

TEMA: MERA TENENCIA – Es quien detenta el objeto, pero reconoce dominio ajeno; el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión. / **POSESIÓN** - Aprehensión física del bien y de la voluntad de ostentarlo como verdadero dueño, quien ha reconocido dominio ajeno no puede trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, niegue el derecho que antes reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio. / **ACCIÓN DE PERTENENCIA** - Se debe acreditar que recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley, pero si originalmente fue mero tenedor, debe acreditar también el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo su dominio. /

HECHOS: Se presentó demanda donde se pretende declarar que los demandantes son propietarios vía prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de un predio formado por dos lotes, situado en el paraje El Llano, fracción San Cristóbal, del municipio de Medellín, con una cabida aproximada de 22.000 Mts²; consecuente con lo anterior, ordenar la inscripción de los nuevos propietarios en el certificado de tradición y libertad. En primera instancia se desestiman las pretensiones de la demanda. Le corresponde a la Sala determinar en virtud del recurso de apelación si se acreditó la mutación de la calidad de mera tenedora a la de poseedora del bien objeto del proceso.

TESIS: (...) Frente a este tópico la jurisprudencia nacional ha señalado: "... De lo expresado anteriormente se concluye que el elemento que distingue la "tenencia", de la "posesión", es el animus, pues en aquélla, quien detenta el objeto no lo tiene con ese ánimo y reconoce dominio ajeno, mientras que, en la segunda, como ya se dijo, requiere de los dos presupuestos, tanto la aprehensión física del bien como de la voluntad de ostentarlo como verdadero dueño. (...) "Sobre el particular, esta Corporación en sentencia del 15 de septiembre de 1983 dijo: "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". (...) "En consecuencia, cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, el demandante debe acreditar no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, sino que ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley. Pero, además, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportarse 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 señor y dueño desconociendo su dominio, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de posesión autónoma y continua del prescribiente." (...) Al respecto, la demanda afirma que, como el arrendador, no volvió por el canon de arrendamiento a pesar de que infructuosamente el arrendatario lo buscó; los demandantes se apersonaron del lote, abrieron camino desde la vía principal, pintaron y repararon la casa e instalaron el agua potable de Empresas Públicas de Medellín; luego, de casi un año, una señora quien se identificó como hija del arrendador y cónyuge del propietario del predio, al ver el cambio en la propiedad, solo tuvo palabras de agradecimiento y manifestó a los pretensores que no

les iba a cobrar alquiler y, por el contrario, les obsequiaba el inmueble para que vivieran allí por el resto de sus vidas y de sus generaciones venideras; a raíz de lo cual, los demandantes desde el mes de agosto de 2000, empezaron a poseer la totalidad del predio de manera conjunta, ejerciendo actos de señor y dueño (...) Sobre el momento de la interversión del título por parte de los demandantes, de meros tenedores a poseedores del predio a usucapir, la demanda afirma que tuvo lugar en agosto de 2000; afirmación que esta huérfana de prueba, porque con los elementos adosados al proceso no se corroboró; como lo advirtió el Juzgador de primer grado, los testigos fueron poco productivos, porque si bien dan cuenta que en el predio a usucapir es donde viven y han vivido los demandantes, no saben en qué calidad lo hacen ni cómo llegaron. (...) Por su parte, los demandantes al absolver los interrogatorios que les fue formulado, incurrieron en múltiples contradicciones que no solo dejan en entredicho el momento de la interversión del título, sino, que además se desvirtúan con la información contenida en la demanda (...) Como se puede ver, la prueba oral recibida en el proceso es imprecisa, confusa y si se quiere contradictoria, a lo que se agrega que algunos de los testigos no presenciaron los hechos, como el de la donación, el que además está sujeto a solemnidades que se deben cumplir por recaer sobre un bien inmueble y si excede el valor de cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se tiene que cumplir con la insinuación ante notario como lo tiene previsto el Decreto 1712 de 1989; requisitos que brillan por su ausencia, a lo que se advierte que la demanda afirma que fue donado por quien no era el propietario. (...) Como el extremo activo no acreditó la interversión del título y, de contera el momento en que se convirtieron en poseedores, que es el punto de partida para computar el tiempo de la posesión de los bienes objeto de usucapición que describe en la demanda, se impone la confirmación de la sentencia de primer grado. (...)

M.P: LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

FECHA: 06/06/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



Proceso	Verbal
Demandante	Oscar Ramírez López y otra
Demandado	Carlos Alberto Arcila Henao y otros
Radicado	No. 05001-31-03-007-2019-00058-01
Procedencia	Juzgado Séptimo Civil de Oralidad del Circuito
Instancia	Segunda
Ponente	Luís Enrique Gil Marín
Asunto	Sentencia No. 011
Decisión	Confirma
Tema	Pertenencia
Subtemas	Para la adquisición por prescripción de un bien, se deben cumplir los elementos axiológicos requeridos para tal fin, en caso de no cumplirse con alguno de ellos, deben desestimarse las pretensiones.

TRIBUNAL SUPERIOR

SALA SEGUNDA DE DECISION CIVIL

Medellín (Ant.), seis de junio de dos mil veinticuatro

I. OBJETO

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en el proceso verbal instaurado por **OSCAR RAMÍREZ LÓPEZ y ALBANI RAMÍREZ MORALES**, en contra de **CARLOS ALBERTO ARCILA HENAO y PERSONAS INDETERMINADAS**.

II. ANTECEDENTES

Pretensiones: Declarar que los demandantes son propietarios vía prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de un predio formado por dos lotes, situado en el paraje El Llano, fracción San Cristóbal, del municipio de Medellín, calle 12 con carera 11, hoy carrera 151 No. 74-129, con una cabida aproximada de 22.000 Mts²; distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-423358 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte; consecuente con lo anterior, ordenar la inscripción de los nuevos propietarios en el certificado de tradición y libertad. Por último, solicita condenar en costas a los demandados.

Elementos fácticos: El demandante Oscar Ramírez López, estuvo casado con la señora Amparo Morales de Ramírez (q.e.p.d.), quienes son padres de las señoras Albani Ramírez Morales y Luz Mary Ramírez Morales; arribó hace 25 años al corregimiento San Cristóbal, donde residían sus suegros, para radicarse; las hijas que estaban casadas se quedaron en Salamina Caldas; a principios del año 1999, la señora Albani Ramírez Morales se separó de su cónyuge y empezó a tener acercamientos más frecuentes con sus progenitores; gracias a las labores que desempeñaba el demandante fue contratado para administrar una finca en calidad de mayordomo, en la vereda La Cuchilla del corregimiento de San Cristóbal, propiedad del señor Hernando Núñez; en la vereda El Llano, había un lote en aparente estado de abandono, que llamó la atención del demandante; en el año

1999 se contactó con el señor Juan López de Mesa, supuesto administrador del predio, quien se lo arrendó en \$40.000,00 mensuales; pagó el primer mes de arriendo y en el mes de agosto de 1999, con su consorte, su hija Albani y sus nietas Daniela y Vanessa, se fueron a vivir al bien raíz, que contaba con una casa de tapia y bahareque en mal estado, con servicio de electricidad y sin agua potable ni camino de acceso; el arrendador Juan López de Mesa no volvió por el canon de arrendamiento a pesar de que lo buscó infructuosamente; los demandantes se apersonaron del lote, abrieron camino desde la vía principal, pintaron y repararon la casa e instalaron el agua potable de Empresas Públicas de Medellín; pasado casi un año, una señora llamada Sandra López, quien se identificó como hija del arrendador Juan López de Mesa, al ver el cambio en la propiedad, solo tuvo palabras de agradecimiento y manifestó a los demandantes que no les iba a cobrar alquiler y, por el contrario, les obsequiaba el inmueble para que vivieran allí por el resto de sus vidas y de sus generaciones venideras; dada la donación, los pretensores desde el mes de agosto de 2000, empezaron a ocupar la totalidad del inmueble como poseedores, de manera conjunta, ejerciendo actos de señores y dueños, sembrando cebolla, cilantro, coles y zanahoria; tuvieron 16 caballos, 3 vacas, un toro, gallinas y pollos de engorde; la consorte del pretensor hacía quesos y cuajadas que vendía a los vecinos; desde ese momento se presentó la interversión del título de tenedores a poseedores; las hijas de la señora Albani fueron matriculadas en la Institución Educativa Presbítero Carlos Alberto Calderón, situada al frente del inmueble, donde se graduaron de bachilleres; la señora

Sandra López, presunta cónyuge del señor Carlos Alberto Arcila Henao, propietario del bien objeto del proceso, esporádicamente visitaba en forma cordial la familia de los demandantes, hasta la muerte de la consorte del pretensor; el demandante sufrió sendos accidentes al caerse de un caballo, que lo llevaron a perder parte de sus habilidades físicas y mentales, no obstante, posee plena capacidad para comparecer al proceso porque solo está impedido para realizar las labores cotidianas del campo.

A raíz del deterioro, la vivienda se demolió y con recursos de los demandantes se construyó una nueva casa en material, que consta de dos habitaciones, sala, cocina – comedor, baño y zona de ropas; lo que tuvo lugar entre el mes de octubre de 2016 y mediados de 2018; acto notorio y sin oposición alguna; el camino también se deterioró y se construyó una carretera para la entrada de vehículos; los demandantes detentan la posesión material del inmueble objeto del proceso con ánimo de señores y dueños y sin reconocer dominio ajeno, desde el año 2000 hasta la fecha de presentación de la demanda, esto es hace 18 años; posesión pública, pacífica e ininterrumpida, que han defendido ante terceros promoviendo las respectivas denuncias por constreñimiento ilegal; incluso, a raíz de unos daños que se presentaron en la carretera continua al predio, se vertieron a la vía de acceso a la finca sedimentos y desechos; incluso, la firma MEJÍA Y ACEVEDO y la ALCALDÍA DE MEDELLÍN, requirieron a la demandante Albani Ramírez Morales para que autorizara continuar con las obras y ocupar con desechos parte del predio; lo que demuestra que los pretensores

siempre han sido reconocidos como propietarios del bien a usucapir.

Integración del contradictorio: El curador ad-litem de los demandados replicó la demanda, frente a las pretensiones señaló que se atiene a lo que resulte probado y, como medios de defensa formuló: ***(i) falta del cumplimiento de los requisitos para darse la usucapión y, (ii) la genérica.***

Sentencia: Se profirió el 27 de abril de 2022, con la siguiente resolución:

PRIMERO: Se desestiman las pretensiones de la demanda de declaración de pertenencia incoada por Albani Ramírez Morales y Oscar Ramírez López en contra de Carlos Alberto Arcila Henao, por las razones expuestas en precedencia.

SEGUNDO: Sin condena en costas a falta de causación.

TERCERO: Se ordena la cancelación de la inscripción de la demanda que pesa sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-423538".

Como problema jurídico planteó el determinar si se acreditó los presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio y, de ser el caso, analizará el medio exceptivo planteado por el curador ad-litem; precisa que los demandantes pretenden obtener mediante el presente trámite el 100% del bien distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-423538 de la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte; debidamente individualizado en la demanda y, cuyos linderos son acordes con los vertidos en las escrituras públicas que se aportaron; luego, refiere a los fundamentos fácticos de la demanda y a la excepción propuesta por el curador ad-litem; pasando al primer elemento de la pretensión, que el bien sea susceptible de ser adquirido por usucapión, a lo que indica que con la demanda se allegó el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-423538, donde aparece plenamente identificado el inmueble y figura como titular del derecho real de dominio el señor Carlos Alberto Arcila Henao, coligiendo que es susceptible de adquirirse por prescripción; lo que no fue desvirtuado, cumpliendo con este presupuesto.

En cuanto a la identidad del bien poseído con el pretendido en la demanda, advierte que, en la pretensión primera se identificó el bien a usucapir, señalando las características allí consignadas y conforme con la inspección judicial adelantada, no existe confusión en cuanto al bien pretendido; no se trata de un bien segregado de otro de mayor extensión de naturaleza rural o difícil identificación; al punto que no fue necesaria la práctica de un dictamen para su plena individualización; presupuesto que está acreditado.

Frente al tercer elemento, los actos de señor y dueño por el término previsto en la ley, precisa que la posesión ejercida por los demandantes es pública, pacífica e ininterrumpida; evento que lleva consigo dos elementos fundamentales, el animus y el corpus, los cuales pasa a definir en forma detallada; los pretensores afirman ser poseedores desde

agosto de 2000; sin embargo, de las pruebas documentales arrimadas al plenario otra cosa se desprende; al punto de no estar satisfecho este presupuesto; como prueba se allegó acta de seguimiento de atención al ciudadano de la Alcaldía de Medellín, de fecha 18 de abril de 2018, donde consta que Albani Ramírez Morales, se presenta como propietaria del bien a usucapir; reclamando por los problemas que le acarrea en la entrada de su propiedad, una obra que se está construyendo a un costado del inmueble; documento que demuestra que la demandante denuncia afectaciones por la entrada y salida de volquetas, para la remoción del material excavado; lo que ha afectado su propiedad, así como la movilidad de su padre y demás miembros de su familia.

Igualmente, allegó sendas actas de reuniones del 17 de junio y 27 de julio del 2018, de la Secretaría de Infraestructura de la Alcaldía de Medellín, en las que atiende reclamaciones de la señora Albani Ramírez Morales, quien se hace llamar propietaria del inmueble a usucapir, por escombros producto de los trabajos que se siguen desarrollando en un costado de su propiedad y que afectan su entrada; quien autorizó la entrada de volquetas para recoger los escombros; de donde colige el Juzgador de primer grado, que por lo menos desde el 18 de abril de 2018, se advierte el ánimo de señora y dueña de la demandante; pues se trata de actos inequívocos que exteriorizan esa voluntad al proclamarse frente a terceros como propietaria del predio.

De otra parte, allegó la historia clínica del señor Oscar Ramírez López, del 5 de septiembre de 2004 y certificado de

hospitalización del 8 de octubre de 2007, por accidente al caer de un caballo según lo relata la demanda; sin embargo, si bien la historia clínica indica que el lugar de residencia del demandante es la vereda Los Llanos – San Cristóbal, no señala la nomenclatura; ni se advierte la fecha en que los demandantes iniciaron los actos posesorios sobre el bien a usucapir; máxime que llegaron al sector en calidad de arrendatarios, como se advirtió en la demanda y lo confirmaron en los interrogatorios de parte que absolvieron.

Actos de señor y dueño, de los que tampoco dan cuenta las declaraciones extraprocesales rendidas por la señora Albani Ramírez Morales, en la Notaría Única de La Estrella el 11 de noviembre de 2010, donde manifiesta que su domicilio lo es en la vereda Travesías del sector de San Cristóbal, y no en la dirección del inmueble pretendido y, la dada en la Notaria 28 de Medellín, el 26 de noviembre de 2012, en la que declara que su domicilio es la vereda El Llano del corregimiento de San Cristóbal, pero no indica la nomenclatura; menos permite inferir esos actos de señora y dueña, la medida de protección solicitada ante la Policía Nacional a favor de Albani Ramírez Morales, por el delito de constreñimiento ilegal del que fue presunta víctima el 22 de marzo de 2018; allí se aprecia como dirección de la pretensora, la vereda El Llano del barrio San Cristóbal, sin indicar la nomenclatura del inmueble; lo que resulta indispensable para establecer que se trata del bien pretendido.

En cuanto a las copias de los diplomas del colegio donde se graduaron quienes dicen ser hijas de la demandante, pues el

parentesco no está demostrado y en caso de darse por acreditado, dice que la Institución Educativa es cercana al sector donde está ubicado el predio a usucapir; pero estos documentos no dan cuenta de la fecha en que los demandantes iniciaron la posesión con ánimo de señores y dueños; amén, que como viene de indicarse, éstos llegaron a vivir al sector como arrendatarios.

Ahora, el inconveniente no es si los demandantes vivían o no en el inmueble, sino, que el problema gravita en establecer el momento a partir del cual se revelaron o desconocieron, su ánimo de tenedores y pasaron a reconocerse como señores y dueños, ejerciendo actos de posesión; los documentos contentivos de facturas de pago, cotizaciones y recibos; no dan cuenta de la posesión de los demandantes porque no fueron expedidos a su favor, ni se indica su destino y fecha de emisión; no se puede tener en cuenta el certificado del DANE sobre el Censo Nacional, porque si bien se indica que la censada fue la señora Albani Ramírez Morales, no precisa la dirección en que fue censada; sin embargo, si se entendiera que fue censada en el inmueble objeto del proceso; se debe tener en cuenta que dicho certificado fue expedido el 3 de agosto de 2018.

Por último, se aportaron 10 fotografías que se dice son del bien objeto de usucapión, sin que cuenten con las fechas en que fueron tomadas y, mucho menos evidencian la fecha desde la cual los pretensores han ejercido la posesión con ánimo de señores y dueños. En suma, como lo indicó el apoderado de los demandantes en sus alegatos de cierre,

estos documentos por sí solos no permiten arribar a la conclusión de que los pretensores son poseedores y, solo por los documentos emanados del Municipio de Medellín, se podría calificar como poseedores desde el mes de abril de 2018; tiempo insuficiente para adquirir por prescripción porque la demanda se presentó en enero de 2019. Precisa, que el solo transcurrir del tiempo no permite suponer actos de señor y dueño al tenor de los arts. 775 y 777 del C. Civil; siendo esta la razón por la que se tiene que determinar ese espacio temporal, en que la parte actora se reveló contra el propietario o antiguo poseedor y se constituyó públicamente como señor y dueño y, de no probarlo, se entenderá que la calidad en que ingresó a dicho predio no ha mutuado; para lo cual trae a colación lo señalado por la jurisprudencia patria.

Precisa que la parte actora no acreditó el tiempo necesario para adquirir por prescripción, ni demostró el momento en el que se gestó la interversión del título; que solo desde el año 2018, se advierten actos de señorío sobre el bien a usucapir; el hecho quinto y noveno de la demanda dan cuenta que los actores llegaron en calidad de tenedores, al paso que aproximadamente un año después, en agosto de 2000, a quien identificaron como Sandra López, persona que se desconoce si existe o no, pues de ello no se aportó prueba alguna; se les acercó e identificó como cónyuge del propietario inscrito y, al respecto indicó la demanda: *“Ella al ver el cambio tan drástico en el lote al dejar de ser un rastrojero y convertirse en una finca agradable para habitar, solo tuvo palabras de agradecimiento y manifestó que en vista de la nobleza y entereza de la familia de mis*

mandantes, no les iba a cobrar un solo peso de alquiler, por el contrario, se los obsequiaba para que vivieran allí por el resto de su vidas y sus generaciones venideras”.

Sorpresivo resultó el interrogatorio de parte absuelto por la señora Albani Ramírez Morales, de donde infiere que no es cierto que son poseedores desde el año 2000; pues dijo recordar claramente la fecha en que se dio el regalo, 17 de marzo de 2007, cuando falleció su señora madre; momento en el cual Sandra López les regaló el predio; a juicio del apoderado de los demandantes en sus alegatos de cierre, aun contando desde esta fecha estarían dados los presupuestos para la posesión por el término legal de 10 años; pero dado el comportamiento de la pretensora, el Despacho no le da crédito a sus afirmaciones.

Continua señalando que de la prueba aportada solo se evidencia contradicciones; incluso de la interversión del título, hay dos momentos, uno en el año 2000 como se afirma en la demanda y, otro en el año 2007, cuando falleció la progenitora de la demandante; momento que por demás ante la lucidez en la memoria de los demandantes, dista demasiado uno de otro y, ni siquiera el acto generoso que se hizo al demandante se muestra diáfano; Albani al absolver el interrogatorio formulado por el Despacho, afirmó inicialmente, que Sandra López le había regalado el bien a su señor padre; por lo que se le preguntó porque ella se consideraba también dueña, a lo que dijo, *“porque lo he acompañado y estado con él y siempre he vivido con él”*; luego añadió *“porque he hecho la casa”*; sin satisfacer con

ello, su calidad de poseedora o la razón por la cual se proclama propietaria del fundo; al ser interrogada sobre tal aspecto, expuso que Sandra le regaló la casa a su padre y a ella. Incluso, examina en extenso el interrogatorio para resaltar las contradicciones en las que incurrió.

También se escuchó al señor Oscar Ramírez López, quien se observó sincero, aunque con algunos vacíos y puntos que no pudo determinar; por ejemplo, no concretó cuando supuestamente le regalaron el inmueble, aunque coincide con Albani que fue un regalo; pero contrariando a ésta, alegó que ese lote se lo regalaron a él, y no a ambos demandantes, y que la casa sería para todos en el evento de que él falleciera; se le preguntó quién es el dueño de la casa y, respondió que Oscar Ramírez López; desconociendo dominio ajeno o coposición con su hija; pese a los ingentes esfuerzos que ésta lanzó para que saliera avante su pretensión.

Frente a los testimonios de Gabriel Jaime Correa y Luis Fernando Cano Vásquez, indicó que, los mismos afirmaron no tener parentesco con los demandantes, y Luis Fernando Cano Vásquez, dijo desconocer completamente los nombres de Juan López de Mesa, supuesto arrendador, Sandra López, esposa del propietario inscrito y, Carlos Alberto Arcila, titular del derecho real de dominio; es más, dijo nunca haberlos escuchado ni visto; su aporte fue muy poco productivo, pues si bien dan cuenta que en dicho predio es donde viven y han vivido los demandantes, no saben en qué calidad lo hacen, desconocen cómo llegaron, ni con recursos de quién se hicieron las mejoras; es más, dijeron no haber tocado el tema

de quien es la propiedad con los demandantes, infiriendo que es de éstos; pero desconocen cualquier detalle sobre tal aspecto; Luis Fernando, además dijo que los demandantes le pagaron para hacer unas mejoras a la casa, no obstante, desconoce si lo hicieron por voluntad propia, como un auténtico acto de señorío, o por orden de un tercero o un mandato; recuérdese que en principio dichos arreglos se realizaron en virtud de un acuerdo que se tuvo con un tercero.

Existen otros documentos, que eventualmente podrían inferir actos de señor y dueño, incluso desde antes del 18 de abril de 2018, que es la fecha que se tiene como certera de revelación de los demandantes; pero los mismos se remontan al año 2017, tiempo igualmente insuficiente para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio; documentos que pasa a enlistar de forma detallada; además, los dineros invertidos para realizar las mejoras, que la señora Albani al absolver el interrogatorio dijo habían sido fruto de su trabajo, como retiro de cesantías y recursos propios, sobre su origen existe total orfandad probatoria.

No se aportó prueba de que los actos de posesión iniciaron en el año 2000, como se afirma en la demanda, pues si bien aparece alguna gestión adelantada por el señor Oscar Ramírez López, ello fue en el 2013, tiempo insuficiente para la prosperidad de la pretensión, porque la demanda fue presentada el 28 de enero de 2019 y, existe constancia que para el año 1999, que ingresaron al inmueble, el bien tenía servicio de agua potable; lo que permite colegir que no se

demonstró el pago del impuesto predial, no están satisfechos los presupuestos para el éxito de la pretensión impetrada y, por ello, desestimaré las pretensiones de la demanda; sin lugar a condena en costas.

Apelación: Lo interpuso el extremo activo, quien dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia de instrucción y juzgamiento, invocó los siguientes reparos: Existe una indebida valoración probatoria porque no se analizó en conjunto todo el acervo probatorio, lo que llevaba sin duda, a la demostración de la calidad de poseedores de los demandantes por un lapso superior a los 10 años; en especial, por parte del señor Oscar Ramírez López; no obstante, la sentencia indica que la parte actora no demostró su calidad de poseedor por un espacio superior a los 10 años como lo exige la ley, ni se probó el momento de la interversión del título, de arrendatarios a poseedores; pero extrañamente, señala que el pretensor solo empezó a ejercer actos de señor y dueño a partir del mes de enero de 2018, gracias a un documento donde consta que la demandante Albani Ramírez Morales, fue quien autorizó trabajos en el predio objeto del proceso, verdadero acto de señorío; mientras se desestiman otros eventos que la ley y la jurisprudencia reconocen como puros de un poseedor y, que en apariencia y de acuerdo a lo valorado por el Juzgado, serían actos de mera tenencia; como la explotación económica del predio con sembrados y pastoreo de semovientes; construcción de una nueva vivienda y mejoramiento de otra; construcción de rieles en la vía de acceso; actos que corresponden a un verdadero poseedor;

pero que el Despacho los califica de mera tenencia por presumir para la época, la calidad de arrendatarios de los demandantes; sin precisar la fecha de interversión del título; situaciones que si se hubieran valorado en conjunto con la prueba oral y la inspección judicial, hubieran variado la decisión; el fallador pone en tela de juicio la donación o regalo por parte de la señora Sandra López, arrendadora y presunta esposa del titular del derecho real de dominio, que les hizo a los demandantes del predio a usucapir; resaltando que quien donó no es propietaria; desestima ese hecho como inicio de la interversión del título; sin cuestionar el verdadero significado de esa donación; pues si bien la señora López no puede dar lo que no le pertenece, siendo la arrendadora del predio, al regalarlo ponía fin al contrato de arrendamiento, para que los demandantes iniciaran como poseedores, lo que quedó demostrado desde el 17 de marzo de 2007, fecha del fallecimiento de la señora Amparo Morales de Ramírez, cónyuge del demandante; yerros que se traducen en una valoración defectuosa y en un defecto fáctico, al omitir valorar las pruebas determinantes para demostrar la veracidad de los hechos y, la subvaloración de otras, que conllevaron a una decisión impertinente y ajena a lo demostrado.

En segunda instancia, dentro del término del traslado para sustentar el recurso de apelación, adujo que el proceso se ha adelantado con total transparencia y aunque parezca inverosímil, como lo apreció el Juzgado, el bien inmueble objeto del proceso fue obsequiado a los demandantes por una tercera persona; además, se puede constatar que los

interrogatorios y testimonios corresponden a la verdad; sin dejar de lado que por su grado de escolaridad, a los deponentes se les dificulta entender algunas preguntas y, pueden confundir a un propietario con quien figura en las escrituras, un dicho con una ratificación y ánimo de señor y dueño con gratitud; el Juzgado a bien tuvo dar por cierto que el bien pretendido era susceptible de usucapir y, que el predio poseído correspondía al pretendido; pero mal estuvo al desestimar los actos de señores y dueños de los demandantes por más de diez (10) años, pese a la prueba oral recibida, a la inspección judicial y a los múltiples elementos de convicción allegados; además, de indicar que no se acreditó la interversión del título de los pretendores de arrendatarios a poseedores; procediendo a detallar las pruebas analizadas por el Juzgador de primer grado; de donde colige que, de haberse valorado en conjunto los elementos probatorios aportados, se habrían acogido las pretensiones de la demanda; toda vez, que el Juzgado no acompasó la prueba oral con la documental.

Luego de precisar las pruebas analizadas en la sentencia de primer grado, en especial, la declaración extra-juicio y el interrogatorio de parte absuelto por la demandante Albani Ramírez Morales; afirma que, se puede tener que él pretensor Oscar Ramírez, para el año 2010 ejercía actos de señor y dueño, como alquilar parte del terreno; el Juzgado sostiene que existe una gran contradicción en lo afirmado en la demanda y lo expuesto por la demandante en el interrogatorio de parte, toda vez, que la demanda señala que los actores empezaron a ejercer actos de señores y dueños

en agosto del 2000, cuando les fue regalado el inmueble, y la pretensora en la declaración de parte manifestó que el predio les fue obsequiado el 17 de marzo de 2007, cuando falleció su progenitora; pero los demandantes afirmaron sin duda alguna, que empezaron a ocupar el bien en calidad de arrendatarios en agosto de 1999, pagaron dos meses de arriendo y, en agosto les fue regalado el bien inmueble; cada vez que los visitaba la señora Sandra López, quien era la arrendadora y se identificaba como esposa del titular del derecho real de dominio, les ratificaba que el predio era de ellos y, el 17 de marzo de 2007, fue la última vez que tuvieron noticias de la señora Sandra López y, les confirmó y ratificó el regalo del predio; refiere a lo manifestado por el fallador en tal sentido al momento de dictar sentencia y al contrato de arrendamiento; recalando que al no existir el precio como uno de sus elementos esenciales, el contrato es inexistente a voces del artículo 898 del C. de Comercio, toda vez, que el pago de los cánones de arrendamiento cesó en agosto de 2000, por remisión expresa de la arrendadora y presunta cónyuge del propietario inscrito; conllevando la terminación de dicho contrato y, presentándose la interversión del título de arrendatarios a poseedores.

El Juzgado ante la manifestación de la señora Albani, en cuanto a que no siguieron pagando arriendo y empezaron a realizar mejoras en el predio porque era de ellos, insistió en que esas mejoras eran contraprestación del pago del arriendo; concluyendo erradamente que continuaron pagando el arrendamiento en especie; cuando los actores no tenían a quien rendirle cuentas de lo que realizaran en el

predio; incluso, las mejoras notorias las empezaron a realizar en el año 2010, siendo inconcebible que durante los años 2000 a 2010, solo pagaron como contraprestación por los cánones de arrendamiento "*una pintadita a la casa*"; a más, que el valor del canon debe ser claro y expresamente determinado o determinable; de donde colige que, después de agosto de 2020, no existía canon ni contrato de arrendamiento y, en consecuencia, operó la interversión del título; amén, que los demandantes durante dicha década se dedicaron a desmalezar, cercar, adecuar, cortar árboles, pastorear y cultivar; actos de señores y dueños por más de diez (10) años, que dan cuenta de la posesión del inmueble, conforme el art. 981 del C. Civil. Por estas razones, solicita se revoque la sentencia de primer grado y, en su lugar, se acojan las pretensiones de la demanda.

Por su parte el extremo pasivo, no describió el traslado, toda vez que no hizo pronunciamiento alguno.

III. CONSIDERACIONES

Problemas jurídicos: El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado plantea los siguientes problemas jurídicos que la Sala debe resolver: ¿Se acreditó la mutación de la calidad de mera tenedora a la de poseedora del bien objeto del proceso? ¿Están acreditados los elementos para la prosperidad de la acción de pertenencia?

El caso concreto: Solicitan los demandantes que por vía de prescripción extraordinaria de dominio se declare que son

propietarios de un predio formado por dos lotes, situado en el paraje El Llano, fracción San Cristóbal del municipio de Medellín, calle 12 con carera 11, hoy carrera 151 No. 74-129, con una cabida aproximada de 22.000 Mts²; distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 01N-423358 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte; por haberlo poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida por más de 10 años.

En cuanto a la calidad en la que los demandantes entraron a ocupar el bien inmueble a usucapir, la demanda indica que en el año 1999, el demandante se contactó con el señor Juan López de Mesa, supuesto administrador del predio, quien se lo arrendó en \$40.000,00 mensuales; pagó el primer mes de arriendo y en el mes de agosto de 1999, con su consorte, su hija Albani y sus nietas Daniela y Vanessa se fueron a vivir al bien, el cual contaba con una casa de tapia y bahareque en mal estado, con servicio de electricidad y sin agua potable ni camino de acceso.

Ahora, si los demandantes asumieron la calidad de meros tenedores, como se afirma en la demanda, no pueden solicitar la declaración adquisitiva de dominio por prescripción extraordinaria. Empero, si en algún momento renegaron de su calidad de meros tenedores y se rebelaron contra los derechos de los titulares del derecho de dominio, convirtiéndose en poseedores como lo indican en la demanda, tenían que acreditar el momento en que ocurrió esa mutación del título de tenedores por el de poseedores y,

que a partir de ese momento ejercieron la posesión por el tiempo legalmente establecido.

Frente a este tópico la jurisprudencia nacional ha señalado:

"... De lo expresado anteriormente se concluye que el elemento que distingue la "tenencia", de la "posesión", es el animus, pues en aquélla, quien detenta el objeto no lo tiene con ese ánimo y reconoce dominio ajeno, mientras que en la segunda, como ya se dijo, requiere de los dos presupuestos, tanto la aprehensión física del bien como de la voluntad de ostentarlo como verdadero dueño.

"A pesar de la diferencia existente entre "tenencia" y "posesión", y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que "el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión", puede ocurrir que cambie el designio del tenedor, transmutando dicha calidad en la de poseedor, por la interversión del título, colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, mutación que 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 en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título precario, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella,

si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley.

"Sobre el particular, esta Corporación en sentencia del 15 de septiembre de 1983 dijo: "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".

"En pronunciamiento posterior sostuvo así mismo la Corte: "La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los 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).

*"En consecuencia, cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, el demandante debe acreditar no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, sino que ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley. Pero además, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportarse 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 señor y dueño desconociendo su dominio, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de posesión autónoma y continua del prescribiente."*¹

Al respecto, la demanda afirma que como el arrendador Juan López de Mesa, no volvió por el canon de arrendamiento a pesar de que infructuosamente el arrendatario lo buscó; los demandantes se apersonaron del lote, abrieron camino desde la vía principal, pintaron y repararon la casa e instalaron el agua potable de Empresas Públicas de Medellín; luego, de

¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, Sentencia del 13 de abril de 2009, M. P. Dra. Ruth Marina Díaz Rueda.

casi un año, una señora llamada Sandra López, quien se identificó como hija del arrendador Juan López de Mesa y cónyuge del propietario del predio, al ver el cambio en la propiedad, solo tuvo palabras de agradecimiento y manifestó a los pretensores que no les iba a cobrar alquiler y, por el contrario, les obsequiaba el inmueble para que vivieran allí por el resto de sus vidas y de sus generaciones venideras; a raíz de lo cual, los demandantes desde el mes de agosto de 2000, empezaron a poseer la totalidad del predio de manera conjunta, ejerciendo actos de señor y dueño, sembrando cebolla, cilantro, coles y zanahoria; tuvieron 16 caballos, 3 vacas, un toro, gallinas y pollos de engorde; a pesar que desde el año 1999, llegaron a ocupar el bien como arrendatarios, desde el mes de agosto de 2000, asumieron la calidad de poseedores dada la donación que verbalmente se les hizo del bien; momento desde el cual se presenta la interversión del título de tenedores a poseedores.

Sobre el momento de la interversión del título por parte de los demandantes, de meros tenedores a poseedores del predio a usucapir, la demanda afirma que tuvo lugar en agosto de 2000; afirmación que esta huérfana de prueba, porque con los elementos adosados al proceso no se corroboró; como lo advirtió el Juzgador de primer grado, los testigos Gabriel Jaime Correa y Luis Fernando Cano Vásquez; fueron poco productivos, porque si bien dan cuenta que en el predio a usucapir es donde viven y han vivido los demandantes, no saben en qué calidad lo hacen ni cómo llegaron.

