

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., diez de septiembre de dos mil veintiuno
Referencia. 25386-31-03-001-2012-00083-01
(Discutido y aprobado en sesión de 26 de agosto de 2021)

Con arreglo en lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, se decide la apelación de la parte actora contra la sentencia de 28 de enero de 2021, dictada por el Juzgado Civil del Circuito de La Mesa, dentro del proceso declarativo iniciado por Clementina López de Bohórquez en contra de Antonia, Jacinto y Valentín López Cogi, Jorge López Moreno, María Elena, Alfredo, María Obdulia y María Leonor López Peña, Gerardino, Jesús, María Doris, José Antonio y Mercedes López Castañeda, como herederos determinados de Maximiliano López Cogi, herederos indeterminados de este, y demás personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar que la actora adquirió por prescripción extraordinaria de dominio una parte (23.721 m²) del predio denominado "*La Palmera*", ubicado en zona rural del municipio de Apulo, distinguido con el folio 166-14380 de la ORIP de La Mesa y cédula catastral 00-02-0001-0018-000 -se reseñaron tanto los linderos generales como los de la porción pretendida-. En consecuencia, que se ordenara la inscripción de la sentencia en la oficina correspondiente.

Como sustento se relató, en lo medular, que mediante sentencia de 3 de junio de 1983 le fue adjudicado a la actora un derecho de cuota en común y proindiviso sobre el aludido inmueble "La Palmera", esto, dentro de la sucesión de Antonio López Veloza y Hermelinda Cogi de López, momento desde el cual ha ejercitado una posesión quieta, tranquila, pública, notoria, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, desplegada en la franja menor reclamada. Agregó que durante sus 28 años de señorío ha ejecutado actos tales como levantar construcciones, instalar servicios públicos domiciliarios, siembra de cultivos y explotación agrícola, sin reconocer dominio ajeno y comportándose como propietaria, así reconocida por la comunidad.

2. El auto de admisión se dictó el 20 de abril de 2012; los herederos indeterminados de Maximiliano López Cogi y demás personas indeterminadas se notificaron por conducto de curador *ad-litem*, quien contestó sin oponerse; Jacinto y Valentín López Cogi, Jorge López Moreno y Jesús López Castañeda comparecieron de manera personal sin contestar la demanda, en tanto que Antonia López Cogi, María Elena, María Obdulia y María Leonor López Peña, Gerardino, María Doris, José Antonio y Mercedes López Castañeda concurrieron también por curador, quien dijo atenerse a lo probado.

3. *La sentencia.* Denegó las pretensiones tras estimar, en lo medular, que los actos de administración, pago, distribución y cobertura de impuestos sobre el inmueble, constituyen coposesión o señorío para la comunidad, en tanto que reconociendo la demandante el derecho de los demás condóminos mientras subsiste la división, no podría invocar la posesión exclusiva y excluyente apta para prescribir.

Adujo la juzgadora los hechos probados, poniendo énfasis en las declaraciones de María Gladys Sánchez, Jacinto Sánchez Rincón y Valentín López Cogi, de donde concluyó que no se probó que la promotora hubiere desconocido el derecho de los demás copropietarios ni tampoco que el bien hubiere sido objeto de división material, como para que la actora se predique titular de la franja reclamada en la demanda.

Entre tanto, con sustento en variada jurisprudencia y memorando el modo de adquisición de la demandante -por adjudicación como heredera-, sostuvo el fallo que respecto del bien implicado las partes son condueños, sin que se haya especificado o alinderado la cuota o parte del terreno que correspondía a cada uno de los sucesores, lo que impedía que cada uno de los coposeedores se estimara dueño exclusivo del todo o de una parte de la cosa, existiendo un mutuo reconocimiento de dominio ajeno, de modo que aunque se presentaran el corpus y el animus, sin la división de partes materiales no resultaría procedente la pertenencia, máxime cuando se comprobó que el pago del impuesto que causa la heredad se sufraga en conjunto, lo que descarta el acto de rebeldía que debe mediar contra los demás comuneros para prescribir la porción pedida.

