

**TEMA: INTERVERSIÓN DEL TÍTULO**- Bien puede originarse en un título o acto traslativo proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño./

**TESIS:** "...a pesar de la marcada diferencia existente entre la mera tenencia y la posesión, es posible sin embargo que el simple tenedor transforme esa calidad en la de poseedor material, hipótesis frente a la cual y de cara a la acción de prescripción adquisitiva de dominio aquella no cuenta para nada y resulta irrelevante el tiempo transcurrido antes de esa transformación, por no conducirle nunca a la usucapión, pues a esta sólo podría llegar en tanto demuestre cabalmente la conversión de su título y acredite plenamente que a partir de ese momento la ejecución de actos de señor y dueño sobre la cosa se prolongó por el tiempo que dispone la ley para que ella se consume. "La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto traslativo 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 la persona del contendiente opositor, máxime que no se pueda subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del C.C., la existencia inicial de un título de tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella" (Cas. de 18 de abril de 1989, G.J. CXCVI, pág. 66).(…) Característica adicional predicable de la interversión del título de tenedor en poseedor y particularmente de su prueba, la ha encontrado la jurisprudencia de la Corte en la necesaria y delimitada ubicación temporal que ella ha de tener para que a partir de allí puedan ser apreciados los actos de señor y dueño del prescribiente, mayormente cuando ella es producto del alzamiento o rebeldía del intervertor, es decir, del desconocimiento efectivo del derecho de la persona por cuya cuenta éste llegó a la casa, ya que como también ha dicho la Corte, ese momento debe estar "(...) seguido de actos 'categóricos, patentes e inequívocos' de afirmación propia, autónoma. Pues en el último caso les es indispensable descargar indiciariamente la presunción de que las cosas continúan conforme empezaron, aplicación elemental del principio de inercia consagrada en los artículos 777 y 780 del Código Civil..." (cas. 7 de diciembre de 1967, G.J. XXIX, pág. 352). "(...) siendo una de las características de la tenencia el de ser inmutable, ya que el tiempo, por prolongado que sea, no la transforma en posesión (artículo 777 del C.C.), característica que confirma el artículo 780 del C. Civil al establecer que 'si se ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas', se tiene entonces que quien se enfrente a estos principios, alegando que de tenedor inicial ha pasado a ser poseedor, debe acreditar plenamente desde qué momento aconteció semejante viraje, como debe establecer cuáles son los actos categóricos, patente e inequívocos de goce y transformación que contradigan frontalmente el derecho del dueño" (Cas. 18 de abril de 1989, G.J. Tomo CXCVI, Pág. 66).

MP. JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

FECHA. 17/03/2023

PROVIDENCIA. SENTENCIA



<b>Proceso</b>	<b>Pertenencia</b>
<b>Demandante</b>	<b>Rodrigo de Jesús Quintero Bustamante</b>
<b>Demandada</b>	<b>Herederos determinados e indeterminados de Ricardo Bustamante Sánchez y personas indeterminadas</b>
<b>procedencia</b>	<b>Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado</b>
<b>Radicado</b>	<b>05266 31 03 001 2014 00507 01</b>
<b>Instancia</b>	<b>Segunda</b>
<b>Ponente</b>	<b>Juan Carlos Sosa Londoño</b>
<b>Asunto</b>	<b>Sentencia No. 006</b>
<b>Decisión</b>	<b>Confirma</b>
<b>Tema</b>	<b>Interversión del título</b>
	<p>Estaba a cargo del demandante, quien durante mucho tiempo reconoció dominio en cabeza de su tío Gabriel de Jesús Bustamante Sánchez la prueba de que frente a ese titular tenía tuvo la intención de convertirse en poseedor, y no porque así se insinuaran los vecinos o la tía mencionada en virtud del tiempo que detentaba materialmente los inmuebles, de manera pública y categórica “..puesto que siendo una de las características de la tenencia el de ser inmutable, ya que el tiempo, por prolongado que sea, no la transforma en posesión (artículo 777 del C.C.), característica que confirma el artículo 780 del C. Civil al establecer que 'si se ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas', se tiene entonces que quien se enfrente a estos principios, alegando que de tenedor inicial ha pasado a ser poseedor, debe acreditar plenamente desde qué momento aconteció semejante viraje, como debe establecer cuáles son los actos categóricos, patente e inequívocos de goce y transformación que contradigan frontalmente el derecho del dueño” (Cas. 18 de abril de 1989, G.J. Tomo CXCVI, Pág. 66).</p>

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLIN**

**2022-038**

**SALA CUARTA CIVIL DE DECISION**

## **Medellín, diecisiete (17) de marzo de dos mil veintitrés (2023)**

Se decide por la Sala Civil del Tribunal el recurso de apelación que interpusiera el sucesor procesal de Rodrigo de Jesús Quintero Bustamante en contra de la sentencia proferida el 3 de junio de 2022 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, dentro del proceso verbal de pertenencia que promovió en contra de Gabriel de Jesús Bustamante Sánchez como heredero determinado de Ricardo Bustamante Sánchez, hederos indeterminados del causante y personas indeterminadas.

### **I. ANTECEDENTES**

1. Solicitó Rodrigo de Jesús Quintero Bustamante que se declarara que había adquirido por prescripción adquisitiva de dominio por ser poseedor por más de veinte (20) años los inmuebles junto con sus mejoras y anexidades legalmente constituidas e identificados con las matrículas inmobiliarias No. 001-0763419, 001-0077948 y 001-0756735, del municipio de Envigado Antioquia, alinderados debidamente en la demanda y ubicados en el municipio de Envigado, Calle 36D Sur No. 23- 108 interior 119

2. En sustento de tal pretensión, de la demanda se extraen con relevancia los siguientes hechos:

a) Que durante el tiempo relacionado en el hecho primero, ha ejecutado actos de señor y dueño, tales como: Cercamiento con estacas y alambrado de los inmuebles conjuntamente para delimitar la propiedad y sus linderos; Siembra de hortalizas,

vegetales, árboles frutales y ornamentales para su consumo y embellecimiento del terreno (plataneras, cebolla, limón, mandarines; actividad que vienen desarrollando desde hace más de veinte años; Crianza de aves de corral (gallinas y pollos) y cultivo de peces; Crianza de cerdos para consumo propio y venta; solicitud de instalación de los servicios públicos domiciliarios para mejorar la habitabilidad de los predios; pago de los servicios públicos domiciliarios (acueducto, saneamiento, electricidad, telefonía) de manera ininterrumpida; pago del impuesto predial municipal; mejoras a las edificaciones construidas en la propiedad, pintura, cambio del techo de parte de la vivienda que en su momento era de material de cana a madera y tejas, ampliación de (construcción de dos alcobas); sostenimiento, embellecimiento y cuidado continuo de la propiedad con actividades como poda de árboles, de hierba, sostenimiento y cuidado de los sembrados.

**b)** Si bien en el certificado de tradición y libertad de los inmuebles figura como propietario Ricardo Bustamante Sánchez, el demandante no lo reconoce como dueño ya que nunca los habitó, ni en vida se preocupó por el mantenimiento, ni realizó inversión alguna, lo que si hace el actor de hace 49 años en calidad de poseedor.

**c)** Daniel Quintero Córdoba y Claudia Milena Ballesteros Bueno, cónyuges entre sí, y el primero hijo del actor, para evitar que el padre y suegro perdiera la posesión de los bienes, cancelaron el capital y los intereses de mora de la hipoteca realizada mediante escritura pública No. 247 del 1 de febrero de 1.999 sobre los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 001-0763419 y 001-0077948 y cancelaron el capital y los intereses de

mora de la hipoteca No. 4172 del 23 de diciembre de 2011 sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-756735, ambas suscritas en la Notaria 1 del Círculo de Envigado, en razón de procesos ejecutivos hipotecarios adelantados en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Envigado radicados 2011/543 y 2012/268. La acreedora hipotecaria, Ana María Mejía cedió, a quienes hicieron el pago, los derechos litigiosos.

**d)** El propietario inscrito, Ricardo Bustamante Sánchez, falleció el 24 de noviembre del año 2012, tal y como consta en el registro civil de defunción que se adjunta. El proceso de sucesión del causante se adelanta en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Envigado, Rdo. 2013/722, habiéndose reconocido como heredero a Gabriel de Jesús Bustamante Sánchez.

**3.** Gabriel de Jesús Bustamante Sánchez fue vinculado al proceso mediante curadora ad litem, la misma que representa a las personas indeterminadas, quien manifestó no oponerse a las pretensiones por adolecer de fundamento para formular excepciones, ya que no le fue posible contactar al heredero para confrontar lo narrado en la demanda.

**4.** Al proceso comparecieron herederos determinados del demandado y de sus hermanos fallecidos Nicolás, Carlina, María Concepción y Carlos Enrique Bustamante Sánchez, debidamente relacionados en el acta contentiva de la audiencia de alegaciones y fallo, información que se obtuvo por ser herederos reconocidos en el proceso de sucesión del propietario inscrito.

De ellos dieron respuesta a la demanda Álvaro de Jesús Aristizábal Bustamante, Cruz Elda y Diego Antonio, Bustamante Mesa, quien asistidos de apoderado indicaron que el propietario realizó solicitud de revisión y/o certificación de aéreas y linderos ante la Gobernación de Antioquia el 23 de julio de 2011, y ante la Alcaldía la de reclamación de estrato. Igualmente, promovió proceso de restitución de comodato precario ante el juzgado Segundo Civil Municipal de Envigado, Rdo. 2009- 01414-00 , pero no se continuó ante su enfermedad y posterior fallecimiento.

Señalaron que Ricardo Bustamante Sánchez presentó denuncia en contra de Rodrigo Quintero Bustamante, ya que de la Secretaría de Obras Publicas lo llamaron para que firmar un documento en el que explicara que había hecho con unos materiales de construcción que supuestamente le habían entregado para mejorar la casa, sin que él hubiera hecho petición. Fue entonces cuando le exhibieron un recibo de entrega con su nombre y firma, la que no correspondía a la suya. Averiguando el ente municipal que había sido Rodrigo quien había hecho la suplantación y recogido los materiales. Con relación al pago de la hipoteca quienes lo hicieron, ingresarían al proceso de sucesión como acreedores.

Propusieron como excepciones de mérito la de ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales; temeridad y mala fe; posesión irregular (violenta y clandestina) , falta de legitimación en la causa por no acreditar la condición de poseedor.

4. Rodrigo de Jesús Quintero Bustamante falleció en el transcurso del proceso, presentándose como su sucesor procesal, en calidad de heredero, su hijo Daniel Quintero Córdoba.

## II. SENTENCIA APELADA

En providencia proferida en audiencia del 3 de junio de 2022 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado denegó las pretensiones de la demanda y ordenó la cancelación del registro de la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria números 001-763419, 001-77948 y 001-756735.

Para decidir de la manera como lo hizo, el Juzgador comenzó con un recuento de todo lo transcurrido en el proceso y luego encontró satisfechos los presupuestos procesales para proferir sentencia de mérito. Establecido lo anterior, efectuó algunas consideraciones de orden legal y sobre la prescripción adquisitiva de dominio, encontrado que el demandante había ingresado al inmueble cuando tenía 19 años, en el año 1964, y residiendo durante 49 años, afirmando ejercer la posesión de manera quieta, publica, pacífica y tranquila, ejerciendo los actos materiales que se mencionaron en los fundamentos fácticos de los antecedentes, sin que el propietario se preocupara por ello o hiciera inversión alguna.

Afirmó el juez que, varios herederos del propietario indicaron que, en julio de 2011, Ricardo Bustamante Sánchez realizó ante catastro petición de aclaración de área que fue resulta favorablemente, y que en 2009 trató de recuperar el bien promoviendo proceso de restitución de comodato precario.

Descendiendo al análisis probatorio, dijo que Daniel Quintero Córdoba, contó que su padre, Rodrigo de Jesús Quintero Bustamante, entró a ocupar el inmueble cuando tenía 18 años; que el tío Ricardo le dio la oportunidad para ocupar la casa, carecía de luz y agua, nunca le cobró arrendo y con la Alcaldía de Envigado, le cambió el techo. Cuando el propietario hipotecó la casa, dijo el testigo, para evitar que se rematara, en compañía de su esposa Claudia Milena Ballesteros cancelaron a la acreedora, \$ 21.000.000,00 aproximadamente y ella les cedió el crédito. En todo caso, *“El tío Ricardo lo autorizó para que se quedara en el inmueble; él supuestamente era el dueño, pero no se preocupa por el predio”*.

Continuó el *a quo* expresando que la cónyuge del sucesor procesal Quintero Córdoba, Claudia Milena, dijo conocer a su suegro desde hacía 17 años; que ocupaba la propiedad en compañía de su esposo y de sus dos hijos. Igualmente, que el poseedor hizo mejoras a la casa, los baños, le hizo adiciones, cambió el techo que era en cañabrava, la casa estaba que se caía, el juzgador resaltó, que está había indicado que el demandante le respondió al propietario que ingresaría al inmueble, pero que a él no le interesaba el predio en sí; lo hizo y vivió como 50 años. Al ser preguntada sobre el momento en qué se consideró dueño, indicó la testigo que cuando llevaba más de 10 años, viviendo ahí, le dijo al propietario, y que no tenía ningún inconveniente. La versión la obtuvo directamente de su suegro, pero que la relación entre poseedor y propietario era buena, *“se encontraban en el patio y departían tinto”*.

Agregó el juez que durante la inspección judicial se recibió el testimonio de María Silvia Quintero Bustamante, de 68 años, hermana del actor afirmando que Ricardo le permitió a Rodrigo vivir en el inmueble, sin nada a cambio, durante 13 o 14 años. Ricardo vivió en la casa de la mamá hasta el 91 ó 92, que se fue a vivir al Centro de Envigado, y la gente le decía a Rodrigo que era el dueño porque llevaba más de 50 años ahí, *“la gente le decía “usted ya se posesionó de eso”; y él contestaba: yo no”*. Cuando el tío quiso vender, Ricardo le dijo, *“no podemos vender, había gente interesada y como ya el tío mío, ya estaba muy enfermo, había vecinos interesados, iba a vender Fiori, y ya se habían repartido la palta los vecinos. Yo le dije que él vendía, pasamos por ladrones, pero no”*.

Destacó el juez que la testigo fue requerida expresamente sobre la época en que eso sucedió, y respondió que había sido cuando Fiori (aclaró el a *quo* que se trata de la Constructora que levantó la urbanización que linda por dos de los costados del inmueble hablando materialmente, pero jurídicamente son 3 debidamente individualizados), que Rodrigo, dijo que no, muy natural porque Ricardo no se preocupó nunca. Sobre las mejoras dijo que habían sido hechas por su hermano con quien tenía la compañía en el levante y venta de cerdos, pero para todo el mundo y para ella ya no era propietario, porque su hermano vivía ahí.

Nuevamente resaltó que se le requirió desde cuándo era propietario su hermano, a lo que contestó: *“ya, lo había dicho, que desde el 2011. Cuando el tío le dijo que era para vender, y se opuso a la venta, y le dijo haga sus vueltas y yo las mías, no hubo discusión de nada”*.

Así las cosas, concluyó que Rodrigo Quintero Bustamante entró como mero tenedor en el inmueble y por tal razón debe demostrar la interversión del título de tenedor a poseedor, siendo necesario que se revele expresamente en contra del derecho del propietario, empezando una nueva etapa de señorío con hechos nítidos, como se señala en la sentencia STC 10667 de 2016, y que en el caso concreto que los actos posesorios no fueron debidamente acreditados con el rigor que emerge de la retirada doctrina de la Corte, debe ser categórica, no dejar la más mínima duda.

Claudia Milena Ballesteros, además del parentesco con el sucesor procesal -sic-, tiene interés directo en las resultas del proceso; vive en el inmueble desde hace 17 años, a la que se suma que nada aportó, en una testigo de oídas, sin ningún valor probatorio. Lo mismo encontró en la hermana del poseedor fallecido, considera al actor, poseedor y dueño pro haber vivido más de 50 años, como se lo dijo una tía y los vecinos; cree equivocadamente, que su permanencia se tornó en posesión, pero falta la intencionalidad que los terceros no ven frente al acto de posesión, hacer vívido el elemento posesorio.

Determinó el juez que en todo caso desde el año 2011, se exteriorizó la rebeldía de Rodrigo frente a su tío, al momento en que quiso vender los inmuebles y siendo así, la posesión fue clandestina, pues el poseedor no se enfrentó al verdadero propietario.

El tiempo de posesión, es solo de 3 años al momento de la presentación de la demanda insuficiente para las pretensiones del actor, siempre y cuando se hubiese demostrado los actos posesorios, pues si al actor le prestaron una casa para vivir en las condiciones en que estaba, las mejoras las puede realizar el mero tenedor.

### III. LA APELACION

Inconforme con la decisión la parte demandante se alzó en su contra, manifestando en la audiencia sucintos reparos indicando que no estaba probado en el proceso que el demandante empezó a ocupar los inmuebles como mero tenedor. El dueño le cedió el inmueble, pero eso no quiere decir, que fue a título de mera tenencia. Transcurren más de 40 años cuando el demandante solo encontró una construcción casi en ruinas, acreditando la interversión del título. El poseedor encontró resistencia por parte del dueño. Los mismos demandantes dicen que iba muchas veces a la casa y que le decían que no tenía ningún derecho.

Agregó que el *a quo* descontextualizó el testimonio de María Silva Quintero Bustamante. Claramente dijo desde cuándo entró en posesión Ricardo, lo que sucedió es que unos terceros intentaron realizar una venta y por eso dijo lo que dijo, pero no se puede desentrañar el ánimo de posesión en un testigo, El ánimo del demandante era ser poseedor y por esos realizó las construcciones en los inmuebles.

Por escrito amplió sus reparos indicando que los testimonios que el fallador consideró sospechosos no lo son, puesto que Claudia Milena Ballesteros no fue testigo de oídas, “*ya que ha vivido*

*desde hace más de diecisiete años y continua viviendo en los inmuebles objeto de este proceso, lo que la convierte en testigo directo de las acciones que en calidad de poseedor desarrolló en vida el señor RODRIGO DE JESÚS QUINTERO BUSTAMANTE e igualmente contribuyó en su momento a la solución del crédito hipotecario que pesaba sobre los bienes lo que constituye una mejora necesaria inmaterial, esto con el fin de ayudar a que estos no salieran de la esfera del dominio del señor QUINTERO BUSTAMANTE a quien siempre ha considerado dueño como también lo manifestó en su declaración en repetidas ocasiones”.*

Frente a María Silva de Jesús Quintero Bustamante, afirmó y ratificó *“la posesión y los actos de señor y dueño por más de cuarenta años por parte del señor QUINTERO BUSTAMANTE y participó en la explotación económica de los bienes constituyéndose también en un testigo directo de la posesión ejercida. Al escuchar su testimonio, no se puede afirmar que haya manifestado que su hermano no se consideraba poseedor sino desde que terceros pretendían vender el bien, año 2011, puesto que el elemento subjetivo como su nombre lo indica es interno, psicológico e intelectual y obviamente personal, no tiene entonces sentido que otra persona diferente al poseedor tenga la capacidad de desentrañarlo o exteriorizarlo, máxime cuando esa otra persona no fue coposeedora. De lo contrario, no sería difícil la prueba en los actos simulados donde se debe desentrañar la real intención del agente”.*

Agregó que en el expediente existía prueba de demanda de restitución de inmueble con radicado 2009/1412 tramitada en el Juzgado Segundo Civil Municipal en la que el ahora demandante

propuso, entre otras, las de prescripción extintiva y adquisitiva acto de rebeldía contra quien solicitaba que como dueño se le restituyera el bien, que tampoco es indicador del surgimiento del elemento animus del ahora actor, a lo que sumó que la parte accionada habló de discrepancias presuntas actitudes hostiles entre demandante y demandado por la disputa del bien, lo que solo pueden surgir de un posicionamiento del poseedor conocido ya por todos.

Son claros los testigos en indicar que cuando el actor entró a poseer en el inmueble solo existía un ranchito no habitado y las mejoras que se pudieron apreciar en la inspección judicial fueron todas realizadas por aquel.

En esta instancia, dentro de la oportunidad para sustentar el recurso quiso adicionarlo con lo que considera otro yerro cometido por el *a quo*: Concluir que la posesión fue clandestina, trayendo como argumentos de autoridad aspectos doctrinario (J.J. Gómez, Arturo Alessandri Rodríguez y Luis Guillermo Velásquez) sobre ese vicio del fenómeno posesorio.

El apoderado de Gabriel de Jesús Bustamante Sánchez describió el traslado del recurso haciendo referencia a que ya que las declaraciones rendidas en audiencia no evidenciaron con claridad lo pretendido, *contrario sensu*, en testimonio rendido por María Silvia de Jesús Quintero Bustamante, no evidencio o demostró actos pacíficos, quietos, sin mediar violencia contra el propietario puesto que cuando dijo que “*se opusieron a la venta, porque los vecinos ya se habían repartido el dinero*”, significa que nunca salió de la esfera del propietario.

La sustentación del recurso inicialmente, buscó evidenciar que los presuntos actos de cultivos, la cría de cerdos y gallinas, facultad a un tenedor a mutar la posición de tenedor a poseedor, ya que el tenedor deberá a través de un acto inequívoco de rebeldía buscar la posesión del bien que ostenta, pero el mismo se desvirtúa cuando la parte, realiza una posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella, Ricardo y sus sucesores reconocidos que realizan oposición a las pretensiones del actor.

Se anota que el recurrente aprovechó el término concedido a los impugnantes para ampliar los argumentos expresados ante el a quo (archivo 26 cuaderno de segunda instancia).

#### **IV. CONSIDERACIONES**

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez jurídica de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de los tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de vocero judicial para el ejercicio de "*ius postulandi*"; los anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito,

reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

2. Si bien en la demanda ninguna alusión se hizo a la forma como el poseedor demandante había ingresado a los inmuebles objeto de la declaración de pertenencia, lo cierto es que como el argumento toral de la sentencia recurrida no es otro que encontrar acreditado que lo hizo a título de mera tenencia, y que en virtud del fenómeno de la interversión del título se presentó en el año 2011, impones leer en detalle la versión de María Silvia de Jesús Quintero Bustamante, de 68 años, hermana del demandante Rodrigo de Jesús, sobrina del propietario inscrito Ricardo Bustamante Sánchez. Helo aquí:

*Yo tenía 13, 14 años, cuando aquí en este lado (señala el sitio donde se recibe la declaración, al frente del corredor de la casa) el hermano mío se vino a vivir aquí, el era el que mantenía los marranos; digamos, el tío mío vivía allá con nosotros ( en la casa de enseguida le dice el juez) y entonces, inclusive, el tío mío le dijo viniera a vivir aquí para que le pusiera cuidado a los marranitos. Nunca hubo problemas de nada, nunca le cobró nada de nada; y entonces el hermanito mío vivía aquí desde que yo tenía 13, 14 años, y él se quedó aquí viviendo y ya se trajo a la mama de los muchachos con él aquí, y el tío mío nunca le dijo nada, no hubo problema de nada”*

(En qué calidad entró al inmueble) *“Pues como le digo el tío mío le dijo que se viniera para acá (¿a vivir? Pregunta el a quo) Total, sin decirle nada ni exigirle nada, me entiende”. (Después) No llegó a*

*vivir (el tío) en la casa, vivía con mi mamá en la casa de allá hasta 1989 o 1990 que mataron a mis hermanos. En 1991 se fue a vivir a Envigado, a vivir por el Hospital. (subía) De vez en cuando en el año, si acaso una vez, no se preocupaba para nada.*

*Como es importante saber desde qué momento Rodrigo se consideraba dueño dijo: “ Pue, es que la gente le decía que él ya era el dueño porque llevaba más de 40 o 50 años” “La gente lo tenía, desde, que yo me acuerdo, desde que estaba viviendo aquí, la gente le decía: No usted ya se posesionó de eso. Pero el decía, pero el de... yo no...” Tal respuesta motivó al juez a preguntar, entonces de cuando venía qué:*

*El tío quiso vender, e inclusive yo le dije a él (a Rodrigo) no podemos dejar vender porque había gente que estaba interesada en que él vendiera. Y el tío mío estaba muy enfermito, porque él estaba muy enfermito de la próstata, el corazón tenía muchas complicaciones. Entonces, ya la gente porque quería que él vendiera, inclusive le iba a vender a Fiori en \$ 180 millones y ya habían repartido la plata ellos los vecinos: uno le había dicho que le prestara 50 millones, otro que le prestara 30 millones se habían repartido la plata. Entonces yo le dije: aquí hay que hacer una cosa mi hermanito: ¿No podemos dejar que mi tío venda, ve esto y esto, y quién le dijo a usted? Es que yo vi a la persona esa la vi hablando por el celular diciéndole a la otra que ya me va a prestar estos, que vea, que vea, que ya va a vender; no podemos dejar que venda, pasemos por ladrones, pero no por bobos”. (La época) “Cuando Fiori como en el 2011”.*

Preguntó el juez acerca del comportamiento del propietario cuando el sobrino le dijo que era poseedor y respondió: *“El tío dijo que no, claro, muy natural, pues como se dice, el toda la vida no se preocupó por nada, porque si no la verdad... nada de luz, piso, agua...”* dice que entre ellos no hubo escándalos.

Explicó la testigo que tuvo en compañía con su hermano, veta de cerdos y una venta de empanadas y fritos en las afuera de los inmuebles, cerca del lote de propiedad de Fiori, donde tenía un ranchito, pero cuando Fiori empezó a construir en el 2011 más o menos, debió trasladarlo y Rodrigo le dio permiso para ponerlo afuera en el bordito. Al comienzo de su declaración, expresó que había estado ahí hasta noviembre antes de la diligencia de inspección judicial, pero se enfermó y acabó las ventas.

Sobre la oposición a la venta de los inmuebles que quiso el propietario, manifestó: *“Ya lo dije, porque los vecinos ya se habían repartido la plata del tío mío. El tío mío los quería mucho, y se dejaban enredar de él -sic- de ellos. El tío mío quería vender por eso fue que yo le dije que hiciéramos alguna cosa para que el tío no pudiera vender, porque ellos se querían apoderar de la plata de él. Yo ya lo dije”*

*“Para todo el mundo, para mí ya no era el propietario. Yo tenía una tía, que la tía le dijo al hermano mío hace 30 años, no se habían muerto mis hermanitos, vos te embobates viviendo allá, te podés apoderar de eso porque ya llevas más de 20 años ahí, eso no es de Ricardo, le dijo la tía”.*

Obvio que cómo lo importante era precisar el momento en que Rodrigo se rebeló frente a Ricardo, la deponente respondió: *“Ya lo dije se rebeló desde el 2011”*. Y sobre los actos para oponerse dijo: *“El tío mío vino y habló aquí también con el hermano mío, y entonces le dijo que para vender eso; y entonces le dijo: Pero Ricardo, esto no se puede vender de esta y esta manera; y entonces le dijo. Haga las vueltas que usted tenga que hacer, que yo hago las mías, y no había discusión de nada de nada, así fue todo”*.

