión, en algunos momentos, exclusiva en cabeza de su señora madre o en conjunto por todos, toda esta posible opacidad de la forma diáfana como debe emerger la posesión de la usucapiante queda zanjada, cuando todos ellos al unísono señalan el

22

Sentencia de 13 de abril de 2009, Ref. Exp. 52001-3103-004-2003-00200-01

haber llevado a cabo la venta de sus derechos herenciales a su progenitora, y que ello, cumpliendo la formalidad del artículo 1857 del C.C., se protocolizó en la escritura pública No. 3792 de 29 de diciembre de 2016, corrida en la notaría segunda del círculo de Bogotá, en la cual, a diferencia del valor que sobre ese negocio jurídico le otorgó la judicatura de primer nivel, como un reconocimiento de dominio ajeno, de su contenido, podemos encontrar que ello tiene otra connotación, cuando hallamos las siguientes cláusulas:

“PRIMERO- Objeto.-- Que por medio de este instrumento transfieren a título de venta real a la señora LEONOR DOMINGA SIERRA de RINCÓN ... el derecho de herencia y asignaciones a título singular (descrito más adelante) que les correspondan o puedan corresponder a la sucesión intestada de CARLOS ALBERTO RINCÓN SUÁREZ ... y fallecido el día 01 de julio de 1986...”

...

TERCERO. Vinculación.- Que los derechos que se transfieren en este contrato recaen sobre el cincuenta por ciento (50%) del total de los derechos o acciones en que se considera dividido el siguiente inmueble (y que hacen parte de la sucesión ilíquida):

CASA DE HABITACIÓN JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN EL EXISTENTE, UBICADA EN LA CARRERA TERCERA (CR 3) NÚMERO DOS SESENTA Y NUEVE (2-69) DEL MUNICIPIO DE FACATATIVÁ DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, casa de adobe, bahareque y teja de barro, no consta área en el antecedente ni en el certificado de tradición y libertad y comprendido dentro de los siguientes linderos: ...

SÉPTIMO. Posesión.—Que desde el fallecimiento de su legítimo esposo y papá nuestro señor JOSÉ DAMIAN RINCON URREGO la compradora ha ostentado la posesión y la ratificación de la misma en el acto, transfieren la posesión legal de los derechos herenciales vendidos, con las facultades inherentes a ellos y las de comenzar la posesión material con los mismos y administrados. Tales derechos son: el cincuenta por ciento (50%) de los derechos o acciones en que se divide el inmueble antes mencionado”. (Negrilla y subrayas del Tribunal).

Por tanto, nótese que la promotora Leonor Dominga, al comprar los derechos herenciales relacionados con el predio identificado con F.M.I. No.

156-35143, no lo hizo para desmoronar, renunciar o hacer gravosa su situación en cuanto a la posesión que ha ejercido de antaño, tampoco lleva a interrumpir o hacer que la poseedora renunciase a la posesión que ha venido detentado, como lo interpretó el *a quo*; por el contrario, se resalta que de forma alguna, la adquirente de los derechos herenciales llevó a cabo manifestación o reconocimiento de otro derecho de mejor raigambre que el suyo, y, particularmente en la cláusula séptima de la escritura 3792, soslayada por el Juez del Circuito, los intervinientes del acto son categóricos en reconocer que la prescribiente ha ostentado la posesión desde la muerte de su esposo y padre de los vendedores.

De modo que, más nos encontramos en el típico caso en el cual el perteneciente busca diversos caminos para allanar el derecho que con el paso del tiempo ha venido forjando con la posesión y consolidar el dominio, como es, llevando a cabo acercamientos con los posibles interesados u opositores de su derecho, sin que ello, como en este evento, pueda considerarse como el reconocimiento tácito o expreso de mejor derecho o señorío ajeno. Sobre el tema la nuestra superioridad ha previsto:

23 "ciertamente que no repugna a la lógica que el poseedor de un inmueble pueda proponerse a comprarlo con la única intención de consolidar el dominio sobre el mismo." (Negrilla intencional).

Por consiguiente, le asiste razón a la recurrente para que, contrario a lo decidido por la judicatura de primer nivel, se pueda declarar en su favor la pertenencia; comoquiera que, al momento de presentación de la demanda -9 de agosto de 2017-²⁴, la accionante logró colmar el requisito de la posesión por el tiempo que reclama la Ley -artículo 2536 C.C.-, tanto en la veinteañera como

²³ Sala de Casación Civil, sentencia de fecha 9 de octubre de 1996, M.P. Jorge Antonio Castillo Rugeles, Ref. Exp. 5374

²⁴ Fl. 48 adverso

por la década introducida por la Ley 791 de 2002, al tener en cuenta que la posesión inició el 13 de julio de 1993, como quedó acreditado.

Por lo anterior, se desmoronan las excepciones de mérito denominadas "*Carencia de derecho y acción*" y "*Dolo y mala fe del demandante*", propuestas por el demandado Carlos Tulio Rincón Ramírez, pues contrario a lo referido, si se encuentra acreditada la posesión de la demandante y, el acto jurídico de la compra de derechos herenciales no conlleva como efecto el reconocimiento de dominio ajeno, como se elucido en precedencia.

Frente a la excepción de "*fraude procesal*" fincada en que la señora Leonor Dominga carecía de capacidad económica para sufragar la suma plasmada en la escritura 3792 y que conlleva una simulación. Tenemos que tal aseveración no fue probada por el excepcionante, a quien le competía conforme lo establece el principio de carga de la prueba previsto en el artículo 167 del C.G.P. -*onus probandi*- demostrar los supuestos de hecho aditados, por tanto no pasa de ser una aseveración sin sustento, lo que conlleva a que se declare no probada.

Superado el presupuesto relacionado con la posesión, hay lugar a estudiar lo atinente a la prescriptibilidad del bien y su identificación.

De esta manera, revisado el certificado de libertad y tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 156-35143, se tiene que el inmueble que se pretende usucapir, se encuentra en el comercio, tiene identidad jurídica y por lo tanto, puede ser ganado por prescripción, comoquiera que la acción de pertenencia se dirigió contra los herederos determinados e indeterminados del actual titular de derecho real de dominio, al conocerse que ya falleció.

En lo que concierne a la identificación del inmueble, se verificó a través de la práctica de la inspección judicial²⁵, llevada a cabo el día 13 de noviembre de 2019, atendida por la parte demandante, que el predio guarda identidad con el descrito en la demanda, dejándose la constancia de que *“el inmueble fue debidamente identificado y alinderado, sin que hubiere alguna objeción al respecto”*.

Con todo, le asiste razón a la apelante para afirmarse que se cumplen los presupuestos para que la acción de pertenencia en estudio sea de recibo, en tanto que el inmueble ubicado en la carrera 3 No. 2-69 de Facatativá, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 156- 35143 es prescriptible, no presenta limitación legal ni constitucional que lo impida, se encuentra plenamente identificado, y se acreditó posesión exclusiva por parte de la demandante Leonor Dominga Sierra de Rincón como se estudió en las líneas que anteceden, por lo cual, procede la solicitud invocada en esta instancia como fundamento de alzada, debiéndose **revocar** la decisión adoptada con la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Facatativá, Cundinamarca.

6. DECISIÓN

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de Decisión Civil y Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

²⁵ Fls. 192 a 194 Cd. 1

PRIMERO: Revocar en todas sus partes la sentencia apelada, proferida el 21 de mayo de 2020 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Facatativá, acorde con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Declarar no probadas las excepciones de mérito presentadas por el demandado CARLOS TULIO RINCÓN RAMÍREZ, conforme a lo referido en los considerandos de esta decisión.

TERCERO: Declarar que la demandante **Leonor Dominga Sierra de Rincón**, identificada con la C.C. No. 20.713.818 de la Vega- Cundinamarca, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el predio urbano ubicado en la Carrera 3 No. 2 – 69 del municipio de Facatativá- Cundinamarca, identificado con F.M.I. No. 156- 35143, alinderado según escritura pública No. 229 de 1º de marzo de 1950 de la notaría de Facatativá, así:

“Por el Norte, con la carrera tercera (3ª.); Por el Oriente, con casa que fue de la sucesión de Natividad Flórez, hoy de la señora Carmen viuda de García; por el Sur, con solar que fue de Heliodoro Quiroga y después del señor Sebastián Arenas, y por el Occidente, con casa y solar que fueron de Pablo Muñoz, hoy de sus herederos.”, inmueble con cédula catastral 0100000000240012000000000.

CUARTO: Lo anterior ha de comunicarse a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativá, a fin de que tome nota de lo decidido por esta Colegiatura en el folio correspondiente, como también, para que cancele la inscripción de la demanda ordenada por el juzgado de primer nivel. Oficiese lo pertinente por la secretaría del *a quo*.

QUINTO: Condenar en costas de ambas instancias al demandado, señor Carlos Tulio Rincón Ramírez y en favor de la parte demandante, acorde con el numeral 4º del artículo 365 del C.G.P., por cuanto se opuso a la prosperidad de las pretensiones. Fijar como agencias en derecho de esta instancia, la suma de un dos millones de pesos (\$2.000.000=), que se han de incluir en la correspondiente liquidación. Óbrense de acuerdo a lo previsto en el artículo 366 del C.G.P.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado Ponente

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado


JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado