

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206, CEL. 3133884210, TEL. 3532666 EXT.51340
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co**

La Mesa, Cundinamarca, agosto 28 de 2023

**CLASE DE PROCESO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE INMUEBLE
 URBANO DE PEQUEÑA ENTIDAD ECONOMICA
 SEGUNDA INSTANCIA**

RADICACIÓN: 257974089001-2015-00117-01

DEMANDANTE: MARÍA ZENaida COBOS PARRA

DEMANDADO: JOSÉ RUBÉN CRISTANCHO COBOS Y OTROS

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia de fecha 5 de agosto de 2021, mediante la cual, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TENA, CUNDINAMARCA, declaró que MARÍA ZENaida COBOS PARRA, adquirió por prescripción adquisitiva, el dominio pleno y absoluto del predio La Palestina, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-18198.

2. ANTECEDENTES

2.1 MARÍA ZENaida COBOS PARRA, actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda de pertenencia contra ANA CRISTINA CRISTANCHO QUINTERO, JORGE HUMBERTO CRISTANCHO QUINTERO, GLORIA ESTHER CRISTANCHO QUINTERO, LINA DEL CARMEN CRISTANCHO QUINTERO, MARTHA MERCEDES CRISTANCHO QUINTERO, PEDRO ROBERTO CRISTANCHO QUINTERO, MANUEL GERARDO CRISTANCHO QUINTERO, MARIO ALEJANDRO CRISTANCHO QUINTERO, MAURICIO EDUARDO CRISTANCHO QUINTERO, ROSA MARIA CRISTANCHO QUINTERO, JOSE RUBEN CRISTANCHO COBOS y las demás personas indeterminadas interesadas en este asunto, para que mediante sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se declare que la actora ha adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un inmueble de pequeña entidad económica, el predio conocido como La Palestina, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-18198 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa-Cundinamarca.

Así mismo, solicitó que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

2.2 Como hechos en que se sustentaron las pretensiones, la demandante manifestó que desde hace más de 19 años, ha tenido en posesión real y material la totalidad del inmueble denominado "LA PALESTINA" ubicado en el casco URBANO de la Inspección de La Gran Vía, del Municipio de Tena (Cundinamarca), ejerciendo la misma en forma quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpida, exclusivamente con destinación para vivienda y actuando con ánimo de señora y dueña, adelantando entre otras, toda clase de mejoras y obras sobre el mencionado bien.

De otra parte, explicó que el inmueble objeto de usucapión tiene un avalúo catastral para el año 2015, de \$10.000.000, un avalúo comercial de \$20.000.000 y el mismo se ha identificado con la nomenclatura Catastral urbana No. 00-02-00-001-0029-000, cuyos linderos ESPECIALES tomados del título de adquisición son los siguientes Lote de vivienda 4A, con un área de 1.556.60 m², alinderado así: **POR EL ORIENTE:** Partiendo del punto F del plano de subdivisión, ubicado sobre la quebrada "Los Micos" en dirección Sur, en longitud de nueve metros con ochenta centímetros (9.80 mts.), hasta encontrar la letra "D" del mismo plano lindando en este trayecto con propiedades de herederos de MIGUEL ANGEL PINEDA SIERRA. **POR EL SUR:** Partiendo de la letra D del plano en línea recta hacia el occidente en longitud de un metro (1:00 Mts.) hasta encontrar el punto A del plano ubicado sobre la carretera que de la Esperanza conduce a la Mesa, lindando en este trayecto con propiedades de ANSELMO CRUZ RAMIREZ. **POR EL OCCIDENTE:** Partiendo del punto A del plano siguiendo la línea recta hacia el norte, en longitud de dieciséis metros (16 mts.) hasta el punto de que denominado A uno (A-uno), lindando con la carretera que de La Esperanza conduce a La Mesa. **POR EL NORTE:** De este punto A uno (A-uno) en línea recta y dirección Oriental en longitud de ochenta y seis metros (86 mts.) hasta encontrar el punto que llamamos A dos (A-2) ubicado sobre la quebrada Los Micos, linda en este trayecto con partes del mismo lote número uno (1) del cual se segrega, de propiedad de la señora BERTILDA SIERRA Vda. De Pineda, en una parte y en otra en línea diagonal partiendo de este punto A dos (A-dos), siguiendo la quebrada Los Micos, en longitud de trece metros con ochenta centímetros (13.80Mts) hasta el punto F del plano, lindando con herederos de Miguel Ángel Pineda punto de partida y encierra.

2.3. Del fallo de primera instancia

Mediante sentencia de fecha 5 de agosto de 2021, el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TENA – CUNDINAMARCA, resolvió declarar que la demandante MARÍA ZENAIDA COBOS PARRA adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, la propiedad del predio objeto de esta *litis*, pues consideró que desde la muerte del propietario EUSTACIO CRISTANCHO DÍAZ, la demandante ha ejercido actos como señora y dueña, mientras que los demandados se han limitado a visitar el predio, sin ocuparse de asuntos tales como el pago de impuestos, mejoras o servicios públicos, aun cuando conocían desde el año 2011 la mora en el pago de impuestos prediales, de donde la demandante fue la única que decidió afrontar su pago con sus propios recursos y la ayuda de sus familiares.

En el mismo sentido, resaltó que con las pruebas testimoniales, documentales y demás medios de convicción recaudados, se logró constatar que la posesión de la demandante se ha venido suscitando desde el año de 1996 de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida, quien ha pagado el impuesto predial, los servicios públicos, ha realizado las mejoras necesarias para la conservación del predio y explotado el mismo, actos que ha ejercido a título personal, desconociendo el dominio ajeno de los demás comuneros, pues reiteró que desde la adjudicación del inmueble, los hoy demandados abandonaron de manera voluntaria el dominio del mismo.

2.4. Argumentos de la Apelación.

La parte demandada solicitó se revoque la sentencia proferida en primera instancia, pues considera que la accionante no acreditó que su habitación en el inmueble fuese en el carácter de poseedora y, por el contrario, la misma se debió a la voluntad de los demás comuneros; de otra parte, destacó que existió una indebida valoración probatoria, en tanto el acuerdo de pago de los impuestos prediales adeudados, no acredita el pago de los mismos, además de que no resulta claro, cuáles fueron las presuntas mejoras que habría adelantado la demandante y la fecha en que ello ocurrió.

En el decurso de la apelación, reiteró que la permanencia de la demandante en el inmueble se debió al permiso concedido por los demás comuneros y que, en todo caso, ellos nunca dejaron de ejercer actos de dominio sobre el predio, pues existen pruebas que no fueron valoradas y que dan cuenta de que una porción del mismo se arrendó a efectos de que funcionara una iglesia, además de que uno de los hijos del propietario, de nombre Mauricio, tenía ocupada una parte del predio para la crianza de conejos y a nombre de dicho demandado, se arrendaba también otra porción de terreno para la siembra de maíz.

3. CONSIDERACIONES

3.1 Problema Jurídico

Debe este Despacho determinar si MARÍA ZENaida COBOS PARRA adquirió por prescripción adquisitiva de dominio el predio denominado como La Palestina, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-18198 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa-Cundinamarca, verificando para ello, si la parte acreditó los presupuestos de *animus*, *corpus* y tiempo, exigidos para la prosperidad de este tipo de pretensiones, o si por el contrario, tal como lo afirma la parte demandada, la accionante no acreditó haber intervertido su condición de comunera a poseedora exclusiva.

3.2 Tesis del Despacho

Se revocará el fallo de primera instancia, en tanto, dentro del plenario no se encuentra acreditado que el ejercicio adelantado por la demandante sea el de poseedora exclusiva y por el término de usucapión necesario, o siquiera que la posesión de la demandante se pueda rastrear desde el año 1996 o fecha anterior y, por el contrario, su habitación en el inmueble no se hizo con exclusión de los derechos de los demás comuneros.

3.3 Premisas Normativas y Jurisprudenciales

Son premisas que informan esta decisión los artículos 762 y ss, 778, 981, 2512, 2518, 2527, 2531, 2532 y ss del C.C, el artículo 4 de la Ley 791 de 2002 y la Ley 1561 de 2012.

Sentencia de 18 de septiembre de 2013 radicado 20001-31-03-005-2005-00105-01 de la H. Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Sentencia SC16993-2014, Radicación N° 19001 31 03 003 2010 00166 01, del 12 de diciembre de 2014 de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Sentencias de casación de diecinueve (19) de julio de dos mil dos (2002) y siete (7) de septiembre de dos mil veinte (2020), dictadas dentro de los expedientes Nro. 7239 y SC3271-2020, entre otras.

4. SUBARGUMENTOS

Ningún reparo merece la actuación desarrollada dentro del presente proceso, pues la competencia para conocerlo correspondía al juez Promiscuo Municipal de Tena-Cundinamarca en primera instancia y, por contera, a este Despacho Judicial como superior funcional. De igual suerte, se encuentra que la capacidad para ser parte y comparecer al proceso está debidamente acreditada. Asimismo, la demanda reúne las exigencias que para el caso establece el Código General del Proceso y la Ley 1561 de 2012, al igual que no se observa causal de nulidad que haga nugatoria la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia que amerita el asunto sometido a estudio en este momento.

Con el fin de evitar que al resolver la impugnación el superior afecte las garantías de contradicción y defensa, el artículo 328 del Código General del Proceso puntualizó en su inciso inicial que el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los

argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.

Sobre el particular, la H. Corte Suprema de Justicia ha explicado que “[e]sta restricción, aplicable al ejercicio de la competencia funcional, no es regla relativa al reparto de la jurisdicción entre los jueces -distribución de funciones-, sino operativa para acotar los tópicos materia de decisión, cuya desatención deberá ser cuestionada a través instrumentos como la incongruencia o la reforma peyorativa, por referirse al contenido del fallo.”¹

Por lo anterior, la competencia de esta Sede Judicial únicamente se referirá a determinar si (i) la demandante puede ser considerada poseedora del terreno que reclama en usucapión; y si es que se cumpliera el anterior requisito, establecer (ii) si se acreditó el tiempo de posesión exigido para adquirirlo por prescripción.

REQUISITOS PARA DECRETAR LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

Definidos cuales han de ser los problemas jurídicos a resolverse en esta instancia, resulta oportuno recordar cuáles son los requisitos esenciales para decretar la prescripción.

Así, es menester recordar que, conforme a los arts. 673 y 2512 del C.C., la prescripción es un modo de adquirir el dominio, por haberse poseído las cosas durante cierto lapso. Sobre la posesión, enseña el art. 762 de la misma codificación, que “[...] es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.”

Ha señalado la H. Corte Suprema de Justicia, entre muchas otras, en las Sentencias de casación de diecinueve (19) de julio de dos mil dos (2002) y siete (7) de septiembre de dos mil veinte (2020), dictadas dentro de los expedientes Nro. 7239 y SC3271-2020, de los Magistrados Ponentes: Manuel Ardila Velásquez y Luis Armando Tolosa Villabona, cuáles son los elementos necesarios para la prosperidad de las pretensiones de la acción de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, lo cuáles de conformidad con lo previsto por los artículos 2512, 2518, 2531 del Código Civil son:

- i) Que el bien se encuentre dentro del comercio humano y que sea susceptible de adquirirse por prescripción (art. 2518 del C.C.).
- ii) Que 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.
- iii) Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo haya ejercitado su posesión con ánimo de señor y dueño en forma material, pública, pacífica e ininterrumpida (artículos 762, 771, 774 y 981 del C.C.).
- iv) Que la cosa haya sido poseída por el tiempo establecido en la ley. En tratándose de inmuebles, un lapso no inferior a veinte (20) años conforme a la redacción original del art. 2591 del Código Civil o de diez (10) años según la reforma introducida por la Ley 791 de 2002.

Por tanto, sólo si concurren los requisitos antes señalados, puede afirmarse que el poseedor ha adquirido por vía de la prescripción extraordinaria un bien y que, por contera, es propietario del mismo.

¹ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC4174-2021 del 13 de octubre de 2021. Radicación n° 11001-31-99-001-2013-11183-01. M.P.: AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO.
<https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2021/10/SC4174-2021-2013-11183-01.pdf>

En referencia al primer y segundo requisito para la prosperidad de la acción de pertenencia tenemos que aquellos no fueron objeto de discusión dentro de la apelación, y en todo caso, tal y como lo muestran los diversos certificados emitidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, Cundinamarca, el bien pretendido dentro de este litigio no está incluido dentro de los llamados imprescriptibles y sobre éste no recae ninguna medida que lo sustraiga del comercio humano; además, el 14 de abril de 2021 se practicó diligencia de inspección judicial sobre el inmueble cuya pertenencia se demanda, momento en el cual éste se identificó por su ubicación, linderos y nomenclatura, tal y como aparece, aspectos que fueron en todo coincidentes con los datos descritos en la demanda y el dictamen pericial adosado al plenario.

Así pues, es claro que se cumplen los dos requisitos exigidos para la prosperidad de esta acción, esto es (i) que el predio solicitado en la demanda sea susceptible de ser adquirido por usucapión, y (ii) la perfecta identidad entre el inmueble cuya usucapión se deprecó y el identificado y determinado plenamente dentro del presente proceso.

LA POSESIÓN MATERIAL

Ahora bien, la siguiente condición necesaria para el éxito de la presente acción es, acreditar de manera fehaciente el ejercicio de una posesión material, pública, pacífica, continua y con ánimo de señor y dueño, tal y como la define el art. 762 del Código Civil. Esta figura según ha precisado la H. Corte Suprema de Justicia en múltiples oportunidades, siendo una reciente la sentencia de casación de dieciocho (18) de agosto de dos mil dieciséis (2016) dictada dentro del expediente SC11444-2016 por el Magistrado Ponente: Luis Armando Tolosa Villabona, se compone de dos elementos: el *animus domini* o *animus rem sibi habendi* y el *corpus*.

El primero de los cuales es la voluntad que tiene una persona de ser o conseguir la calidad de dueño y señor de un bien sin reconocer dominio ajeno, el cual por escapar a la percepción directa de los sentidos resulta preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio.

El segundo, es el poder físico que tiene una persona sobre una cosa, el cual a los ojos de cualquier observador razonable genera la convicción de que quien los ejecuta es el dueño, el propietario, el amo y señor del bien en litigio.

En ese orden de ideas, la Honorable Corte Suprema de Justicia ha sido reiterativa en afirmar que la posesión material no puede probarse por la sola afirmación de esa determinada situación, sino que debe estar soportada con pruebas de tal entidad que persuadan al juzgador en forma fehaciente y contundente de la realización, por parte del usucapiente, de actos posesorios por el término que exige la ley.

Ahora, cuando se trata de posesión ejercida sobre un bien respecto al cual se tiene una cuota proindiviso o condominio, debe estarse a las previsiones legales y jurisprudenciales que ilustran el fenómeno, comenzando por el art. 779 del C.C.:

“Cada uno de los partícipes de una cosa que se poseía proindiviso, se entenderá haber poseído exclusivamente la parte que por la división le cupiere, durante todo el tiempo que duró la indivisión.

“Podrá, pues, añadir este tiempo al de su posesión exclusiva y las enajenaciones que haya hecho por sí solo de la cosa común, y los derechos reales con que la haya gravado, subsistirán sobre dicha parte si hubiere sido comprendida en la enajenación o gravamen.

“Pero si lo enajenado o gravado se extendiere a más, no subsistirá la enajenación o gravamen, contra la voluntad de los respectivos adjudicatarios”.

Sobre el contenido del Art. 779 del C.C, se pronunció la H. Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC1939-2019:

“4.2.1. De acuerdo con la norma, la “coposesión” implica que mientras los copartícipes permanezcan en estado de indivisión, ninguno puede reputarse poseedor exclusivo de todo o de una parte específica del bien poseído.

La ratio legis de lo anterior estriba en que como los coposeedores comparten el ánimo de señores y dueños, esto conlleva que todos se reconocen entre sí dominio ajeno. Ergo, cada coposeedor no pasa de ser un simple o mero tenedor de la posesión de los demás y éstos de la suya.

En esa línea, no se trata de una posesión de cuota, a manera de una abstracción intelectual, de un concepto mental, de un ente ideal o de una medida. Simplemente, corresponde a la conjunción y conjugación de poderes de varias personas que, desprovistos de la titularidad del derecho de dominio de la cosa, sin embargo, ejercen el animus y el corpus sin dividirse partes materiales.

Por esto, tiene dicho desde antaño la Corte que “[s]i un terreno es poseído (...) por dos o más personas, ninguna de ellas puede alegar contra las otras la prescripción adquisitiva de la finca; pues esta requiere, como circunstancia especial, la posesión continuada por una persona en concepto de dueño exclusivo”².

En concordancia, recientemente la Sala también asentó que en las “(...) denominaciones de coposesión, indivisión posesoria, o posesión conjunta o compartida (...), el señorío de un coposeedor está determinado y condicionado por el derecho del otro, ya que también lo comparte, y es dependiente de los otros coposeedores por virtud del ejercicio conjunto de la potestad dominical, como voluntad de usar gozar y disfrutar una cosa, como unidad de objeto, pero en común”³.

De ahí, para que la posesión “pro indiviso” se torne en singular debe acudirse a su división. *Según el precepto citado, cuando así sucede, se entiende que cada uno de los copartícipes ha sido poseedor exclusivo durante todo el tiempo de la indivisión, efectos ex tunc (retroactivos), pero únicamente respecto de la parte adjudicada”.*

No obstante, puede suceder que sin mediar división material de la posesión “pro indiviso”, ésta se transforme en exclusiva. En esa hipótesis, los efectos serían ex nunc, hacia el futuro, a partir de surgir el hecho, y tendría lugar, por ejemplo, cuando uno de los coposeedores empieza a poseer para sí, desconociendo el ánimo de señorío de los demás.

4.2.2. Lo dicho, desde luego, nada tiene que ver con la posesión conjunta entre copropietarios o cotitulares del derecho de dominio, porque estos la materializan como titulares inscritos de sus alícuotas partes, así sean abstractas, pero medidas o definidas.

En ese evento, para que todo o parte del derecho de dominio de la cosa se radique en cabeza de uno de los copropietarios, la detentación material de la misma con ánimo de señorío, debe ejercerla con exclusión de los otros condueños, desde luego, por el término de la prescripción extraordinaria, contado a partir de la época en que empezó a comportarse como poseedor exclusivo (efectos ex nunc).

Por supuesto, en la posesión de un copropietario en forma excluyente de los otros, la explotación económica del bien no debe provenir de un consenso con los otros condóminos o de disposición de la autoridad judicial o del administrador de la comunidad (artículos 407-3 del Código de Procedimiento Civil y 375-3 del Código

² CSJ. Casación Civil. Sentencias de 21 de septiembre de 1911 (XX-284) y 29 de julio de 1925 (XXXI-304).

³ CSJ. Casación Civil. Sentencia de 18 de agosto de 2016, expediente 00246.

General del Proceso), porque en el sustrato se revela el afianzamiento de la posesión de la cuota de dominio de los demás.

Claro está, en tal hipótesis, quien en la copropiedad posee para sí, en orden a demostrar la posesión exclusiva y excluyente, debe quebrar patentemente la presunción legal de posesión en nombre de la comunidad.

Puede entonces en la comunidad, ser la posesión ejercida por la totalidad de los comuneros, o por un administrador en nombre de todos; sin embargo, es claro jurisprudencialmente que, tratándose de una "posesión de comunero" su utilidad es de proindiviso, es decir, para la misma comunidad⁴, es decir que, la posesión de una misma cosa puede corresponder a varias personas "pro indiviso"⁵; derivándose así de esa naturaleza la imperativa necesidad de acudir a una división para que ésta pueda tornarse a un carácter singular, es decir que, en esa situación se entendería una posesión exclusiva por parte de un copartícipe sobre la parte adjudicada con efectos retroactivos; puede así mismo suceder que sin la intervención de una división material de la posesión, ésta pueda configurarse como exclusiva cuando uno de los coposeedores empieza a poseer desconociendo el ánimo de señorío de los demás, con efectos hacia el futuro⁶.

Ahora bien, concretamente sobre la interversión del título, la Honorable Corte Suprema de Justicia en providencia de 24 de junio de 1997,⁷ precisó la trascendencia de la prueba sobre el momento en que sobrevino la mutación de la tenencia del heredero a posesión, respecto de bienes del caudal relicto, en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio, en los siguientes términos:

"...desde el momento en que al heredero le es deferida la herencia entra en posesión legal de ella, tal y como lo preceptúa el artículo 757 del Código Civil; posesión legal de la herencia, que, debido a establecimiento legal, se da de pleno derecho, aunque no concurren en el heredero ni el animus, ni el corpus. Sin embargo, se trata de una posesión legal que faculta al heredero no solo a tener o a pedir que se le entreguen los bienes de la herencia, sino también a entrar en posesión material de ellos, esto es, a ejercer su derecho hereditario materialmente sobre los bienes de la herencia, los cuales, por tanto, solamente son detentados con ánimo de heredero o simplemente como heredero".

"...si el heredero, alega haber ganado la propiedad por prescripción de un bien que corresponde a la masa sucesoral, debe probar que lo posee, en forma inequívoca, pública y pacíficamente, no como heredero y sucesor del difunto, sino que lo ha poseído para sí, como dueño único, sin reconocer dominio ajeno, ejerciendo como señor y dueño exclusivo actos de goce y transformación de la cosa. Pero como además del desconocimiento del derecho ajeno al poseer la cosa como dueño, vale decir, con exclusividad, es necesario que concorra otro elemento para usucapir, cual es el que se complete el mínimo de tiempo exigido, el que para el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria, es de 20 años. Por lo tanto, en este evento debe entonces el heredero que alegue la prescripción extraordinaria, acreditar primeramente el momento preciso en que pasó la interversión del título de heredero, esto es, el momento en que hubo el cambio de la posesión material que ostenta como sucesor o heredero, por la posesión material del propietario del bien; es decir, la época en que en forma inequívoca, pública y pacífica se manifiesta objetivamente el animus domini, que, junto con el corpus, lo colocaba como poseedor material común y, en consecuencia, con posibilidad de adquirir la cosa por el modo de la prescripción, al cumplimiento del plazo legal de 20 años. De allí que el heredero que aduzca ser prescribiente del dominio de un bien herencial, tenga la carga de demostrar el momento de la interversión del título o mutación de la condición de heredero por la de poseedor común; cambio que, a su vez, resulta esencial, pues del momento de su ocurrencia empieza el conteo del tiempo requerido para que la posesión material común sea

⁴ Sentencia de 29 de octubre de 2001 de CSJ. Civil.

⁵ Artículo 779, inciso 1.

⁶ Sentencia SC-1939-2019.

⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia No. 025 de 24 de junio de 1997.

útil (inequívoca, pública y pacífica) para obtener el dominio de la cosa. Por lo tanto, hay que concluir que mientras se posea legal y materialmente un bien como heredero, el tiempo de esta posesión herencial no resulta apto para usucapir esa cosa singular del causante, pues en tal evento si bien se tiene el ánimo de heredero, se carece del ánimo de señor y dueño, y, por lo tanto, no se estructura la posesión material común, que, como se vio, es la que resulta útil para la usucapión ..."

Adicionalmente, atañero a la carga probatoria cuando se acude a esa potestad ha explicado, que «en tratándose de la "accessio possessionis", incumbe al interesado probar meridianamente los hitos temporales de las distintas relaciones posesorias que pretende unir, desde luego que la agregación de éstas lo que en verdad aparece es la suma de los tiempos de posesión de los antecesores con el propio del demandante, motivo por el cual, para que tal operación pueda ejecutarse, gravita sobre éste la carga de demostrar nítidamente el lapso de las posesiones que pretende añadir» (CSJ SC de 21 de sept. de 2001, Exp. 5881).

“En época más próxima ratificó esta Corte que, en eventos como este, la carga probatoria que pesa sobre el prescribiente no es tan fácil, sino que debe ser «contundente en punto de evidenciar tres cosas, a saber: Que aquéllos señalados como antecesores tuvieron efectivamente la posesión en concepto de dueño pública e ininterrumpida durante cada período; que entre ellos existe el vínculo de causahabencia necesario; y por último, que las posesiones que se suman son sucesivas y también ininterrumpidas desde el punto de vista cronológico»⁸.

Descendiendo el caso objeto de estudio, se observa que la parte demandante señala que su posesión inició a partir de la muerte de su esposo EUSTACIO CRISTANCHO DIAZ, ello es el 8 de agosto de 1990, momento desde el cual se encuentra habitando y poseyendo el predio materia de esta *litis* sin reconocer dominio ajeno; así, el primer problema jurídico que habrá de analizarse es si la parte actora acreditó estar actuando como única poseedora del predio materia de esta *litis*, desde dicha fecha.

En tal orden de ideas, habrá de recordarse que desde el momento de fallecimiento de EUSTACIO CRISTANCHO DIAZ, surgió una comunidad legal entre sus herederos, por lo que todo derecho que pudiese existir para el causante, en principio habría de ser representado por sus sucesores y en beneficio de la comunidad; en tal orden de ideas, siendo la aquí demandante, esposa del señor CRISTANCHO DIAZ y representante legal del entonces menor JOSE RUBEN CRISTANCHO COBOS, le correspondería en este asunto, acreditar de forma inequívoca que todas aquellas actuaciones adelantadas con posterioridad al fallecimiento de su esposo y respecto al predio materia de esta *litis*, se ejercieron sin reconocer la coposesión o dominio que pudiese existir entre los demás herederos hoy propietarios.

Así, aunque las partes no están de acuerdo en el momento desde el cual la señora MARÍA ZENaida COBOS PARRA habitaría el inmueble, pues ella manifiesta que esto ocurrió desde el año de 1990, mientras que los demandados señalan que su ingreso se dio en el año 1996, lo cierto es que dicha circunstancia pierde relevancia para el proceso, si en cuenta se tiene que la misma no acredita por si sola la interversión del título o la posesión singular y exclusiva.

En efecto, si era la intención de la demandante intervertir el título a partir de la muerte del señor EUSTACIO CRISTANCHO DÍAZ, no era suficiente con que habitara el inmueble desde esa época, sino que, además, desde ese mismo momento debió exteriorizar actos singulares como poseedora del predio; no obstante, una vez revisado el plenario se constató que el 9 de enero de 1996 aquella otorgó poder para que, de forma voluntaria y siguiendo el trámite notarial respectivo, se adelantara la sucesión sin oposición de CRISTANCHO DÍAZ (fol. 50 cuaderno 2 parte 1), reconociendo implícitamente con ello que los herederos de aquel sujeto ostentaban igual o mejor derecho sobre ese bien.

⁸ G. J. Tomo CCXXII, 19, sent. de 22 de enero de 1993. reiterado en CS Sent. jul 21 de 2004, Rad. n. 7571, SC16992-2014 de 12 de dic., Rad. 2010-00166-01.

Así, visto que al aceptar que el inmueble objeto de esta *litis* fuese incluido dentro de la masa sucesoral de su esposo, reconoció su calidad de coposeedora, por lo menos hasta el 19 de julio de 1996, fecha en la cual se protocolizó la escritura pública No. 3325 de la Notaría número 20 del Círculo Notarial de Bogotá.

Entonces, es claro que entre el 8 de agosto de 1990 (fecha de muerte de EUSTACIO CRISTANCHO DÍAZ) y el 19 de julio de 1996, existió una coposesión entre la demandante y los herederos demandados frente al predio materia de esta *litis* y que hasta ese momento hacían parte de la masa sucesoral del causante.

En consecuencia, no siendo objeto de discusión que, a partir de la inscripción de la escritura pública No. 3325 del 19 de julio de 1996, protocolizada en la notaría No. 20 del Círculo Notarial de Bogotá, surgió entre las partes aquí intervinientes, un condominio respecto al predio objeto de esta *litis*, habrá de determinarse si, con posterioridad a ello, MARÍA ZENaida COBOS PARRA acreditó haber intervertido el título como comunera al de poseedora.

Para tal efecto, se reitera que, mientras persista la indivisión del bien y permanezca así una “coposesión”, no puede ningún condueño estimarse poseedor exclusivo del todo o de una parte del bien poseído, esto derivado de la mancomunidad del ánimo de señores y dueños, existiendo así un mutuo reconocimiento de dominio ajeno. En tales condiciones están revestidos los coposeedores de una calidad de simples o meros tenedores de los demás y de éstos frente a la suya.

Entonces, para la prosperidad de la prescripción adquisitiva de dominio entre comuneros se exige que, la posesión del copropietario se de en forma excluyente de los otros y, por ende, la explotación económica del bien no debe provenir de un consenso con los otros condóminos o de disposición de la autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

Sobre la interversión del título se ha dicho que ésta requiere de actos de explotación que indiquen la intención de tener la cosa para sí y con exclusión de los demás, aclarando que “[l]os actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella”. (Sentencia de Casación de 18 de abril de 1989, reiterada en la de 24 de junio de 2005, exp. 0927)⁹.

Siguiendo con el análisis correspondiente, se encuentra acreditado dentro del plenario que MARÍA ZENaida COBOS PARRA ha residido en el inmueble objeto de esta *litis*, por lo menos, desde el año de 1996, sin que desde dicha fecha, alguno de los comuneros le haya exigido rendir cuentas, pagar arriendos, o desocupar el inmueble; no obstante, respecto a la explotación del predio, no se encuentra acreditado que aquella haya sido ejercida de forma exclusiva por la accionante y ni siquiera se encuentra acreditada cuál habría sido la fecha en que ello habría ocurrido, pues en el interrogatorio de parte absuelto por las demandadas, al unísono manifestaron que en una fracción del predio funcionó una sede de la Iglesia Pentecostal De Colombia, con base en un contrato de arrendamiento celebrado por Mauricio Cristancho.

Sobre la existencia de dicho contrato, véase que la existencia del contrato de arrendamiento y explotación del inmueble por parte de un tercero y a favor del demandado MAURICIO EDUARDO CRISTANCHO QUINTERO no fue objeto de desconocimiento por parte de la demandante y, por el contrario, fue acreditado con el testimonio de los señores FRANCISCO JAVIER MAÑUGA y JULIO ANTONIO ROJAS MUÑOZ, quienes fungían como pastores de la IGLESIA PENTECOSTAL UNIDA DE COLOMBIA.

⁹ Corte Suprema de Justicia. Casación Civil de 13 de abril de 2009. Expediente No: 52001-3103-004-2003-00200-01. Magistrada Ponente: Ruth Marina Díaz Rueda.

El testigo FRANCISCO JAVIER MAÑUGA, manifestó que llegó a la Gran Vía en el año 2009 como pastor de la iglesia, mismo año en el que se sostuvo una reunión con las partes objeto de este litigio e incluso con la parte demandante, respecto al pago de unos impuestos que se adeudaban respecto al predio allí ubicado.

Por su parte, el testigo JULIO ANTONIO ROJAS MUÑOZ explicó que conoció a MARÍA ZENaida COBOS PARRA en el año 2002 siendo pastor de la iglesia ubicada en la Inspección de La Gran Vía, pues aquella se congregaba en esa iglesia; además, señaló que la iglesia funcionó en el predio de la familia Cristancho por 4 años, es decir aproximadamente hasta el año 2006, luego de lo cual se trasladaron a la propiedad que había adquirido la iglesia. Al indagársele sobre la calidad en la que se ocupaba el inmueble, aquel testigo explicó que *“en el 2002 no se pagaba arriendo, dos años después bajó parte de la familia Cristancho, se hizo una reunión donde se trató la problemática de la vivienda, se habló de la deuda del municipio y se acordó pagarle un arriendo a Mauricio Cristancho”*.

Así, al ser concordante el testimonio de JULIO ANTONIO ROJAS MUÑOZ, con lo descrito por los demandados JORGE HUMBERTO CRISTANCHO y MAURICIO EDUARDO CRISTANCHO COBOS, es dable señalar, que la explotación del inmueble objeto de esta *litis* no se dio de forma exclusiva por parte de la demandante, pues por lo menos hasta el año 2006, una fracción de aquel predio venía siendo utilizada y explotada, en razón a la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre los pastores de la IGLESIA PENTECOSTAL DE COLOMBIA y el comunero MAURICIO EDUARDO CRISTANCHO COBOS.

Así las cosas, estando acreditado que por lo menos hasta el año 2006, la explotación del inmueble fue realizada conjuntamente entre MARÍA ZENaida COBOS PARRA y MAURICIO EDUARDO CRISTANCHO COBOS, resulta equívoco considerar que la hoy demandante ejerció actos de señora y dueña en desconocimiento de los derechos que pudiesen ostentar los demás comuneros.

Como si lo anterior no fuera suficiente para revocar la sentencia de primera instancia y consecuentemente negar las pretensiones de la demanda, resulta necesario precisar que, dentro del plenario se encuentra acreditado que entre EUSTACIO CRISTANCHO DIAZ y MARÍA ZENaida COBOS PARRA, existió un vínculo matrimonial desde el 28 de junio de 1989 y producto de esa relación, nació JOSÉ RUBÉN CRISTANCHO COBOS, el día 9 de noviembre de 1989, quien adquirió la mayoría de edad el 9 de noviembre de 2007 y convivió con su madre en el predio hasta el año 2016.

En tal orden de ideas, véase que la calidad de representante legal de un menor de edad heredero de una propiedad y el animus posesorio que pretende invocarse en esta acción, resultan incompatibles entre sí, puesto que la relación familiar que existe entre quien pretende prescribir (MARÍA ZENaida COBOS PARRA) y aquél contra quien debe correr la prescripción (JOSE RUBEN CRISTANCHO COBOS), se funda en razones morales y sociales, según las cuales es necesario garantizar la paz en la convivencia familiar, siendo ello incluso causal de suspensión del término prescriptivo ordinario bajo los términos de que trata el artículo 2530 del Código Civil¹⁰.

De ahí deviene inadmisibles permitir a quienes ostentan la calidad de progenitores y representantes legales, invocar en contra de sus hijos, actos de posesión durante el tiempo que han ejercido la representación legal de estos, pues precisamente dicha

¹⁰ "Artículo 2530. La prescripción ordinaria puede suspenderse sin extinguirse; en ese caso, cesando la causa de la suspensión, se le cuenta al poseedor el tiempo anterior a ella, si alguno hubo.

La prescripción se suspende a favor de los incapaces y, en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría.

Se suspende la prescripción entre el heredero beneficiario y la herencia.

Igualmente se suspende entre quienes administran patrimonios ajenos como tutores, curadores, albaceas o representantes de personas jurídicas, y los titulares de aquellos.

No se contará el tiempo de prescripción en contra de quien se encuentre en imposibilidad absoluta de hacer valer su derecho, mientras dicha imposibilidad subsista".

representación, incluye la obligación de administrar los bienes del menor no emancipado, pues dicha situación conduciría a defraudar la confianza recíproca que debe presidir las relaciones familiares, en perjuicio de los principios generales que guían a un estado social de derecho.

Sumado a lo anterior, no puede pasarse por alto que incluso, según lo reconoce la demandante y los demandados, luego de que JOSÉ RUBÉN CRISTANCHO COBOS adquiriera la mayoría de edad, continuó conviviendo con su madre por lo menos un año después de la radicación de la demanda, lo que impide a esta juzgadora comprobar la realización de actos inequívocos que revelen la voluntad de conducirse como propietaria exclusiva, desconociendo los derechos del comunero y descendiente, frente al cual, se reputa poseedora.

Finalmente, respecto a los actos adelantados por la demandante para invocar la posesión del predio, véase que el pago de servicios públicos, o la realización de mejoras necesarias en el predio por sí solos considerados no son suficientes para acreditar la calidad de poseedor de un inmueble y, en todo caso, aun cuando la parte demandante acreditó que en el año 2011, habría adelantado un acuerdo de pago sobre los impuestos prediales adeudados respecto al inmueble desde el año 2004, de haberse adelantado el pago de los mismos, no implicaría que el pago tardío de aquellos, tuviese efectos retroactivos para acreditar la existencia de actos posesorios, alegando, tal como lo pretende hacer ver la actora, que como se pagaron los impuestos del año 2004, desde esa fecha es que ha ejercido actos de señora y dueña.

En tal virtud, no comprobándose por la demandante actos categóricos, patentes e inequívocos y exclusivos, de goce y transformación que contradigan frontalmente el derecho de los demás comuneros y, contrario a ello, constatándose que la habitación en el predio se ha derivado de actos de mera tenencia dada su calidad de comunera, habrá de revocarse la sentencia de primera instancia y, en su lugar denegarse las pretensiones de la demanda.

Sea el momento para reiterar, que los actos de mera tolerancia del dueño, esto es la falta de una reacción defensiva de un propietario frente a que un familiar, amigo o vecino resida en un predio de su propiedad, no implican de ninguna manera la creación de una ostentación posesoria en la persona que es beneficiaria de estos actos, tal y como enseñó la H. Corte Suprema de Justicia, en la Sentencia de casación de veintiuno (21) de febrero de dos mil once (2011) emitida dentro del Exp. Nro. 05001-3103-007-2001-00263-01, por el Magistrado Ponente: Edgardo Villamil Portilla.

Luego de las pruebas anteriormente apreciadas, se colige que la demandante ha sido durante todo el tiempo, una mera tenedora del inmueble o a lo sumo una coposeedora y, en tal virtud, están llamadas al fracaso las pretensiones de la demanda como quiera que no se probaron todos los elementos axiológicos de la misma, en específico el ejercicio de la posesión exclusiva y excluyente, por el término de usucapación necesario, respecto del bien perseguido.

Por demás, basta señalar que, no acreditándose la fecha desde la cual se habría intervertido el título de mera tenedora a poseedora exclusiva, pierde relevancia para este despacho entrar a determinar cual sería la normatividad aplicable para el cómputo del término prescriptivo, pues, además de que la demandante no ejerció expresamente la facultad de elegir la Ley que regiría el término de usucapación y, aun en gracia de discusión, si este despacho interpretara que el mismo se cuenta en la forma establecida en el texto original del Código Civil, esto es por 20 años, emerge al rompe que entre la fecha en que la demandante denuncia el inicio de su prescripción y la fecha de radicación de la demanda, tan solo transcurrieron 19 años. No obstante, aun si fuere el caso que la prescripción perseguida se rigiera por la Ley 797 de 2001, en la modalidad de prescripción extraordinaria, ha debido acreditar entonces, un término de prescripción de 10 años, el cual en todo caso, no estaría configurado ante la carencia de prueba del desconocimiento de los demás comuneros, esto es la pluricitada interversión del título que exige de manera contundente, la prueba inequívoca del acto mediante el cual se rebeló contra los demás condóminos, circunstancia que no refulege en el plenario, todo de conformidad con el artículo 41 de la Ley 153 de 1987.

En consecuencia, teniendo en consideración lo analizado en precedencia, resultan suficientes los análisis realizados en esta providencia para revocar la decisión de la primera instancia y negar las pretensiones de la demanda.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Jueza Civil del Circuito de La Mesa, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia del 5 de agosto de 2021, proferida por el JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE TENA, CUNDINAMARCA, conforme a las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: DENEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: DISPONER la cancelación de las medidas cautelares practicadas con ocasión de este proceso. **OFÍCIESE.**

CUARTO: CONDENAR EN COSTAS de ambas instancias a MARÍA ZENAIDA COBOS PARRA y a favor de cada uno de los demandados a prorrata, incluyendo como agencias en derecho la cantidad de \$1.500.000, en esta instancia.

QUINTO: REMITIR el expediente al Despacho de origen, para lo de su competencia. **OFÍCIESE.**

NOTIFÍQUESE,

**ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA**

Firmado Por:

Angelica Maria Sabio Lozano

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

La Mesa - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1b863d3752620c2101ae079298e6a627c7cb577a693b335b908a1dd0e298a99d**

Documento generado en 28/08/2023 04:57:20 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>