4. *La apelación.* Alegó que el ingreso de la actora al inmueble hace más de 38 años como comunera -y por efecto de una sucesión-, iniciando desde entonces sus actos posesorios, no es razón para coartar el derecho que tiene de legalizar su propiedad a través de este proceso, máxime cuando no tiene otro camino para hacerlo y cuando se han desplegado diversos actos de señorío, debidamente probados, siendo que la comunidad la reconoce como única propietaria de la fracción pedida al igual que los vecinos.

Manifestó el recurso que es usual el inicio de una posesión en torno a un inmueble luego adjudicado como cuota indivisa en un proceso de sucesión, con el agregado de que no ha sido posible acceder a la división, no obstante lo cual la figura de comunero se ha desdibujado con el tiempo, actuando cada uno como dueño de su predio sin reconocer a ninguno más; poniéndose de relieve que la promotora tiene más de 80 años, de los cuales 38 han sido de señorío, viviendo con la angustia de no poder legalizar su franja de terreno, pese a tener la absoluta convicción de ser la propietaria ante las autoridades y la comunidad.

Se indicó que el presente juicio se instauró desde 2012 teniendo la actora la esperanza de formalizar su propiedad, por lo que luego de tantos años deviene una sentencia adversa, basada en pronunciamientos frente a casos concretos muy distintos al de ahora, debiendo ser analizado este aspecto, como las pruebas recabadas en cuanto muestran el señorío por el término legal. Por lo demás, se reprobó la apreciación relativa al pago conjunto de los impuestos (cuando a los testigos ni siquiera les constó esa situación), pasando por alto otras exposiciones referidas al tiempo de posesión y sus actos demostrativos.

5.- En su oportunidad la parte pasiva se mantuvo en silencio.

CONSIDERACIONES

a.- Con el propósito de zanjar la apelación es preciso recordar que, acorde con lo que en su momento puntualizó la demanda, la aspiración prescriptiva -en su modalidad extraordinaria- invocada por Clementina López de Bohórquez, con miras a adquirir

el derecho real de dominio sobre la porción de 23.721 m² perteneciente al fundo mayor denominado "La Palmera", quedó afincada en una posesión material que dijo haber ejercido por más de 38 años, luego de que se le adjudicara un derecho de cuota sobre tal predio, en común y proindiviso -del que es titular según el folio respectivo-, dentro de la sucesión de sus parientes Antonio López Veloza y Hermelinda Cogi de López, según la sentencia dictada el 3 de junio de 1983.

Panorama factual que pone de presente que el reclamo judicial de la actora se circunscribe, como es pacífico a esta altura, al de la declaración judicial de pertenencia en favor del copropietario de una cuota indivisa, posibilidad que el ordenamiento jurídico ciertamente le reconoce al comunero, autorizándole que deje de ejercer posesión sobre el fundo o parte de éste para la comunidad y, en su lugar, exteriorice un estado de rebeldía encaminado a adelantar actos de gobierno de forma particular y exclusiva, rehusando los derechos de los demás condueños.

O como lo prescribe el numeral 3° del artículo 375 del C.G.P. -reproduciendo la regla otrora contemplada en el numeral 3° del artículo 407 del C.P.C.-, *"[l]a declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad"*.

Naturalmente que en estos eventos, por la perspectiva con la que parte el pretense prescribiente, opera una intensificación de la carga demostrativa de su señorío, algo sobre lo que la

jurisprudencia civil tiene dicho que *"...la posesión del comunero, apta para prescribir, ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y el transcurso del tiempo, es preciso que se desvirtúe la coposesión de los demás copartícipes. Desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto, si se quiere; así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad", mediante actos reiterados de posesión, exteriorizados, como en otra ocasión se dijo, 'con la inequívoca significación de que el comunero en trance de adquirir para sí por prescripción, los ejecutó con carácter exclusivamente propio y personal, desconociendo por añadidura el derecho a poseer del que también son titulares 'pro indiviso' los demás copartícipes sobre el bien común"*¹.

