

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., abril nueve de dos mil veintiuno

Magistrado Ponente : JUAN MANUEL DUMEZARIAS
Radicación : 25386 31 03 001 2012 00074 02
Aprobado : Sala 08 de marzo 18 de 2021.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida por el juzgado primero civil del circuito de Facatativá el día 21 de julio de 2020, desestimando las pretensiones.

ANTECEDENTES

1. En escrito presentado el 7 de marzo de 2012, Humberto Fonseca Patiño, demandó a Ana Isabel Barbón Rodríguez y a las personas interesadas indeterminadas, pretendiendo se declare que adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, en virtud de la suma de posesiones, el inmueble de menor extensión, parte posterior del predio ubicado en la inspección El Triunfo del municipio de El Colegio, con dirección en la carrera 3ª número 14/20/30, identificado con matrícula inmobiliaria No. 166-177745, alinderado en menor y mayor extensión en la demanda; cuya posesión obtuvo a través de compraventa a María Inés, María Concepción y Reyes Ángel Guerra Velasco, herederos de Rubén Guerra Fonseca, y que consecuentemente se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula correspondiente.

2. Relata que entró en posesión real y material del inmueble el 29 de abril de 2009, cuando los vendedores de los derechos de posesión le hicieron la entrega material, pues mediante documento privado compró el equivalente al 75% de la totalidad, el cual fue protocolizado posteriormente mediante escritura pública enero 20 de 2011, en la notaría única de La Mesa.

El inmueble comprado y que es objeto del reclamo había sido adquirido por los padres de los vendedores por compras que hicieron hace más de veinte años así: una inicial el 15 de junio de 1989, por documento privado realizada a José Ignacio Rodríguez, quien a su vez la había adquirido por compra con documento privado a la señora Rosa Helena González el 10 de julio de 1987.

Asimismo, que el mismo Rubén Guerra Fonseca mediante documento privado había adquirido otra fracción del mismo terreno a Rosa Helena González, el 29 de julio de 1990, para agregarlo al lote de terreno inicialmente comprado y conformó así el predio que es el objeto de este proceso y que se alindera en el cuerpo inicial de esta demanda, que quienes se lo vendieron lo adquirieron, como sucesores legítimos de sus padres Rubén Guerra Fonseca y Waldina Velasco.

Que esas adquisiciones las realizó el causante padre de los vendedores, para que sirvieran de solar de la casa identificada con el folio de matrícula 166-0001758, que es a la fecha de presentación de la demanda propiedad del demandante.

Que el inmueble que reclama es de interés social, su valor inferior a 135 salarios mínimos legales mensuales, monto aplicable al estar ubicado en el caserío El Triunfo del municipio de El Colegio y aparece como su dueño en registro la señora Ana Isabel Barbón Rodríguez.

Ha ejercido actos de señor y dueño por el término necesario para prescribirlo, como el mantenimiento y cuidado del mismo, rechazando personas que han querido perturbar su posesión, **arrendándolo para explotación de los árboles frutales**, cuidando las cercas,

derrumbando un muro que antes dividía el inmueble de su casa de habitación que forma parte del mismo predio, lo que le da derecho a adquirir el predio por prescripción adquisitiva de dominio.

3. Trámite.

El juzgado inadmitió la demanda para que el actor a más de precisar la identificación de los predios de mayor y menor extensión, que era el pretendido, vinculara al proceso como demandados a quienes señalaba como vendedores de la posesión que quería agregar María Inés, María Concepción y Reyes Ángel Guerra Velasco, conforme al artículo 71 del Decreto 1250 de 1970.

Corregida la demanda fue admitida el 20 de abril de 2012 y notificados los demandados poseedores vendedores dijeron allanarse a las pretensiones; no obstante su manifestación no fue atendida dado que no se hizo por intermedio de apoderado¹.

La demandada Ana Isabel Barbón notificada de manera personal el 5 de octubre de 2012, contestó oponiéndose y propuso como excepción la que denominó “no ejercen la posesión invocada ni la han ejercido nunca”, que soportan en que “este predio está en litigio en el juzgado promiscuo de El Colegio proceso ordinario reivindicatorio Número 2009-0143, demandante Ana Isabel Barbón Rodríguez, demandado Hildebrando Guerra Velasco, de la misma forma en este predio no ejerce posesión persona alguna porque está vacío y hace parte del predio de la demandada”²; el curador ad-litem contestó manifestando estarse a lo probado³.

