

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., trece de julio de dos mil veintiuno
Referencia. 25290-31-03-002-2018-00332-01
(Discutido y aprobado en sesión de 1 de julio de 2021)

Con arreglo al procedimiento dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, se decide la apelación de la parte demandante contra la sentencia de 11 de marzo de 2021, dictada por el Juzgado 2° Civil del Circuito de Fusagasugá, en el proceso declarativo de Cristancho Pineda Currea y María Teresa Ramírez Peña *contra* los herederos de José Alejandro Rojas González y demás personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

1.- Se pidió declarar que los actores adquirieron por prescripción extraordinaria el dominio del lote de terreno denominado "*La Unión*", identificado con el folio 157-55870 de la ORIP de Fusagasugá, con extensión superficial aproximada de 55H. y 5.000m² y ubicado en la vereda Quebrada Negra del Municipio de Cabrera -se refirieron sus linderos y tradición-. Como consecuencia, que se ordene la inscripción de la sentencia y su protocolización.

Los hechos relevantes que sirvieron de fundamento a la demanda se sintetizan así:

- Los promotores han poseído y ejercido actos con ánimo de señores y dueños sobre el aludido predio, en forma quieta, pacífica, tranquila, continúa e ininterrumpida desde aproximadamente 28 años. Allí han dispuesto la siembra de cultivos de papa, tomate de árbol, lulo, arveja y pastos para ganadería, además, tienen ganado vacuno, ganado equino, porcino, avícola (gallinas, gansos, pavos), todo de su propiedad.

- Dentro del terreno objeto de usucapión existen dos casas, una construida por José Alejandro Rojas González antes de su fallecimiento, habitada por un inquilino de los actores; otra corresponde a una cabaña construida en madera de pino levantada en 1995, habitada por los demandantes, quienes se encargan del mantenimiento de las construcciones y de las labores de adecuación.

- Los actores instalaron el servicio de luz en 1996, elevaron y mejoraron las cercas, tumbaron el monte para hacer los potreros, sembraron pastos, canalizaron aguas para cultivar, se encargan de la limpieza del terreno y el mantenimiento de las colindancias, afianzando así su señorío pacífico.

- Los promotores realizaron en 2006 un acuerdo de pago respecto del servicio de luz eléctrica y han pretendido cumplir la misma labor frente a la Tesorería del Municipio de Cabrera con el fin de sufragar los impuestos debidos, habiendo aportado documentos para obtener el acuerdo de pago pretendido. Entre tanto, elevaron ante la oficina de planeación municipal derecho de petición para obtener una actualización de área y linderos del terreno que poseen.

- Crisanto y María Teresa están habilitados para ganar la propiedad por prescripción, en tanto que cumplen los requisitos legales para ello, siendo que las pruebas demostrarán que su señorío se ha ejercido por aproximadamente 28 años.

- Ni el propietario inscrito ni sus herederos han reclamado derechos sobre el bien pretendido. Aunado a ello, en vida el señor José Alejandro Rojas González obsequió a los actores el terreno que se pretende usucapir y que es objeto de esa acción.

2.- El auto admisorio se dictó el 26 de noviembre de 2018, providencia que debidamente notificada provocó la comparecencia al trámite de la Compañía de Maderas Rincón Torres S.A.S. (como cesionaria de los derechos herenciales que a título universal le correspondían a los hermanos Gina Patricia, Kelly Johanna, Lady Paola y Alejandra Rojas Peralta, Jeison Alejandro Rojas Quiñones, Johan David Rojas Álvarez y Roger Ferney Rojas Barrios), quien con la también heredera Flor Esperanza Rojas Gutiérrez se resistió a la prosperidad de las pretensiones formulando la excepción que denominó "*ausencia de presupuestos o elementos de la acción de prescripción*".

Por su parte, los herederos indeterminados del finado José Alejandro Rojas González y demás personas indeterminadas comparecieron al proceso por conducto de curador *ad-litem*, quien contestó sin oponerse, ateniéndose a lo probado.

3.- *La sentencia.* Denegó las pretensiones y ordenó el levantamiento de la cautela decretada. Con ese propósito constató el *a-quo* la presencia de los presupuestos procesales, estableció el problema jurídico y fijó las bases teóricas del asunto, proponiéndose enseguida verificar los elementos de procedencia de la acción, hallando colmado el relativo al carácter prescriptible del predio implicado y el concerniente a la identificación -acorde con la inspección y dictamen pericial realizados-.

En torno a la posesión pasó a analizar los medios demostrativos practicado en el asunto, dando cuenta del contenido de las declaraciones rendidas por los demandantes, de donde infirió inicialmente que éstos ingresaron en calidad de tenedores como administradores, siendo que de modo no concordante refirieron que estuvieron en esa condición como hasta el año 2000 (María

Teresa), 2008 o 2009 (Crisanto) cuando, según sus relatos, el señor José Alejandro les donó el predio, fungiendo desde entonces como dueños.

Dicho ello, se ocupó juzgador de la prueba testimonial de cargo, a partir de la cual reafirmó que los promotores ingresaron al bien como tenedores, teniendo así la obligación de demostrar el momento desde cual varió su condición inicial para convertirse en poseedores, asegurando que dicha situación no fue probada, pues aunque esos testigos dieron cuenta del ingreso de aquéllos al bien hace más de 20 años, no informaron nada distinto a que llegaron a trabajar y los han conocido ahí, sin revelar el cambio del título de la ocupación. Agregó el fallo que los testimonios recaudados a instancia de los demandados confirmaron por igual cómo se produjo el ingreso de los reclamantes al bien -como administradores-, concluyendo que la prueba analizada en conjunto no conducía a la acreditación de la posesión exclusiva y con desconocimiento del derecho del dueño, por espacio superior a los 10 años que exigen las normas aplicables para adquirir por prescripción.

Por lo demás, descartó el juez la tesis de los demandados para enfrentar la acción -basada en el presunto pedido de conciliación de acreencias laborales elevado por Crisanto-, insistiendo en que es la ausencia de prueba del señorío lo que frustra las pretensiones, relevándose al final del estudio de la excepción formulada e imponiendo la respectiva condena en costas.

4.- *La apelación.* Puntualizó de entrada que la ley que se invocó para obtener la declaración de pertenencia fue la 791 de 2002 -que redujo a 10 años el término para la prescripción extraordinaria adquisitiva- que no el derogado artículo 2531 del C.C. al parecer considerado por el juez para emitir su decisión. Sostuvo a

continuación que si bien los testigos vertieron una versión generalizada acerca del ingreso de los actores hace más de 30 años como administradores del bien, todos expresaron que son aquéllos los únicos dueños que han conocido en el terreno.

Se dijo con el recurso que las personas que rindieron testimonio a instancia de los promotores habitan la región, están en las inmediaciones de la finca perseguida y mantienen contacto con los poseedores, lo que deviene relevante si se tiene en cuenta que no conocieron a José Alejandro Rojas González -quien nunca hizo presencia en el terreno- ni a nadie que reclamara derechos sobre el fundo, siendo que los testigos de la parte demandada no viven por la zona y no han estado allí hace más de 25 años, resultando falaces sus afirmaciones, amén de renuentes y contradictorios sus dichos.

Insistió la censura en la tesis de que la posesión quieta, regular, pacífica e ininterrumpida de los demandantes inició en 1996, cuando los testigos relacionados con don José Alejandro dejaron de comparecer al terreno, se suspendieron los pagos, el suministro de insumos y se desentendieron en general de lo que sucedía con la tierra, lo que conjugado con el reconocimiento público que merecieron los actores, llevaba a tenerlos como únicos dueños y por un tiempo superior a los 10 años, suficiente para reclamar la prescripción.

Se alegó asimismo con la alzada que el juez en todo caso erró al no reconocer la posible posesión de los interesados desde el año 2000, en tanto que puso en tela de juicio el señorío que el mismo reconoció como iniciado en el año 2008 y 2009, pese a lo cual denegó las pretensiones, faltando al principio de congruencia enmarcado en el artículo 281 del C.G.P. Añadió que aun y si se partiera de la premisa de que los ocupantes dejaron de

ser administradores en el año 2008 y 2009, desde ahí se colmaría el término para solicitar la prescripción, dado que el simple cómputo de fechas revelaría que a la fecha de la sentencia de primera instancia habrían transcurrido 12 o 13 años, 21 años desde el año 2000 y 25 años desde 1996.

Anotó por último la apelación: que en el expediente obra prueba documental que acredita que el abogado de la señora Kelly Rojas, al solicitar agotar una conciliación ante el municipio con el fin de obtener la entrega de la finca, reconoció la condición de dueños en los promotores; que el dictamen pericial aportado -sin objeción- certificó el señorío de los reclamantes, en virtud de los sembrados que han venido realizando en el terreno, expresión clara del corpus y el animus sobre la cosa y que la posesión cumple una función social y permite a quien trabaja la tierra acceder a ella, por efecto de una situación de hecho, ello es, por haberla comprado o por habersele donado -como aquí ocurrió-. Por lo demás, trazó el recurso la distinción entre posesión y mera tenencia, explicando las acciones por las cuales no les corresponde a los actores este título, pidiéndose en últimas la revocatoria del fallo y en su lugar el despacho favorable de las pretensiones.

5.- En su oportunidad la parte demandada se pronunció manifestando que las pruebas se valoraron por el juzgador conforme con las reglas de la sana crítica de manera integral, no habiendo demostrado la parte actora los elementos estructurales de la posesión, siendo que tampoco determinó el punto de partida y la mutación de la mera tenencia a posesión.

CONSIDERACIONES

A efectos de desatar la apelación promovida, parte esta corporación de una premisa fáctica cabalmente probada en el *sub-júdice* y relevada con acierto por el *a-quo*, y es que como lo declararon en este juicio Cristancho Pineda Currea y María Teresa Ramírez Peña, naturalmente con alcances de confesión al tenor del artículo 191 del C.G.P., su ingreso a la heredad disputada se dio como administradores designados por el entonces propietario José Alejandro Rojas González, situación que pone al descubierto que la relación de aquéllos con el bien lo fue en principio bajo el título de mera tenencia.

Siendo así, incumbía ciertamente a los gestores del proceso, si de sacar adelante su aspiración prescriptiva se trataba, demostrar de modo contundente que mutó su condición de tenedores a la de poseedores, pues a estas se sabe que en veces la ocupación originada en un título precario puede ser alterada por quien tiene un interés de alcanzar, por regla general, el dominio de la cosa por la también llamada usucapión, supuesto que guarda derecha relación con el fenómeno jurídico de la interversión de títulos.

Dicho en otras palabras *"...puede acontecer que el tenedor decida poseer el bien, como cuando le adviene el animus domini, transformándolo, entonces, por la presencia de este factor y en concurrencia con el corpus, en poseedor y, colocándolo por tanto en la posibilidad jurídica de adquirir el bien, a la postre, por el modo de la prescripción. Más concretamente, dice la jurisprudencia de la Corte 'esto ocurre cuando se hace dejación de la calidad jurídica de tenedor para pasar a adquirir la de auténtico poseedor. En este último evento se podrá adquirir por prescripción un bien, ya no con apoyo en la tenencia, que de nada le sirve para dicho objetivo, sino con fundamento en la posesión. Cuando ocurre este hecho se está, entonces, en presencia de lo que la doctrina ha denominado 'la conversión' o 'interversión*

del título'. La interversión del título consiste, pues, en la transformación del tenedor en poseedor''¹.

Algo más hay que decir acerca del comentado instituto sustancial, dado que para su estructuración no basta con que el sujeto interesado acredite la metamorfosis del título en sí misma -el abandono comprobado de su precaria condición-, sino que en forma adicional debe estar demostrado el instante desde cuando ella se produjo, como que sólo de esa manera se podrá establecer, en casos como este donde se persigue la declaración de pertenencia, si la posesión material alegada se ejerció durante el tiempo requerido para el buen suceso de esa acción.

Máxime lo anterior si se tiene en cuenta que *"[e]l simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, 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 rebeldía, esto es del desconocimiento efectivo del derecho de la persona por cuya cuenta llegó a la cosa"² lo cual, implica que "la intervención del título no puede tener eficacia sino desde el momento en que el tenedor, rompiendo por sí y ante sí todo nexo jurídico con la persona de quien deriva su título de mera tenencia, se rebela expresa y públicamente contra el derecho de ésta desconociéndole, desde entonces, su calidad de señor y empezando una nueva etapa de señorío ejercido no sólo a nombre propio sino con actos nítidos de rechazo y desconocimiento del derecho de aquél a cuyo nombre con antelación ejercía la tenencia (...) no puede trocarse en poseedor sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél. Los actos*

¹ C.S. de J. S.C. de 17 de octubre de 1973, citada entre otras en S.C. de 18 de abril de 1989.

² C.S. de J. S.C. de 22 de octubre de 2004, exp. 7757

*clandestinos no pueden tener eficacia para una intervención del título de mero tenedor*³.

Pues bien, sin perder de vista los preceptos jurisprudenciales atrás decantados y con poco que ha fijado su vista el tribunal en el caso sometido a su escrutinio, advirtió que la figura de la interversión de títulos que subyace a la aspiración de los actores no estuvo debidamente acreditada, lo que de suyo ha impedido determinar de manera diáfana el hito inicial de su señorío y, de contera, ha frustrado la posibilidad de analizar si se ha colmado o no el tiempo que dispuso el legislador para que opere la prescripción como modo adquisitivo del dominio del inmueble implicado en la lid.

Lo anterior es así, primero, porque ni siquiera provino de los demandantes un cuadro fáctico claro que sirviera para sostener una versión única acerca de cuál fue el instante preciso desde el cual cesaron su condición de tenedores como administradores, para iniciar un señorío idóneo sobre la heredad; nótese cómo en la demanda -radicada en 2018- se anunció que la posesión de Cristancho y María Teresa venía desplegándose desde hacía 28 años aproximadamente, es decir, el hito inicial se ubicó en el año 1990.

Sin embargo, fueron los mismos demandantes al verter sus declaraciones en el proceso quienes contrariaron esa postulación inicial, e inclusive lo hicieron sin guardar una lógica sincronía en sus manifestaciones. Al respecto véase que mientras María Teresa adujo al ser interrogada que obraron como administradores del bien hasta el año 2000, Cristancho sostuvo que en esa condición estuvieron como hasta 2008 o 2009, precisando

³ C.S. de J. S.C. de 15 de septiembre de 1983. En el mismo sentido ver SC. de 8 de mayo de 2014.

ambos que ese abandono se concibió en virtud de la donación que del bien les hizo el señor José Alejandro Rojas González.

Como se ve, los promotores de la lid han incorporado al juicio versiones alternativas y discordantes en cuanto al momento de inicio de su señorío, versiones que se perseveraron con el recurso sin preponderancia de alguna e, inclusive, con otros agregados, como que la transmutación del título se gestó por el abandono que del terreno hizo el titular del dominio o sus parientes, al dejar de visitar la heredad, de pagar, de suministrar insumos y de labrar la tierra, acontecimientos que la parte inconforme ubicó, esta vez, en el año 1996, es decir, adicionando otro marco factual.

Desde luego que esa variedad de proposiciones en cabeza de los actores impedía acometer el estudio de la interversión por ausencia de un fundamento basilar claro y, además, frustraba el ejercicio de valoración racional de los medios de convicción abastecidos en el juicio. Debiéndose decir, en todo caso, que aquí no obra probanza que con solidez respalde la tesis de existencia del negocio jurídico de donación que en sentir de los demandantes los favoreció, como que los testigos convocados a instancia de la parte actora, si bien en líneas generales dieron cuenta de la ocupación del bien por parte de Cristancho y María Teresa, y de las actividades que allí desarrollan, no incluyeron en sus relatos informaciones reveladoras sobre el abandono de la condición de tenedores que tenían aquéllos ni desde cuándo ello pudo acontecer.

Acerca de lo cual y visto uno de los argumentos del recurso, viene bien recordar que *“ciertos actos como el arrendar y percibir los cánones, sembrar y recoger las cosechas, cercar, hacer y limpiar desagües, atender las reparaciones de una casa o terrenos dados, no implican de suyo posesión, pues pueden corresponder a mera tenencia, ya que para ello han de*

*ser complementados con el ánimo de señor o dueño, exigido como base o razón de ser de la posesión, por la definición misma que de ésta da el artículo 762 del C. Civil, el cual al definir la mera tenencia en su artículo 775 la hace contrastar con la posesión cabalmente en función de ese ánimo*⁴.

En ese orden de ideas, resulta evidente que la concurrencia del presupuesto de la posesión, que se exige como condición necesaria -que no suficiente- para la procedencia de la acción de pertenencia, no se colmó adecuadamente, esto, al devenir incompleta la acreditación de la *interversio possessionis*, fenómeno jurídico cuya determinación temporal estaría aún más en entredicho de llegar a apreciarse cuestiones indiciarias que versan sobre aspectos tales como una de las razones que presuntamente llevó al titular del dominio a abandonar la heredad -el atentado que según indicios obrantes en el expediente se perpetró contra sus parientes- y el eventual reclamo de los ocupantes para que les sean reconocidas acreencias laborales por sus labores en el terreno.

Con todo, no sobra reiterar que si el buen suceso de la acción de pertenencia entraña el reconocimiento en cabeza del pretenso prescribiente de un derecho tan importante como el real de dominio, es apenas natural exigir que el término posesorio y sus hitos, como elemento prioritario de aquella figura jurídica aflore sin la menor mácula. No por nada la jurisprudencia civil tiene establecido que *"siendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material, alegada por vía prescriptiva, hecho que forja y penetra como derecho; apareja comprobar certera y límpidamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencias. (...) De ahí, toda fluctuación*

⁴ Gaceta Judicial, Tomo LIX, página 733

o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción, torna deleznable su declaración”⁵.

En suma, los argumentos en que se cimentó la apelación son incapaces de propiciar el quiebre de la sentencia combatida, situación frente a la cual se impone la confirmación del fallo en su integridad.

DECISIÓN

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 de primer grado.

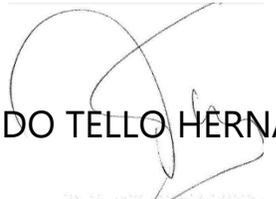
Sin condena en costas por no aparecer causadas.

Notifíquese y cúmplase,

Los magistrados,


JAIME LONDOÑO SALAZAR


GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ


ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

⁵ C.S. de J. S.C.3934 de 19 de octubre de 2020, exp. 2012-00365-01