**3.** Pues bien, en el evento que ofrece la foliatura se advierte que el accionante y reclamante a título personal, llegó a los inmuebles objeto material de la pretensión como sobrino del causante, en virtud de un título de mera tenencia, pues su tío quiso facilitarle la cría de cerdos, pero como lo señaló la Corte en la sentencia del año 1998 M.P. Nicolás Bechara Simancas, lo siguiente:

*“...a pesar de la marcada diferencia existente entre la mera tenencia y la posesión, es posible sin embargo que el simple tenedor transforme esa calidad en la de poseedor material, hipótesis frente a la cual y de cara a la acción de prescripción adquisitiva de dominio aquella no cuenta para nada y resulta irrelevante el tiempo transcurrido antes de esa transformación, por no conducirlo nunca a la usucapión, pues a esta sólo podría llegar en tanto demuestre cabalmente la conversión de su título y acredite plenamente que a partir de ese momento la ejecución de actos de señor y dueño sobre la cosa se prolongó por el tiempo que dispone la ley para que ella se consume.*

La Corte, al referirse a la interversión en comentario, expuso en sentencia de 7 de diciembre de 1967:

*“Por ello, al precisar el Código los requisitos de la prescripción extraordinaria (2532), se basta con establecimiento y uso por cierto tiempo, sin exigencia adicional alguna (casación julio 30 de 1952, LXXII, 582), pero consagra simultáneamente la posibilidad de oposición fundada en un título de mera tenencia, excluyente de la possessio ad usucapionem, revelador de la intimidad de hechos contrastantes con el concepto genuino de posesión; por lo cual, quien se hallaba asentado en las dichas apariencias equívocas (Casación diciembre 13 de 1954 LXXIX, 256; casación noviembre 9 de 1956,*

LXXXIII, 775/776), de inmediato y por fuerza de ese traslado de las cargas, es despojado de lo que traía en su favor, compelido a demostrar la intervención de su título y, además, una real posesión de allí en adelante hasta el otro extremo cronológico, cumplida con actos ciertos y unívocos.

*“Tal la secuencia lógica de los planteamientos de la llamada ‘presunción mixta’ de la regla 3ª del citado artículo 2531 Código Civil, que partiendo de la prescripción del detentador a quien se contrapuso un título de mera tenencia, le permitía, sin embargo, alcanzar el dominio por vía prescriptiva, siempre que en el proceso se palpe su posesión cabal posterior, en cómputo suficiente, y no se encuentre dato de nuevo reconocimiento suyo del dominio ajeno.*

*“Imperativos éstos, de precisa configuración para el juego de las pretensiones dentro de un terreno restringido a tales supuestos, que exigen al tenedor la prueba de la interversio possessionis, por medio de un acto traslativo emanado de un tercero del propio contendor (naturalmente titular del derecho) (Casación agosto 22 de 1957, LXXXVI, 14), o de su alzamiento o rebeldía, esto es, del desconocimiento efectivo del derecho de la persona por cuya cuenta llegó a la cosa (Casación marzo 27 de 1957, LXXI, 501; casación junio 23 de 1958, LXXXVIII, 203) (G.J. XXIX, pág. 352)”.*

*Posteriormente esta Sala, reiterando que la interversión de la que dan cuenta estas consideraciones se presenta cuando se hace dejación de la calidad jurídica de tenedor para pasar a adquirir la de verdadero poseedor en la que podrá hacerse dueño de la cosa por prescripción sin referencia alguna a la tenencia que en nada le sirve para ello (casación de 17 de octubre de 1973, no publicada, entre otras), puntualizó:*

*“La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto traslativo 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 la persona del contendiente opositor, máxime que no se pueda subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del C.C., la existencia inicial de un título de tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella” (Cas. de 18 de abril de 1989, G.J. CXCVI, pág. 66).*

*Característica adicional predicable de la interversión del título de tenedor en poseedor y particularmente de su prueba, la ha encontrado la jurisprudencia de la Corte en la necesaria y delimitada ubicación temporal que ella ha de tener para que a partir de allí puedan ser apreciados los actos de señor y dueño del prescribiente, mayormente cuando ella es producto del alzamiento o rebeldía del intervertor, es decir, del desconocimiento efectivo del derecho de la persona por cuya cuenta éste llegó a la casa, ya que como también ha dicho la Corte, ese momento debe estar “(...) seguido de actos ‘categóricos,*

*patentes e inequívocos' de afirmación propia, autónoma. Pues en el último caso les es indispensable descargar indiciariamente la presunción de que las cosas continúan conforme empezaron, aplicación elemental del principio de inercia consagrada en los artículos 777 y 780 del Código Civil..." (cas. 7 de diciembre de 1967, G.J. XXIX, pág. 352).*

**4.** Estaba a cargo del demandante, quien durante mucho tiempo reconoció dominio en cabeza de su tío Gabriel de Jesús Bustamante Sánchez, la prueba de que frente a ese titular tenía tuvo la intención de convertirse en poseedor, y no porque así se insinuaran los vecinos o la tía mencionada en virtud del tiempo que detentaba materialmente los inmuebles, de manera pública y categórica *"..puesto que siendo una de las características de la tenencia el de ser inmutable, ya que el tiempo, por prolongado que sea, no la transforma en posesión (artículo 777 del C.C.), característica que confirma el artículo 780 del C. Civil al establecer que 'si se ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas', se tiene entonces que quien se enfrente a estos principios, alegando que de tenedor inicial ha pasado a ser poseedor, debe acreditar plenamente desde qué momento aconteció semejante viraje, como debe establecer cuáles son los actos categóricos, patente e inequívocos de goce y transformación que contradigan frontalmente el derecho del dueño" (Cas. 18 de abril de 1989, G.J. Tomo CXCVI, Pág. 66).*

Por manera que, de la declaración de María Silvia de Jesús Quintero Bustamante y parodiando a la Corte, como ha repetido muchas veces por la jurisprudencia francesa, esa *"prueba concluyente en orden a establecer la realización, por parte del que pretende adquirir a título privativo, de actos '...exteriores y contradictorios, agresivos y perseverantes que, por una*

*manifestación inequívoca...*” pusiera al propietario, Gabriel de Jesús Bustamante Sánchez, en mora de defender su derecho. En otras palabras, como lo reseñó el *a quo*, la prueba de hechos inequívocos, de la mutación de mero tenedor a poseedor, y ese alzamiento o rebeldía sólo se presentó cuando el propietario quiso vender los inmuebles a la constructora Fiori, a tal punto que es la misma testigo dice que le comentó a su hermano que los vecinos ya se había repartido la plata de la venta y por ello “...*no podemos dejar que venda, pasemos por ladrones pero no por bobos*”.

En conclusión, es ese momento en que el alzamiento o rebeldía tuvo lugar y habiendo ocurrido en el año 2011, fácil era concluir que para la fecha de la presentación de la demanda no había trascurrido el término previsto en la ley para que se presentará el modo de la prescripción adquisitiva de dominio.

**5.** Finalmente, frente al dicho de Claudia Milena Ballesteros, nuera del poseedor, desconoce los pormenores del inicio de la detentación material, en ese aspecto sólo es una testigos de oídas, por lo demás con marcado interés en las resultas del proceso, y en lo que tenga que ver con el inmueble como que pagó hipoteca que recaía sobre el mismo para subrogarse en los derechos de la acreedora, lo que como lo señala la parte no recurrente, la faculta para intervenir en esa calidad en el proceso de sucesión de Gabriel de Jesús Bustamante Sánchez.

**6.** Por lo demás, resalta la Sala que otro argumento que expresó el fallador para darle solidez a su decisión fue que del comportamiento de Rodrigo de Jesús Quintero Bustamante antes de los hechos del año 2011, también generaban una posesión

clandestina, pero el recurrente al momento de cumplir con la carga de enunciar suscita mente los reproches frente a la sentencia, ninguna línea dedicó a ese vicio posesorio. Carece de competencia el Tribunal para analizar ese aspecto del fallo, y como se dijo en lo antecedentes, recordando que, como se dijo en los antecedentes, extemporáneamente fue objeto de censura por el recurrente, como que lo trajo al proceso durante el término del traslado a la parte no apelante.

7. En consecuencia, confirmará la sentencia de primera instancia. Costas en esta instancia a cargo de la parte demandante recurrente.

## V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto la **SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de fecha, origen y naturaleza ya relacionada. Costas en esta instancia a cargo de la parte demandante recurrente.

Proyecto discutido y aprobado en sesión 12 de la fecha

**NOTIFÍQUESE**



**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO**

**Magistrado**



**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO**

**Magistrado**



**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**

**Magistrada**