El demandante descurre el traslado de las excepciones señalando que ha estado en posesión del predio objeto del litigio “desde el momento en que fue vendido por quienes eran los verdaderos propietarios, quienes heredaron de sus padres Waldina Velasco y Rubén Guerra, los cuales adquirieron el predio de acuerdo con lo manifestado en el cuerpo de la demanda”

Así mismo, “como es de conocimiento de la demandada, es el señor Humberto Fonseca Patiño quien ha ejercido actos de señor y dueño desconociendo a cualquier persona que haya querido o intentado entrar en posesión del predio, desde hace más de tres años y desde hace más de diez años quienes a él le vendieron”⁴.

Mediante proveído del 11 de febrero de 2014⁵, se decretaron las pruebas; el 26 de marzo de 2014, el proceso fue enviado al juzgado civil del circuito de descongestión de la Mesa, quien avocó el conocimiento y aclaró el auto de pruebas el 11 de abril de 2014⁶.

Adelantada la diligencia de inspección judicial se retornó el proceso al juzgado permanente el 26 de agosto de 2015,⁷se ordenó entonces la práctica de los testimonios y se corrió traslado del dictamen pericial, agotada la etapa probatoria, se señaló el 8 de julio de 2019 para adelantar la audiencia de instrucción y juzgamiento y en ella profirió el juzgado civil del circuito de La Mesa sentencia desestimatoria de las pretensiones.

Sin embargo, como previamente a dicho pronunciamiento se había solicitado la declaratoria de pérdida de competencia del juzgador, por vencer el término previsto del artículo 121 del C.G.P., al desatar la apelación del auto del a-quo que la había negado, se revocó la decisión y se declaró, nulo todo lo actuado a partir del 23 de enero de 2019 y se ordenó remitir el proceso a la Sala de Gobierno del Tribunal que designó al juzgado civil del circuito (reparto) de Facatativá, para que asumiera su conocimiento y dictara el fallo respectivo.

¹ Fl. 105 C. 1

² Fl. 84 y 85 C. 1

³ Fl. 86 y 87 C.1

⁴ Fl. 89 a 91 C. 1

⁵ Fl. 113 C. 1

⁶ Fl. 116 C. 1

⁷ Fl. 140 C.1

El asunto correspondió al juzgado primero civil del mencionado circuito, que señaló fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P, escuchó los alegatos de conclusión y profirió la sentencia.

3. La sentencia apelada.

Luego del relato de antecedentes, precisó la juzgadora que verificado el cumplimiento de los presupuestos para prescripción de inmuebles vivienda de interés social, como lo refería el demandante en los hechos 6, 7 y 8 de la demanda, se encontraba que no había lugar a la prosperidad de ese planteamiento, en tanto, el predio no cumplía con los presupuestos previstos en la Ley 9ª de 1989, para tal propósito, pues “conforme con lo acreditado en diligencia de inspección judicial, el inmueble carece de construcción alguna y no cuenta con servicios públicos, para inferir siquiera que estamos frente a prescripción de una vivienda de interés social”.

Y pasando al estudio de los requisitos de la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria encontró probado que el inmueble era prescriptible, estaba plenamente identificado y singularizado, conforme con el certificado de tradición, la inspección y el dictamen pericial practicados, pero que no se acreditada la posesión ininterrumpida del actor, con ánimo de señor y dueño, por tiempo superior a los diez (10) años.

Puesto que si bien la escritura pública No. 050 del 20 de enero de 2011, acreditaba la venta de los derechos de posesión de los tres hermanos Guerra Velasco, del lote que manifestaban poseer desde el 25 de abril de 1997, y ello permitía afirmar que el título era idóneo para demostrar que el acceso a la posesión fue convenido y consentido por el antecesor, se había acreditado la existencia de un proceso reivindicatorio adelantado en el juzgado promiscuo de El Colegio interpuesto por la propietaria acá demandada Ana Isabel Barbón Rodríguez en contra de Hildebrando Guerra Velasco que terminó por acuerdo entre las partes, y que en ese trámite intervino el acá demandante con resultados adversos, pues no fue escuchado y ello desvirtuaba la alegada posesión de quienes le vendieron.

Aunque la prueba testimonial daba cuenta de que los vendedores Guerra Velasco habían vivido en el inmueble la arrendataria oída adujo que cancelaba su canon a Hildebrando Guerra, dando lugar a concluir que los vendedores no tuvieron el bien como propietarios, que de la prueba no resultaba fácil determinar desde que momento se iniciaron sus actos de señorío, ni había evidencia de la existencia de mejoras, como se desprendía de la inspección judicial, poniéndose en tela de juicio el documento de venta en que se afirma que los demandados y hermanos Guerra Velasco ostentaban la posesión de dicho predio desde el fallecimiento de su padre Rubén Guerra, 25 de abril de 1997, pues Hildebrando Guerra Velasco fue demandado en reivindicación del predio en cuestión y el proceso terminó por conciliación, con la inconformidad del acá actor Humberto Fonseca.

Concluyó que no acreditaba el actor la existencia de los requisitos para la prosperidad de la suma de posesiones invocada, que no se probó ni la cadena ininterrumpida de actos de señor y dueño de sus antecesores ni que aquellos hubiesen ejercido posesión sobre el bien.

4. La apelación.

El actor recurre pidiendo la revocatoria de la sentencia y que se acceda a sus pretensiones, señala que aun cuando lo solicitó oportunamente en los alegatos, no le fueron decretadas ni atendidas pruebas, con las que se acreditaba la suma de posesiones echada de menos por el a-quo.

No se tuvo en cuenta la nota aclarativa contenida en los documentos privados de compraventa entre Rosa Elena González vda de Vargas y José Ignacio Rodríguez López, cláusula tercera, tampoco esa misma nota que se dejó en la posterior compraventa realizada entre José Ignacio Rodríguez López y Rubén Guerra Fonseca, donde se indicó “que la vendedora inicial autorizaba al comprador el derecho a la cañería para las aguas negras y aguas lluvias”.

Ni se incorporó “la sentencia judicial en firme (cosa juzgada), proferida por el Honorable juzgado segundo civil del circuito de Soacha, de fecha 25 de marzo de 2008”, se desconoció el memorial radicado en el juzgado el 27 de junio de 2020 hora 12:57 pm, con el que allegó copia del documento “compraventa y recibo de pago de la cuota que correspondiera en la sucesión a Hildebrando Guerra Velasco, de sus padres Rubén Guerra Fonseca y Waldina Velasco, venta del 25% de sus derechos a Humberto Fonseca Patiño que se anexaron a efectos de que se tuvieran en cuenta al momento de proferir la decisión”.

No se valoró el testimonio de María Trinidad Gómez Serna, que fue citada como testigo en la sentencia proferida por el juzgado segundo civil circuito de Soacha, el 25 de marzo de 2008, ni los contratos de compraventa.

Elementos probatorios, con los quedaría probada la posesión que ejercían sus antecesores sobre el predio objeto del litigio y, con ello, la suma de posesiones que se alegó durante todo el proceso; y que debería considerarse que el ordenamiento jurídico vigente “tiene previsto los medios de pruebas que se suelen practicar en el desarrollo de la actuación que regula, por virtud del principio de la integración normativa, se viabiliza la posibilidad de practicar pruebas en ciertos ámbitos procesales, muy a pesar de carecer estos de norma expresa que los consagre, por lo tanto se torna viable poder desplegar actividad probatoria, a su vez por virtud del principio de la libertad de la prueba”.

CONSIDERACIONES

1. Tiene señalado la ley y precisado de antaño la jurisprudencia, que es la prescripción un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos de los demás, por la posesión de las mismas, sin que los últimos se hayan ejercido durante un tiempo determinado (artículo 2512 del Código Civil).

Que se requiere para que la pretensión prospere, que el proceso verse sobre bienes legalmente prescriptibles, se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda; que la persona que pretenda adquirir así el dominio, haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por un lapso de 10 años, acorde con lo dispuesto por la Ley 791 de 2002.

Doctrina y jurisprudencia coinciden en señalar que, conforme a la regulación legal, son los elementos esenciales para que la pretensión prospere son: La posesión material ejercida sobre un bien cuyo dominio sea susceptible de ganarse de este modo, y que ininterrumpidamente se haya conservado dicha detentación material con ánimo de señor y dueño, por el término previsto por la ley sustancial (art. 2518 C. C.).

La posesión como elemento axiológico es el reflejo inequívoco de poderío efectivo sobre la cosa que se pretende usucapir, en una relación que por imperativo legal (C. C., art. 762), pone de manifiesto la actividad asidua, autónoma y prolongada que corresponde al ejercicio del derecho de propiedad, que se configura “...cuando aparecen cabalmente evidenciados los dos elementos que la estructuran, esto es, el *ánimus* y el *corpus*, significando aquel -elemento subjetivo-, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno, en tanto que el segundo -material o externo-, ocupar la cosa, lo que se traduce en la explotación económica de la misma, con actos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio, entre otros hechos de parecida significación”⁸.

Por lo que, por la teoría asumida en nuestro derecho civil, el acreditar la posesión exige además de la prueba de la relación de hecho entre el bien y el sujeto, *corpus* o mera tenencia; de un comportamiento excluyente de todo dominio ajeno y afirmativo de una personal convicción de que se tiene propiedad, o *ánimus* dominio.

Y la regulación sustancial de la suma de posesiones se encuentra en el artículo 2521 del código civil que señala que “*Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778...*” y la

⁸ Corte Suprema de Justicia, Casación Civil, Sentencia de junio 21 de 2007. Exp. 7892

remitida norma que dispone: “*Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios. Podrá agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores.*”

Para que la suma opere, señala la Corte Suprema, “...*es necesario el cumplimiento de dos condiciones, cuáles son, el vínculo jurídico entre el actual poseedor y sus antecesores, entendiéndose por tal la causa que permite la derivación de la posesión, y que las posesiones de cuya suma se trata además de ciertas sean ininterrumpidas*”⁹

Quien pretenda que se declare que adquirió así el derecho de dominio, no solamente debe acreditar su posesión, con todo lo que ella implica, sino también la de aquellos que le antecedieron en ese mismo ejercicio posesorio, demostrar que tanto él como todas las personas que fueron eslabones de la cadena de posesiones de la que se quiere aprovechar, fueron poseedores del bien que reclama.

2. La solución de la alzada.

Vistos los reparos del extremo actor contra la sentencia emitida, el debate gira en torno al elemento posesión del demandante por el término legal, pues en su determinación es que la jueza considera carentes de prueba los elementos constitutivos de la suma de posesiones invocada.

Pues apostó el actor para probar que al demandar había adquirido el dominio del predio de menor extensión o lote de la parte trasera del inmueble de la demandada propietaria, porque había iniciado su posesión desde el 29 de abril de 2009 cuando la recibió por la compra que de ella hiciera del 75 % de su totalidad, a los señores María Inés Guerra de Pedraza, María Concepción Guerra Velasco y Reyes Ángel Guerra Velasco, como herederos de Rubén Guerra Fonseca, de quien a su vez reseña la cadena de posesiones que le anteceden¹⁰.

Y aunque el reclamo central del recurrente lo es por la valoración probatoria efectuada por el a quo, sin que precise el alcance de su alegación, esto es, que pruebas de las incorporadas legalmente al trámite demostrarían los hechos que conducirían a darle prosperidad a su reclamo, lo cierto es que el análisis de su demanda a la luz de los medios incorporados y en consideración de los hechos que son objeto de prueba en éste trámite, principio de congruencia, conducen a confirmar la decisión de negar las pretensiones de la demanda, según se pasa a exponer.

2.1. En efecto, el demandante afirmó que entró en posesión del solar o lote de menor extensión que reclama el 29 de abril de 2009 cuando compró a los tres hermanos María Inés, María Concepción y Reyes Ángel Guerra Velasco el 75% de la totalidad de la posesión del lote pretendido y que esta venta se protocolizó con la escritura pública 50 de enero 20 de 2011, de la notaría única de La Mesa.

Sin embargo, ninguna prueba aportó y con ello no acreditó, que en la fecha señalada al demandar inició su posesión; y de la escritura pública que dice protocolizó la compra en cuestión, que allegó con la demanda, se desprende que lo allí adquirido por él actor fue sólo el 75% de la posesión y tenencia del inmueble que los vendedores han ejercido desde el 25 de abril de 1997, junto con los derechos y acciones herenciales que aquellos les corresponden en la sucesión de sus extintos padres Waldina Velasco de Guerra fallecida el 8 de abril de 1996 y Rubén Guerra Fonseca muerto el 25 de abril de 1997, sobre el bien inmueble que en menor extensión es objeto del reclamo usucapiente y que allí se alindera conforme con los títulos de transferencia antecedentes.

Señalándose en su cláusula 4ª de la escritura de compra, que los vendedores declaran haber recibido el precio de la venta \$9.000.000.00, de pesos, de manos del comprador y éste a su vez que ha recibido de sus vendedores el inmueble, sin que se haga referencia alguna a la afirmación del actor de que con esa escritura se perfecciona un contrato anterior, o que se hubiere hecho entrega anticipada de la posesión del bien objeto material de esa venta, al comprador.

⁹ Sentencia 141 de agosto 28 de 2000. Magistrado Ponente, Dr. José Fernando Ramírez G.

¹⁰ Pues el causante padre de aquellos la había adquirido en junio 15 de 1989, de manos de José Ignacio Rodríguez, quien a su vez la obtuvo por compraventa del 10 de julio de 1987 de Rosa Helena González; junto con otra fracción de terreno que el mismo compró a la señora Rosa Helena González el 29 de julio de 1990.

De donde resulta válido concluir, que desde el texto del título que se invoca como fuente de su posesión y de lo manifestado en la demanda por el actor, que está el mismo admitiendo de entrada que no adquirió toda la posesión del predio que reclama sino sólo un 75% que estaba en cabeza de sus vendedores; asimismo, que adquirió igual porcentaje de los derechos y acciones herenciales que a aquellos correspondían en la sucesión de sus padres, vinculados al predio objeto de este reclamo.

Circunstancia que evidencia el surgimiento de un obstáculo insalvable para el reclamo usucapiente que se formula en la demanda presentada en marzo 7 de 2012 que acá se define en segunda instancia, pues en ella se pretende que se le declare dueño por prescripción adquisitiva de un lote de terreno, a la persona que acciona reconociendo haber adquirido de tres herederos sólo un 75% de la posesión y de los derechos y acciones herenciales que aquellos les pudieran corresponder sobre el mismo inmueble, con ello, que no detenta ni adquirió un 25% de la posesión y derechos y acciones herenciales del bien que reclama.

Por lo que faltaría ánimo de señor y dueño en ese porcentaje de la invocada posesión, al reconocer que hay dominio ajeno y, por ende, que es contradictorio y carece de explicación atendible el elevar la pretensión con los alcances que se dejaron expuestos, pues no ejerce posesión quien reconoce la existencia de dominio ajeno, sobre la fracción que admite le es ajena.

2.2. A más de lo anterior y corroborando ésta conclusión se tiene que en el folio de matrícula inmobiliaria del bien de mayor extensión en que se haya comprendido el reclamado en este proceso, No. 166-17745 que se describe así: un lote de terreno ubicado en el área urbana del caserío El Triunfo, jurisdicción municipal de El Colegio, junto con casa de habitación de construcción de paredes maestras y cubierta con teja metálica, cuyos linderos son: por el frente, calle pública, de por medio, con casa que fue de Marcelino Montilla, en la actualidad de Helena de Segura, por el costado derecho con lote que fue de Carmen Barrios, en la actualidad de Demetrio Calderón, por el costado izquierdo, con lote que fue de Marco Antonio Gámez, en la actualidad del Dr. Luis Jaramillo, y por la espalda, con lote que es propiedad de Vicente Moreno, este lote mide 18 mtrs de frente por 45 de fondo.

En la anotación número 2 se radica su dominio en cabeza de la acá demandada Ana Isabel Barbón Rodríguez, quien lo adquirió el 26 de mayo de 2000, por adjudicación que se le hiciera en sentencia de sucesión del causante Vicente González Gómez, proferida por el juzgado de familia de Soacha.

Y en la anotación número 6 se registra una medida de inscripción de demandada de proceso Reivindicatorio que se señala cursa en el Juzgado Promiscuo Municipal de El Colegio, siendo demandante Ana Isabel Barbón y demandado Hildebrando Guerra Velasco, comunicada a través de oficio del 16 de marzo de 2009, e inscrita en mayo 5 de 2009.

Proceso al que la allá demandante y acá demandada hizo alusión al contestar la demanda y que en auto de abril 21 de 2017, como prueba de oficio se ordenó pedir constancia de existencia de ese proceso y el juzgado promiscuo municipal de El Colegio, emitió el 31 de octubre de 2017 la certificación pedida, de que el referido trámite judicial cursó como proceso reivindicatorio 2009-0099, siendo demandante Ana Isabel Barbón Rodríguez y demandados Hildebrando Guerra Velasco y Lorenzo Leonel Bohórquez, como su estado actual se reportó:

“Mediante auto del 05 de marzo de 2009, se admitió la demanda entre Ana Isabel Barbón Rodríguez y el demandado Hildebrando Guerra Velasco. (fl.64)

Mediante providencia del 17 de septiembre del año 2010, se ordenó citar al señor Lorenzo Bohórquez como poseedor (fl.121) quien se notificó del auto admisorio de la demanda el 15 de junio del año 2012. (fl.136).

Mediante audiencia celebrada el 17 de julio de 2013, las partes conciliaron en los términos contenidos en dicha acta, de la cual se adjunta copia de su original. (fl.108)

A folio 223 del cuaderno principal, obra acta de entrega voluntaria del bien en litigio por parte del señor Lorenzo Leonel Bobórquez Arévalo a la señora Ana Isabel Barbón.

