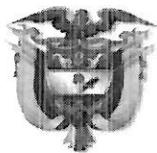


**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL –FAMILIA-**



Proyecto discutido y aprobado Sala de decisión de 26 de agosto de 2021
Acta virtual No. 26

Asunto:

Pertenencia de Sandra Liliana Alvarado de López, contra Betty Arévalo Garzón y otros.

Exp. 2015-00122-01

Bogotá, D.C., veintiuno (21) de septiembre dos mil veintiuno (2021).

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 la parte demandante, contra el fallo de 3 de febrero de 2021 del Juzgado Civil del Circuito de La Mesa-Cundinamarca.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:

La señora Sandra Liliana Alvarado de López, a través de apoderado judicial, promovió demanda para obtener la declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio, en contra de Betty Arévalo Garzón y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir, con fundamento en los siguientes presupuestos fácticos:

- Desde el 1º de marzo de 2005, la accionante *“recibió la posesión real y material del lote”*, formado por los lotes 49 y 59 de la finca Chicó, al ser entregado por Betty Arévalo Garzón según promesa de compraventa, que a la fecha de presentación de la demanda lleva más de diez años con ánimo de señora y dueña.

- Sostiene la promotora que ha construido una pequeña casa sobre los referidos lotes, desde el *“mismo día que firmó la promesa de compraventa con la propietaria demandada”*, con un área de 175 M² y, a la fecha, los posee de manera quieta, pacífica, continua ante la vista de propios y extraños; la demandada, luego de haber recibido el dinero, no volvió, como tampoco cumplió con la firma de la escritura del lote prometido en venta, por lo que pasados *“10 años de posesión de la demandante, ha procedido a legalizar el dominio”*.

- La demandada había adquirido el predio Chicó, por compra efectuada a los señores Guillermo Benavides Melo y Carlos Vengochea Robledo según escritura pública No. 1130 de 10 de junio de 2001 de la Notaría de La Mesa; luego, la demandada realizó varias ventas parciales, la última en favor de Carmen Rita Pulido de Díaz, conforme a la escritura pública No. 1647 de 12 de agosto de 2001 de la misma Notaría, instrumento con el cual se determinaron los linderos del predio restante *“y del que es parte el lote formado por los lotes 49 y 50”*.

- Acorde con las certificaciones expedidas por la O.R.I.P. de La Mesa, respecto del F.M.I. No. 166-67509, indica que la señora Betty Arévalo Garzón y las demás personas indeterminadas que pudieran tener algún derecho son las que figuran inscritas como titulares de derechos sujetos a registro sobre ese predio de mayor extensión; según el título de adquisición de la finca

Chicó, al descontar las ventas y área vendida, el resto de la finca equivale a 8406 M², del que se descontarían los 175 M² de la presente demanda.

Con base en tal situación fáctica, la parte actora solicitó:

- Se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto sobre el lote de terreno rural denominado “*LOTE formado por los lotes 49 y 50*”, que hace parte del resto del bien Chicó, ubicado en la vereda Santa Marta del municipio de El Colegio, con área aproximada de 175 M², con sus anexidades, mejoras, usos, costumbres y servidumbres, cuyos linderos específicos se determinaron en la demanda, al igual que los del predio del que se segregan.

- Como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio correspondiente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos “*abriendo nuevas matrículas*”, con la finalidad de que “*se legalice el saneamiento del dominio*”.

- En caso de oposición, se condene en costas al demandado.

2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN, CONTESTACIÓN Y EXCEPCIONES:

La demanda fue admitida mediante auto de 5 de junio de 2015¹, en donde se ordenó la notificación de la demandada determinada y de los indeterminados; luego de efectuado el emplazamiento de los últimos, a través de providencia de 23 de junio de 2016² se designó curador *ad-litem*, quien en la contestación de la demanda no se opuso a las pretensiones³, con auto de 22

¹ Fls. 23-24 Cd. 1

² Fl. 55

³ Fls. 64-66

de mayo de 2017⁴, se ordenó el emplazamiento de la demandada determinada ante la imposibilidad de su notificación personal, por lo que, una vez efectuadas las publicaciones de rigor, el 3 de noviembre siguiente⁵, se designó la misma curadora de las personas indeterminadas, contestando en oportunidad el libelo⁶, sin presentar excepciones.

El 23 de abril de 2018⁷ se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 45 del Decreto 2303 de 1989, en donde se declaró fracasada la etapa de conciliación, no existiendo excepciones previas por resolver y no habiendo medidas de saneamiento por adoptar, se fijó el litigio y se decretaron las pruebas; la inspección judicial se practicó el 22 de marzo de 2019⁸ y, finalmente la audiencia de instrucción y juzgamiento se adelantó el 3 de febrero de 2021⁹, en donde se escucharon los alegatos de conclusión y se dictó fallo de primera instancia que negó las pretensiones de la demanda, frente a lo cual, fue interpuesto recurso de apelación por la demandante.

3. LA SENTENCIA APELADA

El juzgado inició efectuando una exposición de los antecedentes, planteando como problemas jurídicos a resolver, si se cumplió con los presupuestos para acceder a la pretensión de usucapión sobre el inmueble objeto de la contienda sobre el cual se suscribió promesa de compraventa entre las partes, sin que se haya estipulado que la entrega a la promotora tenía la posesión y, el otro interrogante fue, determinar en caso de haberse

⁴ Fl. 90

⁵ Fl. 94

⁶ Fls. 96-97

⁷ Fls. 103-104

⁸ Fls.130

⁹ Fls, 170-171

entregado la mera tenencia, se acreditó o no la interversión de tenedora a poseedora.

Para tal efecto, destacó que la según la anotación 1ª del folio de matrícula 166-67509 figura como propietaria la demandada Arévalo Garzón, quien suscribió promesa de compraventa en calidad de promitente vendedora y la demandante como promitente compradora, y *“se colige de la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa se estableció término para el cumplimiento y firma de la escritura pública de compraventa para una época correspondiente a 8 meses a la firma del citado documento”*, entonces no se acreditó que *“en virtud de la promesa de compraventa del inmueble se haya pactado expresamente que a la suscripción de ese mismo acto o con posterioridad a la entrega del bien que se hizo a la prometente compradora, comprendiera la entrega de la posesión o que sería para conferirle las calidades de dueña y señora”*, tampoco se acreditó que *“la entrega de la tenencia del inmueble a la prometente compradora esta haya intervenido en época o fecha específica determinada el título de tenedora al de poseedora del bien y por cuanto no está probado que a partir de una determinada fecha en que haya podido operar la interversión del título haya transcurrido el término mínimo establecido en la ley para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio”*, por lo que, no hay lugar a acceder a las pretensiones de la demanda, citando diferentes fuentes jurisprudenciales para robustecer la argumentación expuesta.

El *a - quo* consideró, además, que los dos testigos citados señalaron que las construcciones tienen aproximadamente cinco o seis años, siendo contrario a la fecha indicada en el dictamen pericial que de manera genérica y tentativa estimó que podrían tener diez años de antigüedad, pero más allá de ello, las declaraciones de los terceros al recibirse en el año 2019, por lo que esas mejoras datan del año 2014, ello para resaltar que no se acreditó de forma precisa el *“momento en que tuvo ocasión la interversión del título... la testimonial*

imprecisa y aun contradictoria vertida en el plenario” no da cuenta del momento exacto o preciso en que pudo presentarse la interversión.

4. EL RECURSO

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

- No se comparte la sentencia de instancia, en tanto que analizado el material probatorio desde otra óptica puede conllevar a un resultado favorable para la parte actora; con la demanda se aportó el contrato de promesa de compraventa con el cual Sandra Liliana Alvarado de López compró un lote de terreno conformado por los lotes 49 y 50, el día 1º de marzo de 2005, conformando un solo lote con área de 175M² *“fecha en la que se tomó como base de haber iniciado la posesión como dueña del lote y allí tiene su vivienda y para legalizar el dominio ha propuesto esta demanda por tener la seguridad de que lleva en posesión el tiempo requerida para la usucapión de la demandante”*.

- El contrato de promesa de compraventa adiado, textualmente la primera cláusula que *“la primera de las nombradas (Betty Arévalo Garzón) da en venta real y efectiva a favor de su compradora el pleno derecho de la posesión y dominio que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: DOS LOTES DE TERRENO, que hacen parte de uno de mayor extensión denominado el CHICO de la vereda SANTA MARTA Baja del Municipio del Colegio, los totes son 49 y 50 que forman el lote de 175 M”...*”; en la cláusula cuarta de esa convención, se dice expresamente que la vendedora entrega real y materialmente el predio el 5 de marzo de 2005, en el estado y forma en que se observó inicialmente.

- Con esas dos cláusulas, debe entenderse que el contrato de promesa de compraventa "*dice da en venta real y efectiva el derecho de posesión y dominio*" en favor de la parte compradora y, además se le entregó, por lo que mal puede afirmarse que se trata de la sola tenencia como se consideró en la sentencia de primera instancia; el perito Daniel Moreno, indicó que los linderos e identificación del lote coincidió con los narrados en la demanda, al igual que la construcción estaba desde hace diez años.

- Los testigos Wilson Castañeda y Jaime Monsalve, sostuvieron que conocen a la demandante y el lote desde hace más de quince años y, ese es el tiempo que ella ha detentado el predio como dueña, que lleva más de diez años construyendo la casa de habitación y, que durante todo ese tiempo ha sido la persona que ha sufragado impuestos y servicios, que la posesión no ha sido perturbada, pues al contrario esa posesión ha sido quieta, pacífica e ininterrumpida.

5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

5.1. COMPETENCIA:

Radica en esta Sala adoptar 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 profirió la sentencia de primera instancia.

En razón a que la providencia sólo fue apelada por el extremo demandante, la Corporación procederá al análisis del objeto de inconformidad, limitándose a los reparos que fueron esbozados.

5.2. PROBLEMA JURÍDICO:

Le corresponde al Tribunal analizar, si se encuentran presentes los presupuestos para que la parte demandante pueda usucapir el predio objeto del litigio, haciéndose énfasis en establecer, si se acreditó el ejercicio de posesión dadas las particularidades del caso.

5.3. MARCO JURÍDICO:

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 del registrador de instrumentos públicos, en el cual figuren los titulares de derechos reales sujetos a registro o la atestación de que no aparece ninguna persona que ostente tal condición, para dirigir la demanda en contra de quienes se hallen inscritos en el registro público inmobiliario con tal calidad, y frente a todas aquellas personas indeterminadas 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 ajenas 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.

La usucapión adquisitiva puede ser *ordinaria* o *extraordinaria*: La primera requiere de un justo título y buena fe, con un tiempo para ganarse de diez años; la segunda, exige veinte años continuos de posesión, sin ninguna

otra exigencia adicional. Lapso que se abrevió a la mitad con la Ley 791 de 2002 y atenderá lo previsto en las normas de vigencia.

Para el éxito de la pretensión la usucapiante debe, según la doctrina y la jurisprudencia reunir los siguientes presupuestos:

a.- Que la pretensión recaiga sobre una cosa o bien legalmente prescriptible, es decir, que se halle en el comercio.

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, el actor haya ejercido y ejerza posesión material en forma pacífica y continua durante el tiempo establecido, según se trate de prescripción **ordinaria o extraordinaria.**

La posesión, ha sido reconocida como la más clara manifestación del derecho de dominio en cabeza de quien la ostenta, que además de ejercer la tenencia física del bien, se comporta como su verdadero dueño, con exclusión de cualquier otro que pretenda serlo, siendo estos presupuestos los que lo habilitan para deprecar la declaración judicial que así lo reconozca.

5.4. CASO DE ESTUDIO:

Iniciaremos precisando, que la competencia de la segunda instancia, este evento, con apelante único, a voces del artículo 328 del C.G.P. y de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil¹⁰,

¹⁰ Entre otras, la SC10223-2014 de 1º de agosto de 2014

impone que sea restrictiva; por tanto, nos ocuparemos sobre los puntos que son motivo del recurso y que se centran respecto a la existencia del tercer elemento que se exigen como presupuesto para que prospere la prescripción *-la posesión-*. Ello sin que signifique, que los anteriores requisitos se encuentren satisfechos, solo que, con base en la competencia restrictiva del Tribunal, para la resolución del caso, abordaremos inicialmente la pretensión impugnatoria.

Se pone de presente que, siendo el tercer componente estructural de la prescripción, la posesión material que en forma pacífica y continua ha debido ejercer y actualmente lo haga la parte actora sobre el bien que se pretende en pertenencia por el tiempo que exige la Ley.

De modo que, la contienda gira con relación a, si la demandante puede ser considerada poseedora; de ser así, por cuánto tiempo, para que de esa forma puedan salir avante sus pretensiones. Para lo cual, se torna precisó analizar las pruebas recaudadas en su conjunto, como lo dispone el artículo 176 del C.G.P. *-principio de unidad de la prueba-* a efecto de determinar si la promotora acreditó haber ejercido posesión sobre el predio por el término legalmente requerido.

Documentales:

- Certificación especial para adelantar procesos de pertenencia, expedido por la O.R.I.P. de La Mesa, indicando que Betty Arévalo Garzón, figura como titular de derecho real de dominio del predio con F.M.I. No. 166-67509¹¹.

¹¹ Fl. 2

- F.M.I. 166-67509 del predio de mayor extensión, del cual se segrega el reclamado en la *litis*¹².

- Certificado catastral especial del predio con F.M.I. 166-67509¹³.

- Quinta copia de la escritura pública No. 1130 de 10 de junio de 2001, corrida en la Notaría de La Mesa, con la cual, la demandada Betty Arévalo Garzón adquirió el predio de mayor extensión referenciado, por compra efectuada a Guillermo Benavides Melo y Carlos de Vengochea Robledo¹⁴.

- Copia de la escritura pública No. 647 de 12 de agosto de 2001 de la Notaría de La Mesa, con la cual la señora Betty Arévalo Garzón vende a Carmen Rota Pulido de Díaz, un lote terreno con extensión superficiaria de 252 M², lotes 16, 17 y 18 *-según plano de loteo-*, que se segrega del predio de mayor extensión Chicó¹⁵.

- Contrato de promesa de compraventa formato LEGIS CA -14919114, suscrito el 1º de marzo de 2005, donde obran como prometiente vendedora Betty Arévalo Garzón y prometiente compradora Sandra Liliana Alvarado de López, sobre dos lotes de terreno sin construcción alguna, números 49 y 50 *"que hacen parte de uno de mayor extensión"*¹⁶.

- Comunicación proferida por el Secretario de Hacienda del municipio de El Colegio, en la que indicó que sobre el inmueble con F.M.I. No. 166-

¹² Fls. 3-5

¹³ Fl. 6

¹⁴ Fls. 8-11

¹⁵ Fls. 12-15

¹⁶ Fl. 15

67509, no se ha cancelado impuesto predial desde el año 2004¹⁷, anexando el “ESTADO DE CUENTA DE IMPUESTO PREDIAL”¹⁸.

- Certificado catastral especial y ficha predial inmueble con F.M.I. 166-67509¹⁹.

Prueba pericial:

- El perito Daniel Moreno R., presentó experticia en la que resolvió el cuestionario dejado por la Jueza de instancia en la diligencia de inspección judicial, presentando el plano georreferenciado, linderos predio de mayor extensión y del reclamado en pertenencia, avalúo, entre otros²⁰.

Declaraciones de terceros:

- **Jaime Monsalva León:** conoce a la demandante desde hace catorce o quince años; en el predio reclamado en pertenencia se construyó una “pieza” por aquella, quien ha mantenido el césped y lo visita periódicamente; cada seis meses le ha ayudado a Sandra a quitar la maleza o pasto “creciente”; no sabe las condiciones de tiempo, modo y lugar en que ingresó la demandante al inmueble; ha oído nombrar a Betty Arévalo, cree que vive enseguida de la actora; no se ha enterado de que se le haya disputado la posesión a Sandra; considera a Sandra como propietaria, ella fue quien ordenó hacer las mejoras; la promotora le ha referido que paga los impuestos; sabe que la actora lleva ejerciendo posesión sobre los lotes catorce o quince años, pero respondió que no “estoy enterado de esa información” de la entrega de la posesión.

¹⁷ Fl. 36

¹⁸ Fl. 37

¹⁹ Fl. 107-119

²⁰ Fls. 135-157

- **Wilson Heberto Castañeda:** distingue a Sandra Liliana desde hace catorce años y a Betty desde hace cinco años; la primera le compró a la segunda, *“resulta que ella dice que le va a hacer escrituras, que no sé qué y no sé cuándo, pero a la presente no le ha cumplido”*; sabe que la negociación se presentó hace catorce años para el momento de la declaración porque *“había escuchado de ese lote en Mesitas del Colegio”*; que la construcción existente en el predio en cuestión fue ordenada por Sandra Liliana con sus recursos propios; la demandante visita el inmueble cada quince días, junto con su familia, ordena su mantenimiento para limpiarlo y *“despastarlo”*; el ingreso de la actora al predio fue por compra realizada a Betty; ninguna persona ha perturbado o reclamado la propiedad a Sandra, la considera como propietaria; cree que ella sufraga los impuestos; sobre las construcciones, indica que tienen una antigüedad de cinco o seis años para el momento de la declaración.

De cara al análisis de las anteriores declaraciones y documentos, tenemos que la demandante indica en los hechos de la demanda que su posesión inició el 1º de marzo de 2005, fecha en la cual, se suscribió el contrato de promesa de compraventa respecto al bien materia de este proceso con la demandada determinada, lo que se recalcó en el recurso apelación; debiendo determinarse, si ese acuerdo tuvo la virtualidad de convertir en poseedora a la actora desde aquel momento o, si existe otro momento.

Resulta relevante recordar que, el contrato de promesa de compraventa, en principio, no es más que una convención entre las partes, que busca regular una ulterior obligación de hacer, debiéndose cumplir con las directrices que acordaron las contratantes y que gobernarán el rumbo de la celebración del futuro contrato, esto bajo el marco de lo dispuesto en el artículo

1611 del C.C. que brinda las pautas para la correcta elaboración del convenio preparatorio.

Entonces, el escrito de promesa de contrato de compraventa no tiene intrínseca la aptitud de ser traslativo u originario de derechos reales, por lo que, no es de su esencia el entregar la posesión y/o constituir en poseedor al que promete comprar un inmueble. Sobre el particular, ha sido señalado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

²¹ “Por regla general, quien obrando como propietario pleno celebra promesa de contrato en esas condiciones, sigue conservando el derecho de dominio; apenas contrae obligación de hacer, esto es, la de celebrar el contrato prometido, pero no ejecuta la tradición, tampoco la promesa envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio, simplemente apareja la de celebrar el contrato; apenas entrega la tenencia mas no la posesión de quien es dueño.” (Énfasis añadido)

Más recientemente, la misma Corporación sobre el tema, sostuvo:

²²“4.3.1. De manera consistente, la Corte, de hace ya algo más de tres décadas, viene sosteniendo que “[c]uando el prometiende comprador de un inmueble lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el prometiende vendedor, a quien por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida. Para que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el prometiende vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el prometiende vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador” (CSJ, SC del 24 de junio de 1980, G.J. t. CLXVI, págs. 5 l y 5 2).

²¹ SC12323 de 2015

²² SC3642 de 2019

No obstante lo anterior, las partes pueden, en virtud de la autonomía privada de la voluntad, llegar a convenir y expresar en el acuerdo preparatorio, que se constituye en poseedor al promitente comprador del inmueble, a partir de la fecha que los contratantes determinen para tal fin, en razón de que este asume o recibe tal posesión y como consecuencia el promitente vendedor se despoja de su ánimo de señor y dueño.

Dicho esto, como se evidencia en la promesa de compraventa formato Legis CA- 14919114, suscrita el 1º de marzo del 2005, entre la señora Betty Arévalo Garzón, en calidad de promitente vendedora y la señora Sandra Liliana Alvarado de López, como promitente compradora, presentando como objeto dos los lotes de terreno, con números 49 y 50, que hacen parte del predio de mayor extensión con F.M.I. No. 166-67509, donde convinieron en la cláusula cuarta referente a la entrega ²³“Que LA VENDEDORA hará entrega real y material del mencionado inmueble a su COMPRADORA, el día 5 de marzo/2005, y esta a su vez los recibirá a su más entera satisfacción tan en el estado y forma como lo vio inicialmente”.

Frente a este escenario, nuestra superioridad ha expuesto lo siguiente:

24“... cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega antelada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión (...)”(subrayado fuera de original)

Siendo así las cosas, en consonancia con el pacífico precedente que sobre el tema tiene la Sala de Casación Civil, se puede concluir, que la entrega del

²³ Fl. 15 Cd. 1

²⁴ SC3642-2019, donde se citó sentencia de 30 de julio de 2010, rad. 2005-00154-01.

inmueble realizada por la demandada determinada Arévalo Garzón a la accionante Alvarado de López, se realizó simple y llanamente a título de tenencia, comoquiera que del contenido de la promesa de compraventa no se dilucida en ningún aparte, de manera clara, expresa e inequívoca, que además de la entrega real y material del bien, también se le hubiese desprendido la vendedora y propietaria de la posesión a favor de la pretendida adquirente, lo que eventualmente, si la hubiese convertido en poseedora a partir del 5 de marzo de 2005.

En suma, si bien en la cláusula primera de la promesa de contrato se anotó que *“la primera de los nombrados da en venta real y efectiva a favor de su COMPRADORA el pleno derecho de posesión y dominio que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble...”* (negrilla intencional), tal disposición ha de entenderse como el objeto del contrato, en tanto que al prometerse en venta un bien están inmersos los derechos de posesión y dominio que detenta el vendedor, pero lo dicho allí de manera alguna puede hacerse extensivo a la entrega de la posesión sobre la heredad, se itera, para que una convención de este talante conlleve la entrega de la posesión, esa situación debe estar determinada de forma expresa, esto, reiterando que: *“[L]a promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de dare rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio”*²⁵ (Subrayado fuera de texto original).

Por lo anterior, se desmoronan los argumentos en que se fincó el recurso de alzada atinentes a que, con la suscripción de la promesa de contrato y con

²⁵ SC3642-2019, Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia.

una interpretación a conveniencia y disímil a la realizada por la judicatura de primer nivel, habría lugar a acceder a los pedimentos de la demanda.

Es más, debe tenerse en cuenta que, para adquirir un inmueble por prescripción adquisitiva de dominio después de haber posado de tenedor, como en este asunto, es imperioso demostrar los actos de rebeldía con los cuales se cambie la condición de mera tenencia a posesión, lo que es llamado *interversión* del título.

Frente a tal aspecto, es importante memorar la pacífica línea que sobre el tema ha desplegado la Corte Suprema de Justicia, en donde se ha precisado que:

26" ... puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice 'poseedor', tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia. (...) De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo, el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de

²⁶ Sala de Casación Civil, sentencia de 8 ago. 2013, rad. N° 2004-00255-01

señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente."

Entonces, por más que la demandante asevere y haya demostrado que ha permanecido en el predio desde el mes de marzo de 2005, cuando le fue entregado con ocasión a la pluricitada convención y haya realizado mejoras, manteniéndolo y demás; todo ello no acarrea automáticamente, que se haga poseedora de facto, ante la ausencia del *animus domini* –intención de tener el bien como dueño a exclusión de terceros-, en tanto que el simple paso del tiempo no muta la tenencia en posesión –art. 777 C.C.-.

Dicho elemento *-el animus-* no se colmó en el presente asunto, bajo las consideraciones que preceden, en tanto que, bajo los términos señalados en la demanda no se acredita el ejercicio de la posesión, sumado a que, no se aportó a la foliatura prueba fehaciente de la interversión del título de tenedora a poseedora.

De modo que, resulta evidente que no se cumplió con la demostración de la posesión exigida, y por el término previsto para la prescripción extraordinaria, que es, de diez años, como lo trata la Ley 791 de 2002 a fin de que tuviera vocación de éxito la acción de pertenencia.

Por todo lo anterior, se impone la confirmación de la decisión tomada por el Juzgado Civil del Circuito de La Mesa; finalmente, no hay lugar a condenar en costas al recurrente, en tanto que el extremo demandado *-determinados e indeterminados-*, no ejercieron oposición y estar representado por curador *ad litem* -numeral 3º artículo 365 del C.G.P.-.

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

PRIMERO: Confirmar la sentencia proferida el 3 de febrero de 2021 por el Juzgado Civil Circuito de La Mesa-Cundinamarca, que desestimó las pretensiones de la acción de pertenencia de la referencia, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: Sin condena en costas por no aparecer causadas.

TERCERO: Por secretaría, enviar oportunamente el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado Ponente

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado

