

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL
DE BOGOTÁ D. C.
Carrera 10 n.º 14-33 piso 11
cmpl38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Cuatro (4) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

RAD. 11001-40-03-038-2018-01000-00.
PERTENENCIA
DE CIRO EDUARDO MARTINEZ ALFONSO
CONTRA NUBIA ESPERANZA TELLEZ PEÑALOSA

ASUNTO A TRATAR

Recibidos los alegatos de conclusión procede el Suscrito Juez 38 Civil Municipal a emitir la SENTENCIA que en derecho corresponda, como quiera que no se evidencia causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

ANTECEDENTES

1. El señor Ciro Eduardo Martínez Alfonso a través de apoderado judicial, formuló demanda de pertenencia en contra de Nubia Esperanza Téllez Peñalosa y las personas indeterminadas que se crean con derecho a intervenir sobre el predio objeto del litigio, a efectos de que se declare en su favor el 100% del dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria n.º 50S-40181131 y ubicado en la Carrera 89ª Bis No. 70-31 Sur (dirección catastral).

Como fundamento de sus pretensiones, adujo que el Inmueble objeto de litigio ha sido poseído por él desde el 28 de mayo de 1997 en forma permanente e ininterrumpida, pacífica y pública con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre el mismo constantes actos de disposición, actos que solo dan derecho al dominio realizando sobre el mismo y durante el tiempo que lleva la posesión, mejoras, construcciones, reparaciones, arriendos. Por lo mismo ha efectuado trámites para instalación de servicios públicos, defendiendo el Inmueble contra la perturbación de terceros; no reconoce dominio ajeno en relación con el mismo.

Aseveró que adquirió la citada posesión por promesa de compra efectuada de los derechos de dominio y posesión a la señora Nubia Esperanza Téllez Peñalosa, mediante promesa de compraventa del 28 de Mayo de 1997 protocolizada ante notaria 51 del circuito de Bogotá.

Indicó que se comprometió a cancelarle a la señora Nubia Esperanza Téllez Peñalosa, por concepto del valor de la venta la suma de \$ 4.300.000, los cuales se cancelaron así; la suma de \$900.000 a la firma de la promesa de compraventa, la suma de \$1.000.000 el 28 de junio de 1997, \$2.400.000 representados en cuatro letras de cambio a 24 meses cada una por valor de \$ 100.000, venciendo la primera el 30 de julio de 1997.

Indicó que la señora Nubia Esperanza Téllez Peñalosa entregó el bien prometido en venta desde la firma de la promesa de compraventa, es decir, desde el 28 de mayo de 1997.

Señaló que la fecha de firma de escritura se fijó que se otorgaría en la notaria 38 de Bogotá, para el día de la cancelación total del inmueble, no obstante, la señora Nubia Esperanza Téllez Peñalosa nunca compareció a la firma de la escritura y por el contrario luego del pago se perdió contacto con la misma.

Arguyó que ha ejercido la posesión material y realizado la explotación económica del inmueble en los lapsos de tiempo respectivo, en nombre propio con verdadero ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas de sí mismos.

Manifestó que dadas las circunstancias de modo, tiempo y lugar en cuanto a mejoras y servicios públicos, reparaciones y ánimo de señor y dueño, ha venido ejerciendo trámites ante las diferentes empresas de servicios públicos para la instalación de los mismos en el predio, cancelación de los impuestos prediales del inmueble, mejoras al inmueble, vigilancia del predio y obstrucción de invasores de mala fe, es decir que ha ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietario por más de diez (10) años.

Dentro del término de traslado la demandada contestó la demanda a través de curador ad litem proponiendo las excepciones de mérito denominadas "*FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO ALEGADO POR EL DEMANDANTE, FALTA DEL ELEMENTO ESENCIAL DE POSESIÓN INVOCADA POR EL DEMANDANTE CONFORME A LO ESTABLECIDO POR LA LEY Y LA JURISPRUDENCIA, PARA BENEFICIARSE DE LA USUCAPIÓN*", la parte demandante recorrió el traslado de las excepciones.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

- 1.** Se encuentran presentes los presupuestos procesales para emitir la presente determinación.
- 2.** En el caso que se analiza, tanto del *petitum* de la demanda como de la causa *petendi* se deduce claramente que se ejercita la acción de declaración de pertenencia.

Según el artículo 2512 del Código Civil, "*La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales*".

El precepto anterior comprende tanto el modo de adquirir los derechos reales, como el de extinguir las obligaciones en general; concretándose la primera hipótesis, mediante la posesión que una persona distinta del titular del dominio ejerza sobre las cosas en que dichos derechos recaen, por el tiempo y demás requisitos señalados por la ley.

La prescripción adquisitiva invocada en el *sub - lite* es la extraordinaria, por lo que está supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos: **a)**

Que la cosa objeto de la pretensión sea susceptible de ser adquirida por el modo de usucapión, **b)** Que el bien cuyo dominio se pretende adquirir se encuentre debidamente identificado en el proceso, **c)** Que haya sido poseído por el término legal con ánimo de señor y dueño.

En cuanto al cumplimiento de los mencionados requisitos frente al primer presupuesto la honorable Corte Suprema de Justicia, sostiene que: *“Además de la posesión y el tiempo de la misma, para la procedencia de la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio, cualquiera sea su clase, es necesario que la pretensión tenga como objeto inmediato un bien susceptible de adquirirse por este modo, es decir, un bien corporal, raíz o mueble, que esté en el comercio humano, como expresamente lo consagra el artículo 2518 del Código Civil”*.¹

En el caso de marras, de la certificación especial expedida por el registrador principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur y las demás pruebas allegadas por las partes, ninguna duda existe de que el inmueble pretendido es susceptible de ser adquirido por el modo de la usucapión, dado que no se observa que sea de uso público (artículo 2519 del Código Civil), o fiscal (artículo 375 del Código General del Proceso) que por imperio de la ley o la Constitución no son susceptibles de ser adquiridos por esta singular figura jurídica.

En relación al segundo requisito igualmente se cumple con la plena identificación del bien inmueble, puesto que en el certificado de tradición y libertad, así como en las pretensiones de la demanda junto con la prueba de inspección judicial practicada en este asunto, se pudo corroborar e individualizar plenamente el predio objeto de las pretensiones de la demanda, por su área, linderos, cédula catastral, chip y demás especificaciones.

Ahora bien, en cuanto al tercer requisito ha de decirse que la posesión, definida por el artículo 762 del Código Civil es *“(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”*, manifestada por su ejercicio con actos que impliquen dicho señorío y su estructuración queda sujeta a la demostración de los dos extremos que tradicionalmente se han señalado: el **animus** o comportamiento subjetivo de estar vinculado a la cosa como si fuera su propietario o ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno y, el **corpus**, o sea la relación de hecho con la misma, lo que generalmente se manifiesta con actos externos que impliquen explotación económica del bien, siempre que no aparezcan otros que prueben lo contrario, en consonancia con el aforismo que predica que el poseedor se presume dueño, mientras otro no demuestre serlo.

En este asunto el demandante adujo que ha ejercido la posesión material, quieta, pacífica e ininterrumpida sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria n.º **50S-40181131** desde el **28 de mayo de 1997**, fecha desde la cual celebró promesa de compraventa con la señora Nubia Esperanza Tellez Peñalosa.

Para el efecto allegó como prueba a) Certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá Zona Sur N°50S-

¹ Sentencia del 12 de febrero de 2001, ponencia del magistrado, Dr. José Fernando Ramírez Gómez.

40181131, b) Copia factura de venta mejoras predio. c) Copia factura mejoras (tejas, arena, cementos, ladrillos entre otros), d) Copia promesa de compraventa donde figura el señor Ciro Eduardo Martinez Alfonso como comprador del inmueble objeto de litigio e) Copia impuesto predial del año 2002 cancelado por el señor Ciro Eduardo Martinez Alfonso, f) Copia impuesto predial del año 2003 g) Copia impuesto predial del año 2004 h) Copia impuesto predial del año 2005 i) Copia impuesto predial del año 2006 j) Copia impuesto predial del año 2007, k) Copia impuesto predial del año 2008, l) Copia impuesto predial del año 2009, m) Copia impuesto predial del año 2010, n) Copia Impuesto predial del año 2011 o) Copia impuesto predial del año 2014. p) Copia impuesto predial del año 2016 q) Copia impuesto predial del año 2017, r) Copia impuesto predial del año 2018 sin-cancelar, s) Copia valoraciones. t) Copia recibidos de caja pagos cuotas por compra de lote, u) Certificación junta de Acción Comunal, v) Declaración extra juicio del señor Ciro Eduardo Martinez Alfonso. w) Certificación de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, x) Certificación catastral. y) Plano catastral.

Ahora bien, se tiene que dentro del libelo la parte actora solicitó la prescripción extraordinaria, así mismo no sobra advertir que el término prescriptivo fue reducido por los artículos 4º y 6º de la Ley 791 de 2002, respectivamente a la mitad, quedando para la prescripción extraordinaria el lapso de diez (10) años, los que deben contarse, claro está, a partir de la promulgación de esta ley, es decir, desde el día 27 de diciembre de 2002 dado el principio de irretroactividad de la Ley contemplado en la parte final del artículo 41 de la Ley 153 de 1887, según el cual, la Ley nueva rige para todos los hechos y actos que se produzcan a partir de su vigencia.

Por lo que pese a que la posesión que dice ha ejercido la parte demandante desde el 28 de mayo de 1997 es necesario recordar que de conformidad con el artículo 41 de la Ley 153 de 1887, *“la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera ó la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”*², a cuyo tenor, cuando se elige la prescripción que comenzó *“bajo el imperio de una nueva ley”*, como aquí aconteció según las manifestaciones realizadas por el actor, *“la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”*, es decir, que el plazo prescriptivo de esta demanda debe contarse desde la vigencia de la ley 791 de 2002, y se cumpliría el 27 de diciembre de 2012.

Sobre este particular la jurisprudencia patria ha sostenido que *“esas mutaciones en la legislación ocasionan, como es obvio, conflictos para la aplicación de las leyes en el tiempo, para cuya solución el propio legislador establece reglas específicas de imperativo cumplimiento como ocurre con los artículos 41 y 42 de la Ley 153 de 1887. En efecto, en virtud de la primera de las normas citadas, si el tiempo de posesión exigido por la legislación positiva anterior para la prescripción adquisitiva, no se hubiera completado al promulgarse la ley que la modifica, **podrá el prescribiente acogerse a una otra ley según su voluntad, más si opta por la posterior, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir**”*. (CSJ. sent. de 6 de agosto de 1992, exp. 3515).

²Norma declarada exequible mediante sentencia C-398 de 2006, proferida por la Corte Constitucional.

Concretada entonces la legislación acogida por la parte prescribiente, resulta pertinente precisar que para el buen suceso de la acción impetrada es necesario que quien reclama para sí el dominio de un bien inmueble, haya ejecutado actos de señorío, de manera pacífica, pública e ininterrumpida durante el tiempo que fijó el legislador, y así lo demuestre en el proceso judicial.

En esas condiciones volviendo al requisito de la **posesión material**, la cual ha de ser ejercida por el demandante, esta se define, como 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. Para la demostración de este elemento, basta determinar que quien se arroga la calidad de poseedor mantiene una relación de aprehensión material sobre el bien, ya sea directamente, ora por intermedio de un mero tenedor que la tenga a nombre suyo.

Al respecto es pertinente citar que la H. Corte Suprema de Justicia de antaño manifestó que *“la posesión no es otra cosa que la exteriorización del dominio”*³, y que *“en cuanto situación de hecho que es, debe trascender a la vida social mediante “...una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestren su realización y vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer, y así vemos que el artículo 981 del Código Civil estatuye, por vía de ejemplo, que la posesión del suelo deberá probarse por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio”*⁴.

Efectuado un análisis de los elementos de convicción incorporados al expediente, se puede establecer que estos resultan insuficientes para acreditar el cumplimiento del requisito concerniente a la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término exigido en la ley (10 años).

En torno a las probanzas de la posesión alegada por la parte demandante, se tiene que la prueba documental obrante en el expediente deviene insuficiente para demostrar los actos posesorios por el tiempo que exige la norma anteriormente referida, aunado a ello y de conformidad con la prueba testimonial recaudada a solicitud de la parte demandante, puede advertirse que las declaraciones de los señores Jhon Jairo Barreto y Rosa María Pulido, tampoco demuestran la calidad que aduce tener el demandante sobre el inmueble pretendido en usucapión, pues si las declaraciones son analizadas en conjunto, a manera de resumen podría concluirse que de ellas solo se puede tener por probado que el convocante ha arreglado y ha estado pendiente del inmueble por más de diez años, empero no se establece con plena convicción que durante dicha permanencia ha ejercido actos de señor y dueño.

En efecto, si bien los testigos manifestaron que han visto al demandante señor **Ciro Eduardo Martínez Alfonso** cuidar el inmueble, ambos son unánimes en afirmar y reconocer que llegó a éste por una promesa de compraventa que firmó con la señora **Nubia Esperanza Téllez Peñalosa**,

³ C.S.J., Cas. Civil, Sent. ago. 22/1957.

⁴ (G.J. XLVI, pág. 712)” (cas. civ. de abril 17 de 1998)”.

persona esta que nadie conoce y de la cual afirman se han firmado similares promesas con otras personas pero a través de intermediarios; no obstante, asimismo porque lo han visto siempre en el vecindario cuidando del inmueble (a pesar de nunca haberle puesto servicios, públicos ni haber construido algo adicional al entechado y encerramiento).

Lo anterior se puede observar por cuanto en la declaración de la señora Rosa María Pulido esta manifestó conocer a Ciro Eduardo Martínez Alfonso desde hace 20 años, porque son amigos, pero que a Nubia no la conoce, afirma que el dueño del inmueble es Ciro Martínez por cuanto es quien ejerce el poder material del bien, e indicó que los actos como dueño que ha ejercido este, son el encerramiento con lata y madera y que hace como 3 años construyó techo y encerró, y porque lo arrendó, además porque los vecinos lo reconocen como tal y nadie le ha disputado el bien.

Jhon Jairo Barreto Feria, manifestó conoce a Ciro por la junta de acción comunal, desde hace 15 o 16 años, afirmó no conocer a Nubia Téllez (promitente vendedora), pero dijo que sabe que Ciro es el propietario, porque es el que ha estado pendiente del lote, lo ha arreglado, y es el único que ha sido registrado en el libro de acción comunal, refiere que actualmente el inmueble es en tierra y entechado, que no tiene baños ni divisiones, que desde hace 16 años, el sr Ciro lo ha limpiado, y que nadie le ha disputado la posesión y que los vecinos reconocen como dueño a Ciro, además desde q cerró el lote lo ha arrendado, y es quien asiste a las reuniones de la junta de acción comunal, pero que no sabe a quien le compró el predio el sr. Ciro.

Aunado a ello, téngase en cuenta del interrogatorio de parte recibido al demandante que, si bien el declarante afirma ser el propietario desde el 28 de mayo de 1997, porque desde esa fecha tiene el bien y porque los vecinos lo reconocen como dueño, con fundamento en una promesa de venta que firmó y porque efectúa el pago de impuestos, también es cierto que indicó que la promesa de compraventa se hizo a través de un intermediario sr Cruz (quien se anunció como representante de la Sra. Nubia,) quien fue el que le vendió el predio y cuando se pagó todo se hizo la promesa de venta en 1994, también es cierto que, afirmó que el proceso de pertenencia se inicia para tener la escritura del predio.

A partir de las declaraciones del demandante, es claro que pretende soportar su adquisición del dominio por el paso del tiempo, en un título de promesa de venta.

Bajo este panorama, conviene recordar que las promesas de compraventa, por regla general implican reconocimiento de dominio ajeno. Al respecto, la Sala de Casación Civil de la CSJ ha sostenido lo siguiente:

*“En este contexto, la noción legis de posesión, de suyo y ante sí, presupone no reconocer dominio ajeno, por cuanto es “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...”, o sea, la detentación real, física, material u objetiva de un bien (corpus) con designio e intención de señorío (animus), ser, comportarse o hacerse dueño (animus domini, animus remsibi habendi) (Cas. Civil. Sent. mar. 13/37, XLIV, 713; jul. 24/37, XLV, 329; mayo 10/39, XLVIII, 18; nov. 9/56, LXXXIII, 775; abr. 27/55, LXXX, 2153, 83), por lo cual, el reconocimiento de esta calidad a otro sujeto, la excluye por antinómica e incompatible. **Contrario sensu, la promesa de compraventa, per se,***

enuelive reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión. El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de inieundo contratu), en efecto, genera esencialmente (esencialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos. No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbí gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión. (...) En fin, la 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 y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio" (Cas. Sent. feb. 7/2008 [SC-007-2008], Exp. 2001-06915-01, subrayas de ahora); **la simple entrega sin ninguna otra indicación, "supone, en términos generales, el reconocimiento de dominio de otro, en la medida en que quien por ella pretende adquirir parte de la obvia admisión de su carencia de derecho.** Esa es la inteligencia que la figura muestra en principio, sin perjuicio de que se admita la posibilidad de salvedades que, en el ámbito propio de las convenciones, pueden acontecer, como sería el caso en que con explicitud rotunda se exprese en ella la entrega material acompañada del ánimo de dueño, circunstancia que "... puede generar o derivar una posesión inmediata, si es inequívoca la declaración de las partes en ese sentido..." (Sent. jun. 26/86, G. J. CLXXXIV, pág. 95). De esa suerte se derivaría la consideración contraria y se permitiría estimar poseedor a quien prometió comprar" (Cas. Civil. Sent. nov. 9/2009, Exp. 15759-3103-001-2003-00043-01), pues "cuando el prometiiente 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 aun; que de este derecho no se ha desprendido todavía el prometiiente vendedor, a quien, por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida" (CLXVI, 51), la promesa no es por sí misma "un acto jurídico traslativo de la tenencia o de la posesión del bien sobre el cual ella versa" (CCXLIII, 530), salvo "que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el prometiiente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa" (CLXVI, 51), y 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 prometiiente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa" (CLXVI, 51), y 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 prometiiente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo se manifestaría el desprendimiento del

ánimo de señor o dueño en el prometiende vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador” (G. J., t. CLXVI, pág. 51)” (Sentencia del 30 de julio de 2010. Rad. 14-2005-00154-01. M.P. William Namén Vargas. Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia).

Como ya se dijo, cuando el demandante pretende fincar sus pretensiones adquisitivas a partir del contrato de promesa, ello implica desde el comienzo el reconocimiento de dominio ajeno, lo que automáticamente lo coloca en la posición de mero tenedor como se señala en el inciso 2º del artículo 775 del Código Civil.

Y conviene agregar, que el contrato de promesa tampoco expresó que se transmitía la posesión, más aún cuando en este caso el demandante recibió el inmueble por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega, es decir teniendo conciencia de que el dominio de la cosa no le correspondía aún.

Es importante aclarar lo anterior, como quiera que los únicos actos que sirven de soporte a la prescripción adquisitiva de dominio son los actos posesorios y no los que son producto de la mera tenencia (art. 777 del C. Civil).

Por otra parte, hay que decir que la jurisprudencia ha reconocido que puede existir una variación en cuanto a la calidad con que una persona apodera una cosa, cuando el tenedor deja de ser tenedor para convertirse en poseedor; allí ocurre una mutación de la calidad con que se detenta un bien, fenómeno que se ha denominado interversión del título.

Frente a esta figura la Corte Suprema de Justicia se pronunció de la siguiente manera: *“Es indiscutible que la ley tolera que el mero **tenedor** cambie su posición jurídica de tal por la de **poseedor**, pero es del mismo modo palmario que esta interversión del título no pueda 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 revela 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.** “Y así como, según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, **quien ha reconocido dominio ajeno no puede, frente al titular del señorío, 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 clandestinos** no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad” (Sentencia 15 de septiembre de 1983, CSJ, Cas. Civil).*

En el caso de marras, en la demanda se indican con claridad las circunstancias en que ingresó el señor *Ciro Eduardo Martínez Alfonso* al inmueble cuya declaratoria de usucapión se pretende como en el interrogatorio recibido a la parte, se estableció con claridad que el demandante nunca se ha desprendido de los efectos de la promesa, que como ya se dijo es un título de mera tenencia.

Resulta evidente entonces que en este caso el demandante siempre se apoyado en la promesa de venta, pretendiendo derivar de ella el derecho que aquí quiere le sea reconocido; sin embargo, con ello, no hizo más que reafirmar el reconocimiento de dominio ajeno, sin que se encuentren acreditados elementos de juicio, que permitan derivar la interversión del título (¿cuándo ocurrió esta?, ¿desde qué momento el demandante actuó en abierta rebeldía y en desconocimiento de la promitente vendedora?, ¿desde qué momento el señor Martínez Alfonso actuó revelando actos de desconocimiento de la promesa, en la cual no dice que hubiese recibido posesión?).

Es que hechos tales como cuidar el inmueble, encerrarlo o techarlo, e incluso pagar impuestos, no son exclusivamente constitutivos de posesión, pues igual puede hacerlos cualquier persona, un tenedor por ejemplo, también uno, que deriva su tenencia de una promesa de venta.

Recuérdese, lo que ha dicho desde antaño la Honorable Corte Suprema de Justicia, acerca del elemento del animus que caracteriza la posesión:

“(...) que la cosa se detenta con ese elemento psicológico que por antonomasia caracteriza la posesión, traducido, como es averiguado, en que se cuenta de por medio con el ánimo de conducirse jurídicamente con plena autonomía y sin reconocer dominio ajeno. Allí, repítese, no se descubre, necesariamente, que quien está en contacto material con la cosa, la tenga por sí y ante sí, con exclusión de los demás y sin depender de nadie en particular. La calidad de poseedor requiere, en este marco de ideas, que sobre la cosa se ejerzan verdaderos actos de dominio, como si en verdad se tratase del mismo propietario, actos de los que a título meramente enunciativo prescribe el artículo 981 del Código Civil. “Naturalmente que quien se pretenda tal, debe contar como cosa de su incumbencia, el demostrar certera y concluyentemente la gama de actos que a su juicio atildan su posesión; y, de tal manera, que no deje resquicio a la duda” (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 3 de octubre de 1995. Radicación Expediente N° 4547. Magistrado Ponente: Dr. Rafael Romero Sierra.)

Así las cosas, se han de negar las pretensiones en el asunto que ocupa la atención del Juzgado, al no detentar materialmente el demandante el inmueble con ánimo de señor y dueño, pues como quedó demostrado, ingresó a este por una promesa de compraventa de la cosa que hoy por hoy pretende usucapir, sin que hubiese acreditado que operó la interversión del título.

En esas precisas condiciones, al no lograr el demandante acreditar todos los presupuestos que exige la declaratoria de pertenencia por la modalidad extraordinaria de la prescripción adquisitiva de dominio, pues no está demostrado que hubiera mudado la mera tenencia en posesión, y que simultáneamente hubiera ejercido actos posesorios sobre el inmueble identificado en la demanda durante el término de 10 años, no queda otro camino que negar las pretensiones deprecadas en el libelo introductorio.

No se estudiarán específicamente las excepciones de mérito planteadas por el extremo pasivo, como quiera que aquí, al estudio oficioso del despacho no se cumplieron los presupuestos de la acción de pertenencia (ver art. 282 del C.G.P.).

No se condenará en costas por no aparecer causadas (art. 365 del C.G.P). Así mismo se ordenará el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto el Juzgado Treinta y ocho Civil Municipal de Bogotá, D.C., administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

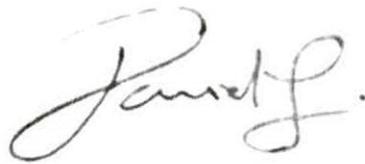
PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: Declarar terminado el presente proceso.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda que recae sobre el bien objeto de acción. Por secretaría ofíciase.

CUARTO: Sin costas en esta instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DAVID ADOLFO LEÓN MORENO
JUEZ