Por su parte, los demandantes al absolver los interrogatorios que les fue formulado, incurrieron en múltiples contradicciones que no solo dejan en entredicho el momento de la interversión del título, sino, que además se desvirtúan con la información contenida en la demanda; como se pasa a detallar y, como acertadamente lo advirtió el fallador de primer grado; a pesar que la demanda asevera que la interversión del título tuvo lugar en agosto de 2000, el demandante Oscar Ramírez López no concretó cuando le regalaron el inmueble; por su parte, la señora Albani Ramírez Morales, al absolver el interrogatorio afirmó que cuando falleció su señora madre, el 17 de marzo de 2007, la señora Sandra López les obsequió el bien, pues fue allí cuando se presentó y manifestó que les regalaba el bien; lo que de tajo descarta la afirmación del libelo genitor en tal sentido; a lo que se suma, las contradicciones en sus aseveraciones; al principio indica que el predio le fue obsequiado a su señor padre Oscar Ramírez López y al ser interrogada sobre el por qué ella reclama el bien como propietaria, si solo le fue regalado a su señor padre, manifiesta que porque siempre ha estado con él, siempre ha vivido con él y porque construyó la casa y estaba presente el día en que la señora Sandra López les regaló el predio; luego afirma que el inmueble fue donado a la familia, la cual está conformada por su padre y las dos hijas; a lo que seguidamente al ser interrogada, sobre si el predio entonces le fue regalado a ella, su padre y su hermana Luz Mary, como miembros de la familia, manifiesta que a su padre y a ella; dejando un manto de duda sobre la credibilidad de su versión; pues no es consistente y, en su

lugar, incurre en imprecisiones y si se quiere en contradicciones.

Sumado a lo anterior, tampoco se puede tener el 17 de marzo de 2007, como fecha de interversión del título de meros tenedores a poseedores, porque como igualmente lo afirmó la demandante, acordó con la señora Sandra López que con los dineros del arriendo realizarían las adecuaciones a la propiedad; lo que significa que los pretensores de forma inequívoca reconocieron dominio ajeno y, continuaron como meros tenedores del bien, al parecer en forma indeterminada, pues según este dicho, las mejoras se realizaron con el valor de los cánones de arrendamiento que pertenecen al arrendador y no a ellos, lo que descarta la calidad de poseedores que invocan; además, la coposesión que se afirma en cabeza de la demandante Albani Ramírez Morales con su señor padre y que según se aseveró, se origina en el acto de donación del bien que a ellos realizó la señora Sandra López, se encuentra en entredicho, toda vez, que éste precisó al Juzgado y fue contundente en afirmar que el predio le fue obsequiado solo a él por parte de la señora Sandra López y que la familia dispondrá cuando él fallezca; amén, que la misma demandante Ramírez Morales en su interrogatorio, inicialmente afirmó que el bien le fue regalado solo a su progenitor; versión que varió al ser indagada sobre la calidad que ella ostentaba; lo que se itera, pone en entredicho la calidad de poseedora que dice ostentar.

Como se puede ver, la prueba oral recibida en el proceso es imprecisa, confusa y si se quiere contradictoria, a lo que se

agrega que algunos de los testigos no presenciaron los hechos, como el de la donación, el que además está sujeto a solemnidades que se deben cumplir por recaer sobre un bien inmueble y si excede el valor de cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes, se tiene que cumplir con la insinuación ante notario como lo tiene previsto el Decreto 1712 de 1989; requisitos que brillan por su ausencia, a lo que se advierte que la demanda afirma que fue donado por quien no era el propietario.

Es importante poner de presente que la prueba para acreditar la intervención del título invocada por el pretensor, tiene que ser contundente, potente e inequívoca, que no de margen para la duda; pues al no quedar acreditada la posesión y el momento de su inicio, sigue vigente el título de tenencia, confirmando la calidad de tenedores de quienes afirman haber adquirido por prescripción adquisitiva.

Se colige que la parte demandante incumplió con la carga de la prueba que le incumbía al tenor del art. 167 del Código General del Proceso, porque no acreditó el momento en que tuvo lugar la mutación del título de tenedora por el de poseedora y que a partir de ese momento, ejerció la posesión por el tiempo legalmente establecido para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva.

Conclusión: Como el extremo activo no acreditó la interversión del título y, de contera el momento en que se convirtieron en poseedores, que es el punto de partida para computar el tiempo de la posesión de los bienes objeto de

usucapión que describe en la demanda, se impone la confirmación de la sentencia de primer grado.

Se condenará a los demandantes a pagar las costas de segunda instancia a favor de la parte demandada. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fijará la suma de UN MILLÓN TRECIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000.00), que equivale a un (1) salario mínimo legal mensual vigente (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán por el Juzgado de primer grado.

IV. RESOLUCIÓN:

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A:

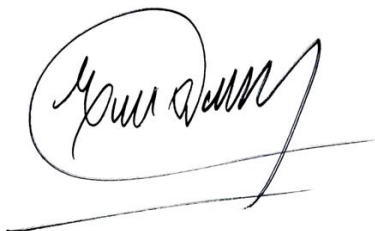
- 1.** Por lo dicho se confirma la sentencia de fecha y procedencia indicada en la parte motiva.
- 2.** Se condena a los demandantes a pagar las costas de segunda instancia a favor de la parte demandada. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fija la suma de UN MILLÓN TRECIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000.00), que equivale a un (1) salario mínimo legal mensual vigente (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de

agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán por el Juzgado de primer grado.

3. Se ordena devolver el expediente al lugar de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Enrique Gil Marín', written in a cursive style with a large loop at the beginning.

LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martha Cecilia Lema Villada', written in a cursive style.

MARTHA CECILA LEMA VILLADA

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

Ausencia justificada