Por lo anterior y mediante providencia del 30 de mayo de 2014, el juzgado ordenó incorporar dicha acta de entrega al expediente y puso en conocimiento de las partes. Disponiendo que las partes se estuvieran a lo resuelto en el numeral segundo de la audiencia realizada el 17 de julio de 2013.

Se presenta recurso de reposición y en subsidio el de apelación en contra de dicha providencia calendada 30 de mayo de 2014, por parte del Dr. José Miguel Rozo Zambrano, en representación del señor Humberto Fonseca Patiño, recurso que luego de su respectivo traslado, se resuelve mediante auto del 10 de julio de 2014, negándose la reposición e igualmente el recurso de apelación, siendo éste el último pronunciamiento del juzgado en el proceso referido.

Actualmente el proceso se encuentra terminado por conciliación entre las partes y el expediente archivado.”¹¹

En la allegada copia de la audiencia de pruebas del referido proceso reivindicatorio, en que se iba a oír a la demandante y con presencia de los apoderados de los extremos procesales, de la demandante Ana Isabel Barbón Rodríguez y del demandado Lorenzo Leonel Bobórquez Arévalo, se acuerda que la demandante cancelará al citado demandado la suma de \$8'000.000.00 de pesos, con pagos mensuales de diciembre de 2013 a diciembre de 2014, que el citado renuncia a cualquier reclamo por el lote o mejoras en el levantadas y que se le hace entrega a la actora a quien reconoce plenos derechos como propietaria. El juez acepta el acuerdo y declara terminado el proceso.

De donde se desprende que en ese proceso reivindicatorio que la acá demandada demandó al señor Hildebrando Guerra Velasco, a quien se señalará por los testigos es hermano de los poseedores acá vinculados al proceso María Inés, María Concepción y Reyes Ángel Guerra Velasco y con ello, que ejercía aquél la posesión del lote de terreno objeto del reclamo usucapiente y que sería él, el aparente titular del 25% de los derechos herenciales y posesión del lote de terreno objeto de esta demanda, que el acá accionante al demandar reconoció no detentar, lo que confirma el aserto expuesto de carencia de plena posesión del actor de título que soporte su alegada posesión sobre la totalidad del inmueble que reclama.

2.3. Ya en lo que refiere a la prueba de la existencia de actos posesorios del demandante, se viene a concluir que no acredita el demandante su ejercicio por todo el tiempo en que afirma los ha detentado.

Así, se realizó inspección judicial al predio, el 4 de febrero de 2015, oportunidad en la que con asistencia del demandante Humberto Fonseca Patiño, se dejó constancia que no pudo adelantarse la misma porque “se llamó al interior del inmueble sin que se obtuviera respuesta alguna y como quiera que contiguo a este predio funciona un establecimiento de comercio que se anuncia al público como Asadero Los Reyes del Sabor y que al parecer hace parte de la nomenclatura anteriormente citada. En este negocio una empleada del mismo informó que el predio es de la señora Ana Isabel pero que en estos momentos se encuentra sin ninguna persona en su interior porque doña Isabel tiene una intervención médica en la ciudad de Bogotá y que la casa está a cargo o recomendada a un sobrino de ella, al cual trató de localizar obteniéndose como resultado que se encuentra trabajando y regresa luego de las 5 de la tarde”.¹²

En la siguiente oportunidad en que se programó la realización del acto, el 23 de julio de 2015, ya con presencia del demandante y la demandada, se ingresó al lote, se tomaron los linderos del predio los de mayor extensión y los de menor extensión, que solicita la parte demandante se le adjudique el dominio, se dejó constancia que el lote “posee básicamente la plantación diseminada de algunos árboles cítricos y mango y no cuenta con ningún tipo de servicios independientes. No tiene ninguna construcción”¹³

¹¹ Fl. 376 C. 1

¹² Fl. 126 C. 1

¹³ Fl. 129 a 132 C. 1

El perito designado determinó que el lote objeto del reclamo es la parte posterior del inmueble de mayor extensión, de folio 166-17745, ubicado en la carrera 3ª N° 3/14/20/30, de la inspección de policía de El Triunfo del Municipio de El Colegio y que parcialmente linda con un predio que es propiedad del demandante, lo identificó con sus linderos especiales y le estableció un área de 358. 2 metros, hizo del mismo una reseña fotográfica y determinó que carecía de construcciones, tenía diseminados en su extensión pocos árboles frutales, tenía mangos de antigüedad de 50, 40, 30, 25 y 15 años; cítricos de 30 años, naranjos de 15, 11, 6, 4 y 2 años, mandarinos de 4 años y guanábano de 1 año, y describió la presencia de algunas aves en la propiedad del demandado.

A su vez en trámite del proceso se decretaron y recibieron el día **11 de abril de 2016**, las siguientes pruebas, pedidas en oportunidad por el extremo demandante:

Testimonio de **María Trinidad Gómez de Serna**, de 70 años de edad, quinto de primaria, quien dijo conocer al demandante Humberto Fonseca Patiño, desde hacía aproximadamente seis o siete años cuando llegó a la inspección porque compró la casa y el lote a los hijos de don Rubén a Inés, doña Concepción, Hildebrando y al señor Reyes, no conoce a la demandante y a los vendedores Guerra Velasco hace aproximadamente 20 años “porque ellos vivían al frente de mi casa y es lo que es ahora de don Humberto”. Supo de la compra venta porque Humberto Fonseca le contó y los vendedores también, la casa es de un solo piso y el lote que queda pegado, no estuvo presente en el negocio, ni sabe si se firmó documento. Conoce la casa y el lote objeto de la negociación porque vivió allí hace 15 o 20 años, tenía entonces 3 o 4 habitaciones, del lote no sabe de sus dimensiones, no tenía construcciones sino sólo árboles frutales pero no ha sabido más de ese asunto desde cuando se fue “*hace unos 13 años*”. Conoció a Rubén Guerra padre de los vendedores quien era el dueño de la casa el lote y que falleció antes de que Humberto Fonseca llegara porque él le compró a sus herederos, que para ingresar al lote desde la casa había una puerta en el costado izquierdo dentro de la casa. Dice que cuando era arrendataria le pagaba el arriendo a Hildebrando, pero no sabe cómo se repartirían ese arriendo con los otros herederos. Agrega que el lote en la parte de abajo estaba dividido con una malla con una casa de un tal señor Ítalo y que ahora es casa de María la mamá de doña Isabel Varón.

Sixto Cuervo Bustos de 76 años de edad, casado, tercero de primaria, dijo conocer al demandante hace aproximadamente seis o siete años, cuando llegó al Triunfo, sabe que “compró la sucesión del difunto Rubén Guerra”, la casa queda ubicada en la calle 2da, “y el lote esta al costado derecho”; conoce a Ana Isabel Barbón desde hace aproximadamente unos diez o doce años, “porque detrás del lote a que me referí que compró Humberto Fonseca, ella construyó una casa”; también conoce a los demandados María Inés; María Concepción y Reyes Ángel Guerra Velasco, desde hace aproximadamente 25, “ellos eran los hijos del difunto Rubén Guerra, fueron los que le vendieron la casa y el lote a don Humberto Fonseca Patiño”. Dijo saber que Humberto Fonseca compró la casa y el lote a los herederos María Concepción, Reyes, Hildebrando, y María Guerra Velasco le hicieron la escritura, pero no sabe por cuánto, el lote sigue igual no hay construcciones, no tiene servicios públicos. Dice ser el arrendatario de la casa y el lote desde hace 4 años, que le paga a Humberto Fonseca un canon de arrendamiento de \$150.000.00 mensuales, en algunas oportunidades Miguel Barbón hijo de doña Ana Isabel Barbón le reclama el ingreso al lote porque dice que ellos son los dueños; que quien paga el impuesto del lote es Humberto Fonseca porque se lo ha dicho, pero no ha visto documentos; que el lote está cerrado en la cuatro partes y en la parte de abajo colinda con María Isabel y Ana Isabel Borbón, madre e hija, el lote está separado con una malla desde que llegó está así y así se ha mantenido.

Declaraciones que aparecen concordantes y provienen de personas que residen en la inspección de El Triunfo, que si bien le atribuyen actos posesorios al demandante, por los menos en los últimos 4 años, el segundo testigo que afirma estar como arrendatario del actor ocupando el inmueble casa y el lote objeto de este proceso; lo cierto es que ambos relatos, contrario a lo afirmado por el accionante y acreditado con la escritura pública de compraventa, afirman que todos los hermanos Guerra Velasco le vendieron al señor Fonseca Patiño, incluyendo a Hildebrando Guerra Velasco.

Y frente a la posesión que pretende el demandante sumar, esto es, la ejercida por los hermanos María Inés, María Concepción y Reyes Ángel Guerra Velasco, antes del 2011 en que se la vendieron al actor conforme a la escritura pública 50 del 20 de enero del 2011, o del 29 de abril de 2009 día en que dice el demandado haberla recibido, no transmiten claridad los testigos, no precisan quien permaneció en el inmueble objeto de reclamo después de la muerte del padre de aquellos y quien la detentaba para la época en que se afirma le fue transferida al acá demandante, por el contrario, la señora María Trinidad dio cuenta que cuando vivió allí, hace aproximadamente trece años, le cancelaba el arriendo a Hildebrando Guerra Fonseca, y que no sabe cómo repartiría aquél con los demás hermanos el producto de ese arriendo.

Y aunque del relato del testigo Sixto Cuervo Bustos pudiera derivarse que por lo menos desde el año 2012, por interpuesta persona, el actor ejerce posesión del inmueble, pues manifiesta el testigo ser su arrendatario desde hace cuatro años, aunque sí bien señaló que tenía un contrato no exhibió el documento y lo cierto es que tampoco acreditó el actor en que momento inició la detentación material del lote de terreno, en lo que hace a los derechos de posesión y derechos y acciones herenciales que les compró a los tres herederos, es decir, ni que lo hizo el 29 de abril de 2019, ni el 20 de enero de 2011 cuando adquirió los mismos derechos por el citado acto escritural.

Ahora bien los testigos dan por sentado que los cuatro hermanos Guerra Velasco ejercían actos posesorio y que le vendieron el inmueble, casa y lote, al acá demandante, pero como se dejó sentado, en los actos de enajenación no participó el también heredero Hildebrando Guerra Velasco, de quien el propio demandante al comprar reconoce que no adquiriría un 25% de la posesión y de los derechos herenciales en la sucesión de los progenitores de los vendedores, y quien detentaba también posesión del inmueble, como lo declara María Trinidad Gómez de Serna al señalar que a él le pagó arriendo cuando habitó la casa y el lote conjunto o solar que es objeto de este reclamo usucapiente.

No puede entonces ser de recibo, como lo sugiere el apelante, que se tenga por sentado que él actor adquirió de Hildebrando Guerra Velasco la posesión del lote en cuestión, considerándosele para ello el documento que fuera de oportunidad procesal allegó y del que se le negó su incorporación en el trámite de primera instancia, auto del 21 de junio de 2018, pues lo cierto es que los hechos que podrían derivarse del acreditarse esa compra, no pueden alterar lo que fue el sustento de la demanda.

Es decir, que la pretensión usucapiente que acá se define tenía un soporte fáctico que, en primer lugar, imposibilitaba la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, pues el demandante aceptaba que no detentaba toda la posesión del bien sino un 75%, reconocía dominio ajeno y ello no le permitiría acceder a la prescripción.

En segundo lugar, porque aún de darse por superado el anterior obstáculo, no se acreditó ni cuando inició el ejercicio posesorio del demandante, ni cuando lo hicieron los herederos de Rubén Guerra, de cómo y quienes lo detentaron, pues aunque pudiera atribuirse su ejercicio a todos los hijos después de la muerte del padre, no hubo precisión de marcos temporales en que aquellos la ejercieran y, en todo caso, se dejó sentado que en ese ejercicio posesorio estuvo vinculando el mismo heredero Hildebrando Guerra Velasco, quien no vendió sus derechos como lo reconoce el propio demandante que viene ahora a afirmar que optó por comprar los derechos de posesión de aquél a quien con su demanda pretendió desconocer.

Por último y en punto a la discusión respecto a los recaudos probatorios y la no consideración de múltiples documentos que por fuera de las oportunidades legales fueron llegando al proceso, para la Sala, contrario a lo alegado por el apelante, la normativa procesal civil vigente, prevé oportunidades taxativas para pedir e incorporar pruebas en un proceso –Art. 173 Código General del Proceso–, y también es su observancia respeto por el debido proceso, circunstancia que conllevó que se negara también su decreto en segunda instancia, pues no se configuraba causal alguna para ese recaudo extraordinario.

Así las cosas, se impone la confirmación de la sentencia recurrida con fundamento en los hechos que se dejaron expuestos.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca en Sala de decisión Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

CONFIRMAR la sentencia proferida el 21 de julio de 2020, por el juzgado primero civil circuito de Facatativá negando las pretensiones de la demanda de pertenencia que iniciara Humberto Fonseca Patiño contra Ana Isabel Barbón Rodríguez y otros.

Sin costas en esta instancia por no aparecer causadas.

Notifíquese y cúmplase.

Los magistrados,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