

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.
Sala Civil de Decisión

Magistrada Sustanciadora
SANDRA CECILIA RODRÍGUEZ ESLAVA

CLASE DE PROCESO	Verbal - Pertenencia Extraordinaria Adquisitiva de Dominio
DEMANDANTES	Luis Carlos Salcedo y María Elsa Hilarión
DEMANDADOS	Juan Camilo Acuña España, Ramón Antonio Guisao Cardona y personas indeterminadas
RADICADO	11001 31 03 020 2019 00054 01
PROVIDENCIA	Sentencia 004
DECISIÓN	Confirma sentencia
FECHA	Dos (2) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación formulado por el extremo actor contra la sentencia del 1º de septiembre de 2021, proferida por el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá.

I. ANTECEDENTES

Luis Carlos Salcedo y María Elsa Hilarión promovieron acción de pertenencia contra Juan Camilo Acuña España, Ramón Antonio Guisao Cardona y personas indeterminadas, con el fin de que se declare que adquirieron por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el segundo piso y el garaje que da acceso a este, de la edificación que se ubica en la Calle 79ª Bis # 64-39, identificado con el folio de matrícula 50C-1344944.

Fundamento fáctico: Manifestaron en respaldo de sus pretensiones que han ejercido sobre el predio una posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y sin reconocer dominio ajeno desde marzo de 2004, cuando negociaron el inmueble con el demandado Ramón Antonio Guisao Cardona -dueño de Espumas Santa Fe-, y dentro de los actos que han ejercido se destacan la instalación del gas natural, el pago de impuestos y servicios públicos domiciliarios, el mantenimiento y reparaciones locativas que se han requerido y la cancelación por descuentos de nómina del precio pactado.

Trámite procesal: El despacho de grado base admitió la demanda el 1º de febrero de 2019, en cuyo traslado el demandado Juan Camilo Acuña España, expuso que los demandantes no tienen la calidad de poseedores sino de meros tenedores y que la condición alegada se funda en un fallido contrato de compraventa, en tanto que Ramón Antonio Guisao Cardona guardó silencio, y la curadora *ad litem* de los indeterminados manifestó atenerse a lo que se encontrara probado en la actuación.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.
Sala Civil de Decisión

Evacuadas las audiencias en las que se practicaron los interrogatorios, fijó el litigio, efectuó control de legalidad, decretaron pruebas, recepcionaron declaraciones de terceros y se dispuso la inspección judicial, terminó el período probatorio y escucharon los alegatos de conclusión, se emitió decisión de fondo el 1° de septiembre de 2021.

Sentencia impugnada: El *a quo* negó las pretensiones de la demanda, tras analizar que en los interrogatorios de parte y testimonios quedó claro lo tocante al ingreso de los demandantes al inmueble en calidad de promitentes compradores, a los pagos que realizaron para cancelar el total del precio acordado y a las características de esa ocupación. Así mismo consideró que no hay evidencia inequívoca de la interversión del título de los convocantes, quienes por haber entrado al predio como meros tenedores, debían demostrar suficientemente su conducta de rebeldía. Igualmente valoró que la entrega del bien con ocasión de una enajenación no materializada, no es más que un reconocimiento de dominio ajeno.

Destacó que pese a que se pudiese entender que el desconocimiento hacia los verdaderos propietarios de la porción en discusión acaeció en junio de 2011, que se efectuó la última transferencia de dinero para cumplir con el precio pactado, entre esa fecha y enero de 2019, data en que se radicó la demanda, no se cumplió con el plazo de ley para la declaratoria de pertenencia, habiendo puntualizado que a pesar de que la línea del despacho cuando la acción de prescripción adquisitiva fuere de un piso, nivel o apartamento independiente de una edificación, debidamente individualizado, era la de tener un predio de menor extensión inmerso en uno de mayor, ello no suponía la imprescriptibilidad del bien por el simple hecho de que no esté sometido al régimen de propiedad horizontal.

Recurso de apelación: Inconforme con esa determinación los interesados se alzaron contra la misma, explicando que en el legajo hay elementos de juicio suficientes que prueban sin dificultad los actos ejercidos por el plazo legal y que un título de mera tenencia como la promesa de compraventa, no frustra por sí solo la pretensión prescriptiva, a menos que se observare alguna conducta que interrumpiera la calidad de poseedores y que los convocantes perdieran esa condición o reconocieran dominio en otras personas.

Agregaron los opugnantes, frente a la prescripción de bienes que no están sometidos al régimen de propiedad horizontal, que según jurisprudencia

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.
Sala Civil de Decisión

de la Corte Suprema de Justicia, el principal requisito de la pertenencia es que recaiga sobre una cosa singular o una cuota determinada de la misma, por lo que si está plenamente identificado el predio pretendido, no es de recibo que la condición de comunidad en la que encuentra el inmueble sea una limitante para negar la pretensión.

II. PROBLEMAS JURÍDICOS

Determinar si en la promesa de compraventa celebrada sobre el segundo piso y el garaje que le da acceso, de la edificación que se ubica en la Calle 79ª Bis # 64-39 y se identifica con el folio de matrícula 50C-1344944, las partes inscribieron su voluntad de entregar el bien para que los promitentes compradores Luis Carlos Salcedo y María Elsa Hilarión, asumieran su gobierno autónomo y posesión. Y en ese orden, si en el plenario los demandantes demostraron que han ejercido la posesión exclusiva del predio, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, durante el tiempo exigido por ley.

Por demás, aclarar si la condición de comunidad en la que se encuentra el inmueble, sin estar sometido a propiedad horizontal, es una circunstancia que impide la prosperidad de la prescripción adquisitiva.

III. CONSIDERACIONES

1. El artículo 673 del C.C. estipula como modos de adquirir el dominio la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción, última que según los artículos 764, 2528, 2529, 2530 y 2531 *ibidem*, puede ser ordinaria cuando se ha poseído de forma regular no interrumpida, en virtud de un justo título, un bien mueble durante tres (3) años o un inmueble en el curso de cinco (5) años, y extraordinaria, cuando se ha detentado de manera irregular la cosa por el término de diez (10) años.

Así, la usucapión o prescripción adquisitiva se logra con la tenencia cualificada de bienes corporales con ánimo de señor y dueño, en forma quieta, pacífica, pública, ininterrumpida y sin reconocer dominio ajeno, por el plazo legal, sea que el propietario o el que se da por tal, lo tenga por sí mismo o por otra persona que lo tenga en nombre de aquél. En otras palabras, con la verificación del *animus*, elemento de índole subjetivo entendido como la convicción interior de creerse titular único y verdadero de la cosa, por tanto, debe exteriorizarse a través de la ejecución de actos típicos de quien lo fuere, y el *corpus*, de carácter

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.
Sala Civil de Decisión

objetivo definido como la detentación material y visible de la cosa sobre la cual se ejecutan los actos.

Según la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, el primero es el componente interno, *"psicológico, la intención del dominus, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquélla"*, que por constituir manifestación visible de su intención, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otras circunstancias que demuestren lo contrario, y el segundo, el externo, esto es, *"la retención física o material de la cosa"*¹.

Tales características de las que se desgaja la relación que pueden tener las personas con las cosas, conforme con lo reglado en los artículos 669, 762 y 775 de la codificación civil, en tanto surge del derecho real de dominio, del disfrute y detentación material, con el ánimo de señor y dueño y de la mera tenencia ejercida no como propietario, sino en lugar o a nombre de éste, las cuales resultan trascendentes en asuntos como el que se analiza, por cuanto que el derecho controvertido tiene origen en un negocio jurídico, en el que desde el principio de la relación se reconocen los derechos de un tercero y por tanto la condición de tenedor de quien invoca la pretensión.

Así pues, en escenarios en donde la posesión que se reclama surge de una convención que le daba primero la condición de tenedor a quien con el tiempo se hace llamar poseedor, saldrían airoas las pretensiones únicamente si se comprueba la interversión del título, es decir, la mutación de la calidad de simple tenedor a poseedor del demandante, lo cual se configura cuando existe un nítido y contundente *"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"*, los cuales deben contradecir *"de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener la persona del contendiente opositor"*².

Esto, en la medida que el simple paso del tiempo, la omisión de actos de mera facultad y la tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no

¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia del 29 de agosto del 2000 y Sentencia del 13 de abril de 2019.

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil y Agraria. Sentencia del 16 de marzo de 1998.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.
Sala Civil de Decisión

mudan la tenencia en posesión, al tenor de lo reglado en los artículos 777 y 2520 del C.C.

2. El juzgador de primer grado no accedió a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio pretendida por los demandantes, porque sumado a que se verificó que los actores confesaron en su declaración de parte, que llegaron a vivir en el segundo piso de la edificación que se ubica en la Calle 79ª Bis # 64-39, producto de una promesa de compraventa que suscribieron con uno de los titulares de dominio, no se corroboró en el expediente que esa aceptación hubiere sido de algún modo desvirtuada con los demás elementos de juicio que obran en el plenario, lo que por vincularlos de forma directa con el inmueble, con plena autorización de su propietario, no es más que en un reconocimiento de dominio ajeno.

Y adicionalmente, ante la inviabilidad de las demás pruebas recaudadas para acreditar que los interesados mudaron su tenencia a posesión, cambio de calidad que no solo debe manifestarse de manera pública y con verdaderos actos posesorios a nombre propio, sino con pleno rechazo del titular, *"tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario"*. Esto último, principalmente cuando para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título de tenencia, que no conduce nunca a la usucapión, pues se itera que, 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 ley³.

3. Descendiendo al examen del asunto, la Sala evidencia, de un lado, que tienen razón los recurrentes en que un título de mera tenencia no frustra por sí solo la pretensión prescriptiva, toda vez que los contratos preparatorios permiten que en desarrollo de la autonomía privada dispositiva y la libertad contractual de las partes, se disponga la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del negocio definitivo, *verbi gratia*, tratándose de promesa de compraventa, que se cancele todo o parte del precio o entregue anticipadamente el bien, incluso, a título de posesión⁴.

³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia del 3 de octubre de 1995, expediente:4547.

⁴ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala de Casación Civil. Sentencia del 30 de julio de 2010. Expediente: Radicación: 2005-00154-01, y Sentencia SC16993 del 12 de diciembre de 2014. Expediente: Radicado: 2010-00166-01.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.
Sala Civil de Decisión

Pero de otro lado, no les asiste razón a los apelantes en que se hubiere acreditado en el trámite que con la entrega del bien que se dispuso en marzo de 2004, el promitente vendedor les hubiere transferido anticipadamente la posesión; de entrada se advierte que en el *sub examine* lo pertinente será confirmar la decisión proferida en primera instancia, por no haberse constatado suficientemente el señorío que los interesados hubieren ejercido sobre el predio, sin reconocimiento de dominio ajeno.

Esto, bajo el supuesto de que si los promitentes contratantes adelantándose al cumplimiento del contrato prometido, *“en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega antelada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión”*.

3.1. Téngase en cuenta que se vincula a los usucapientes con el bien por un tiempo superior a los 10 años de ley, quienes demostraron que tenían en su poder y allegaron a las diligencias unos recibos de servicios públicos que datan de junio de 2004, julio y agosto de 2018, un acta de inspección de la compañía de acueducto y alcantarillado de la ciudad, del 8 de julio de 2010, y unos informes de las revisiones periódicas efectuadas por la empresa Servigas, del 15 de julio de 2011, 18 de diciembre de 2013, 13 de diciembre de 2014 y del 5 de marzo de 2016⁵.

Ad empero, en las diligencias quedó demostrado que la relación que tienen los demandantes con el predio no es de posesión, sino de mera tenencia, en vista que **Luis Carlos Salcedo** declaró en su interrogatorio de parte que viven en el segundo piso pretendido *“desde el 2004”*, que entraron a residir ahí porque *“trabajaba en la empresa Espumas Santafé de propiedad de Ramón Antonio Guisao Cardona, que les ofreció los apartamentos, el segundo piso con descuentos en la nómina, vacaciones, cesantías”*, que el último contacto que tuvo con el titular de dominio fue en *“2009 o 2010”*, que no tienen en su poder paz y salvo con el que se identifique la compra, y que como ya cumplieron con sus cargas contractuales en su condición de compradores, están *“esperando los documentos”* con los que pueda registrar su titularidad.⁶

⁵ 01CuadernoDigitalizado.pdf (Folios 16-24).

⁶ 06DiligenciaInspeccionJudicial20210804.mp4 (Minuto 1:17:43 en adelante).

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.
Sala Civil de Decisión

Por su parte, en su intervención **María Elsa Hilarión** complementó las anteriores afirmaciones, anotando que "*nadie les ha dicho que se vayan o les ha cobrado algo*", y que "*no se ha podido cambiar la razón social*" que aparece en los recibos de servicios públicos domiciliarios, porque aún no se ha plasmado la enajenación por medio de escritura pública.⁷

3.2. Nótese que aun cuando entregada la cosa a título de mera tenencia, pueda presentarse la interversión del título y el mero tenedor convertirse en poseedor, ello únicamente puede tener lugar si se desconoce "*el dominio ajeno con la prueba de actos de señor y dueño (artículo 777, C.C.), en cuyo caso, tal circunstancia, de suyo comporta la inobservancia del vínculo obligatorio preliminar, porque, en virtud del contrato de promesa de compraventa, el promitente comprador contrae la prestación de hacer consistente en celebrar a futuro un contrato definitivo para adquirir la propiedad del dueño, y esto, involucra reconocer como tal al promitente vendedor*"⁸.

En el curso de la actuación no se pusieron de presente los actos inequívocos de rebeldía, por los que se pudiere entender que los interesados lograron la intervención del título, mutación que, se itera, bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, y 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.

3.3. Reliévese igualmente que no basta con que los testigos Jusey Hilarión Ávila, Mauricio Pineda Mora y José Corredor Barriga⁹, hayan coincidido en que los prescribientes han estado en el bien por más de 20 años y que se lo compraron directamente a Ramón Antonio Guisao Cardona, para corroborar el cumplimiento de los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio.

Bajo el supuesto de que los citados nada dijeron sobre que se les hubiere trasladado desde el inicio la posesión, sus afirmaciones devienen insuficiente para demostrar lo contrario, tema sobre el que la Corte Suprema de Justicia ha decantado que;

⁷ 06DiligenciaInspeccionJudicial20210804.mp4 / Minuto 1:35:35 en adelante).

⁸ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala de Casación Civil. Sentencia del 30 de julio de 2010. Expediente: Radicación: 2005-00154-01.

⁹ 09AudienciaJuzgamientoParteUno20210901.mp4 (Minuto 39:19 en adelante).

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.
Sala Civil de Decisión

"(...) inútil será rebatir tal aseveración con las declaraciones de terceros, pues es apenas natural que éstos no podrán saber más en el punto que la parte misma; los terceros, en efecto, no han podido percibir más que el poder de hecho sobre la cosa, resultando en tal caso engañados por su equivocidad y suponiendo de esta suerte el ánimo contra lo que permite deducir lo que fuera expresado por la parte actora; es en el sujeto que dice poseer en donde debe hallarse la voluntariedad de la posesión, la cual es imposible adquirir por medio de un tercero, cuya sola voluntad resulta así, por razones evidentes, ineficaz para tal fin. Así resulta apodíctico que nadie puede hacer que alguien posea sin quererlo¹⁰.

4. Despejado lo anterior, se permite precisar la Sala que como el funcionario de primera instancia en realidad expuso que cuando se tratare de porciones de un inmueble que no estuvieran sometidos a propiedad horizontal, debía tenerse al predio de menor extensión inmerso en uno de mayor, y que esa circunstancia no indicaba de ninguna forma que el bien fuere imprescriptible, ese no fue un motivo más para que fracasaran las pretensiones, como equivocadamente lo interpretaron los apelantes.

Lo anterior, por cuanto lo que importa en esta tipología de gestión es que la descripción, ubicación y linderos de la cosa singular o cuota parte del bien que se pretende adquirir, estén individualizados de tal manera que no puedan ser confundidos, y cuando es del "resorte de los copropietarios, en ejercicio de su autonomía privada, decidir si optan por acogerse a ese modelo de propiedad aun con posterioridad a la declaración parcial de pertenencia"¹¹.

5. Así las cosas, de la revisión de los medios de convicción ponderados en forma individual y en conjunto, en aplicación de los principios de unidad y valoración probatoria, se desprende que como los demandantes ingresaron al inmueble como tenedores, es decir, ostentando la calidad de promitentes compradores sobre una cosa ajena, y no demostraron el momento exacto en el que cambiaron esa condición a poseedores, lo pertinente será, según lo explicado antes, mantener la negativa de acceder a la pertenencia cuyo reconocimiento deprecaron.

¹⁰ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia del 18 de noviembre de 1999, expediente: 5272 y Sentencia del 19 de diciembre de 2008, expediente: 2003-00190-01, entre otras.

¹¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala de Casación Civil. Sentencia del 26 de noviembre de 2020. Expediente: 2001-00529-01.

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.
Sala Civil de Decisión

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Quinta Civil de Decisión,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 1º de septiembre de 2021, por el Juzgado 20 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

SEGUNDO: CONDENAR en costas al extremo apelante. Fijar como agencias en derecho la suma de \$1.000.000. Liquídense.

TERCERO: En oportunidad, devuélvase el expediente a la dependencia de origen.

artículo 20

NOTIFÍQUESE

SANDRA CECILIA RODRÍGUEZ ESLAVA
Magistrada

ADRIANA SAAVEDRA LOZADA
Magistrada

LUIS ROBERTO SUÁREZ GONZÁLEZ
Magistrado

Firmado Por:

Sandra Cecilia Rodriguez Eslava
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Luis Roberto Suarez Gonzalez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingeniería
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Adriana Saavedra Lozada
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **8124d6f575a489cf28fb10fb2f6f342aca3a4d7f54b2ceaba9679964268e4933**

Documento generado en 02/05/2023 06:03:49 PM

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

artículo 20