En igual sentido se ha señalado que *"...la posesión del comunero apta para prescribir debe traducirse en hechos que revelen sin equívoco alguno que los ejecuta a título individual, exclusivo y que ella, por lo tanto, absolutamente nada tiene que ver con su condición de comunero y coposeedor. Pues arrancando el comunero de una coposesión que deviene ope-legis, ha de ofrecerse un cambio en las disposiciones mentales del detentador que sea manifiesto, de un significado que no admita duda; y que, en fin, ostente un perfil irrecusable en el sentido de indicar que se trocó la coposesión legal en posesión exclusiva..."*².

b.- Pues bien, teniendo presente el fundamento y parámetro jurisprudencial evocado -tan pertinente como el empleado por la a-quo-, y con poco que el tribunal ha fijado su vista en el caso *sub-examine*, encontró que los medios demostrativos con los que fue abastecido el juicio en verdad no acreditaron una posesión material calificada en cabeza de doña Clementina, que le sirviera para adquirir por prescripción el dominio de la cuota parte que

¹ C.S. de J. SC. de 2 de mayo de 1990.

² C.S. de J. SC. de 4 de abril de 1994.

reclamó, perteneciente al fundo *"La Palmera"*, siendo que no logró desligar su señorío de la condición de condueña que ostenta, como que tampoco certificó que lo hubiera ejercido con exclusión, desconocimiento y rebeldía frente a los otros copropietarios de cuotas -los demandados-.

A cuyo efecto resultaron insuficientes las declaraciones de María Gladys Sánchez de Reyes, Jacinto Sánchez Rincón, Valentín López Cogí, mismas que no ambientan de ningún modo ese señorío con las especiales características buscadas, pues aunque aquellos incluyeron en sus relatos la referencia sobre el origen de la ocupación de la demandante sobre el terreno -enantes de propiedad de Antonio López- y las actividades que allí viene desarrollando, no aportaron detalles reveladores del señorío independiente, exclusivo y excluyente en cabeza de Clementina.

Sin pasar por alto que los mentados declarantes aludieron de algún modo la repartición que se efectuó sobre predio mayor entre los hermanos López luego del fallecimiento del progenitor, no obstante, de dicho acuerdo de distribución, de su naturaleza y alcance no obra en el dossier ni la más mínima evidencia. Con un agregado -que se opone desde luego a los intereses de la reclamante- y es que los convocados a declarar ciertamente narraron que el pago del impuesto predial que causa la heredad es cubierto de consuno entre hermanos, aspecto que junto con el previamente destacado trunca sin remedio la acreditación del señorío calificado que debe exhibir la comunera para acceder al dominio parcial del bien por prescripción adquisitiva.

Son al final esas circunstancias las que frustran el reclamo judicial *sub-júdice*, sabiéndose que la posesión que está compelida a demostrar la prescribiente en estos casos debe

emerger sin la menor mácula, que no impregnada de ambigüedad e indeterminación, dado que la declaración judicial en este tipo de procesos recae y compromete una prerrogativa tan importante como el dominio; posesión cuya comprobación idónea sube de tono, insístase, en casos como este donde la promotora tiene derecho reales sobre cuotas o porciones del inmueble.

c.- Hay lugar a señalar, para completar el enjuiciamiento de la alzada, que las situación del presente litigio judicial, en cuanto a su término de duración e incidencias -aun sin determinación de a quien le sean atribuibles-, no se erigen como un elemento atendible para variar la suerte de la decisión, como tampoco las condiciones personales de la actora, pues muy a pesar de su situación vital y aspiración de formalizar su propiedad, compelida está en principio al cumplimiento de los requisitos que la ley determine para sacar adelante la acción judicial que estime idónea para hacer efectivo el derecho que dice tener, máxime cuando para ese objetivo recibe asistencia profesional por parte de la mandataria judicial que la representa

d.- Así las cosas y sin más disquisiciones por innecesarias, se concluye el fracaso de la apelación impulsada, ante lo cual no le queda camino distinto al tribunal que el de confirmar el veredicto impugnado. No habrá condena en costas por no aparecer causadas.

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 y por autoridad

de la Ley, resuelve **confirmar** el fallo de fecha y procedencia anotadas.

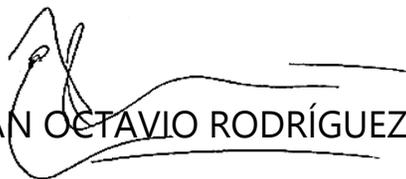
Sin costas del recurso por no aparecer causadas.

Notifíquese,

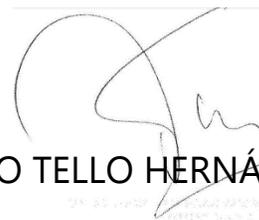
Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