El siguiente es el documento presentado por el Magistrado Ponente que sirvió de base para proferir la providencia dentro del presente proceso. El contenido total y fiel de la decisión debe ser verificado en la respectiva Secretaría.

**TEMAS: PERTENENCIA / PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO / MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO / POSESIÓN MATERIAL / ELEMENTOS QUE LA COMPONEN / INTERVERSIÓN DE LA TENENCIA EN POSESIÓN / REQUISITOS / POSESIÓN REGULAR E IRREGULAR / DIFERENCIAS.**

… el derecho real de dominio, a términos del artículo 673 del Código Civil, se puede adquirir por los modos de la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. Esta última modalidad es extintiva o adquisitiva; y la adquisitiva, a su vez, ordinaria o extraordinaria (art. 2527 ib.).

La usucapión, según el artículo 2518 del Código Civil, impone para su prosperidad la satisfacción de unos elementos, a saber: (i) la posesión que detente quien desea ganar una cosa corporal, mueble o inmueble, ajena, susceptible de adquirir por ese modo; (ii) el transcurso del tiempo en las condiciones señaladas en la ley; y (iii) que la aludida posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida…

… regula el artículo 777 del C. Civil que “El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión”, por ello, quien asume la tenencia de una cosa con la aquiescencia de su propietario, conservará esa misma condición sin consideración al tiempo que haya transcurrido desde cuando le fue entregada, salvo, claro está, que se produzca la interversión de la misma a la de verdadero poseedor, caso en el cual tiene que quedar plenamente establecido que, en un momento dado, se rebeló contra el dueño e hizo manifiesta su intención de considerarse tal, porque empezó a ejecutar actos que denotan esa nueva situación y ponen de manifiesto el elemento volitivo señalado. Sobra decir que, cuando así ocurre, al demandante en un proceso de esta estirpe, le incumbe probar dos cosas: que hubo tal modificación, y cuándo fue que ella se produjo, pues solo a partir de allí es que puede contabilizarse el término para una eventual usucapión. (…)

“…esa mutación 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 el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella…”

… siguiendo esta línea de la interversión, tiene claro esta Sala, y así se ha expuesto en precedentes ocasiones, como en la sentencia del 28 de febrero de 2018, radicado 2015-00200-01, con ponencia del magistrado Grisales Herrera, que cuando la posesión se hace derivar de la entrega que el propietario hace, producto de un acuerdo de voluntades, particularmente una promesa de contrato, en el acto mismo debe quedar consignado con absoluta claridad que esa fue la intención del propietario, para habilitar desde ese preciso momento la calidad de detentador material con ánimo de señor y dueño de quien luego reclama la pertenencia u opone la prescripción extintiva o adquisitiva por vía de excepción. De lo contrario, se tratará de un mero tenedor que, como se ha señalado, tiene la carga de demostrar que en algún momento mutó esa calidad a la de poseedor. (…)

Una cuestión adicional, tiene que ver con la posesión regular y la irregular; ambas tienen protección, solo que los requisitos de la primera, por provenir de justo título y buena fe, son más expeditos, al punto de que se gana el dominio de las cosas por el paso de cinco años, como regla general. Las que no provienen de allí, sino de otras circunstancias, incluso las clandestinas y violentas, exigen para la obtención del beneficio, un tiempo mayor que, como se vio, hoy es de diez años. Lo que se quiere significar, entonces, es que incluso la posesión clandestina y la violenta están destinadas a servir de modo para ganar el dominio, si el titular del derecho real lo descuida y permite que el correr de los días haga mella en él.

# TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL

**SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA**

Magistrado: Jaime Alberto Saraza Naranjo

Expediente: 66170-31-03-001-2015-00004-01

Proceso: ORDINARIO – PERTENENCIA

Juzgado: JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE DOSQUEBRADAS.

Demandante: LUIS ALBERTO QUINTERO QUINTERO

Apoderado: Fredy Humberto Cruz Castañeda

Abelardo Aristizabal Zuluaga (Sustituto)

Sergio Martínez López (Sustituto F.9 cuaderno 5)

Demandados: OLIVA PIEDRAHITA DE TRUJILLO

PERSONAS INDETERMINADAS

Apoderado: María Julieta López Flórez

Hernando Usma Hípuz

Recurrente: DEMANDADA

Sentencia: 14 DE FEBRERO 2018

Audiencia: 19-02-19

**HECHOS:**

1. Desde hace más de 10 años el señor Luis Alberto Quintero, ha venido manteniendo la posesión de manera real y material del bien inmueble, local Nº 44 con su correspondiente lote de terreno distinguido con el Nº 44 de la manzana P, de la urbanización Santa Isabel/Dosquebradas, con ficha catastral Nº 01-3-105-009
2. Dicha posesión siempre la ejerció de manera pública, pacífica y sin clandestinidad alguna; dentro de los varios actos adelantados sobre el bien inmueble mencionado realizó mejoras de tal forma que el bien inmueble es habitable en su totalidad, canceló los impuestos de predial y valorización, y lo dio en arrendamiento; éste tomó posesión material del bien inmueble, mediante entrega voluntaria que realizó la señora OLIVA PIEDRAHITA DE TRUJILLO, como permuta entre éste y otro inmueble que fue de su propiedad, según la escritura pública Nº 147 del 16 de enero de 2003 y número de matrícula inmobiliaria Nº 290-0016186, inmueble del que la demandada tiene la posesión material, pues nunca se firmaron escrituras de compraventa.
3. Desde la entrega material del inmueble, la única persona conocida como poseedora del predio es el accionante

**PRETENSIONES:**

PRIMERA: Que en fallo que cause ejecutoria se declare que el señor LUIS ALBERTO QUINTERO QUINTERO, ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio el bien inmueble ya mencionado.

SEGUNDA: Que se ordene la inscripción de dicho fallo en el folio de matrícula inmobiliaria Nº 294-15859, con el cual se identifica ante dicho organismo el mencionado bien inmueble.

TERCERA: Que se condene en costas a quién se opusiere a las pretensiones de la presente demanda.

**RESPUESTA Y EXCEPCIONES:**

La apoderada de la parte demandada se opone a todas las pretensiones de la demanda y propone las siguientes excepciones

IMPROCEDENCIA DE LA PRESCRIPCIÓN CONTRA EL TITULO: No procede la prescripción adquisitiva que alega el demandante contra el título inscrito, toda vez que esta carece de los requisitos para adquirirla; se evidencia a toda luz, que se pretende adquirir el bien inmueble de propiedad de la señora Oliva a costa de traspasar los linderos del derecho y siendo así la justicia no puede premiar a quien va con trasposición de las vías legales, careciendo así de la exclusividad que debe ejercer el poseedor y no reconocer dominio ajeno.

FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA: El demandante no tiene, ni probó contacto con el bien litigioso, es decir no tiene el señorío, el corpus y el ánimo. Por parte de la accionada no le fue transferida la posesión por ningún medio escrito y mucho menos por el tiempo.

**TRASLADO DE EXCEPCIONES:**

IMPROCEDENCIA DE LA PRESCRIPCIÓN CONTRA EL TITULO: El sustento de dicha excepción es incongruente y no se entiende lo que quiere decir, cita el artículo 2531 del Código Civil y el Articulo 51 de la ley 9 de 1989 y dice que le corresponde a él probar

* Posesión continua
* Posesión pacifica
* Posesión pública
* Posesión como propietario
* El justo título y buena fe si se quiere ganar en un término más breve.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA: El proceso de pertenencia no requiere de título, solo el paso del tiempo para tener derecho a iniciar la demanda; además, esta excepción no es clara y no argumenta lo que se pretende y no prueba nada.

**DEMANDA DE RECONVENCIÓN:**

**HECHOS:**

1. La señora OLIVA PIEDRAHITA DE TRUJILLO, mediante escritura pública Nº 86 del 26 de enero de “191”, adquirió por compra que le hiciera a la señora Bertha González de Navarro, el dominio pleno sobre un local distinguido con el Nº 44, de la manzana P de la Urbanización Santa Isabel, situado en el área urbana de Dosquebradas con ficha catastral 01-3-105-009 con matrícula Nº 294-15859, una vez ostento la calidad de propietaria vio la necesidad de hacerle algunas reparaciones para así poder darlo en arrendamiento.
2. En años pasados existió la Sociedad Quintero Cano y Cía. S EN C.S, representada por el señor Luis Alberto Quintero Quintero (demandado en reconvención) quien adquirió el 67.5% de un predio denominado “Villa Andrea” ubicado en Cerritos. Por compra que le hizo al señor Carlos Alberto Trujillo Henao (Hermano del esposo de la señora Oliva), predio que estaba en común y proindiviso con el señor Carlos Andrés Trujillo y la señora Oliva.
3. La sociedad Quintero Cano y Cía. Vendió al señor Fernando Alberto Campo Botero 5000 metros cuadrados, al señor Héctor Jairo Campo Botero 3200 metros cuadrados y a la señora Esperanza Campo de Vallejo 3200 metros cuadrados, mediante escritura pública 1.448 del 05 de mayo de 1997, otorgada por la Notaria Única de Dosquebradas , sin des-englobar el predio, les determinó el sitio del terreno donde cada uno se quedaría, sin tener en cuenta que en común y proindiviso, todos los comuneros son dueños de cada parte del predio, a la Sociedad Quintero Cano y Cía. Le quedó el 30.75% del ya referido predio con los comuneros
4. La partición que se hizo inicialmente de ese predio “Villa Andrea” en un principio fue basada en unos planos que fueron pagados a un topógrafo por la señora Oliva, lo que conllevaba que se debía hacer un desenglobe legal, que según la curaduría era imposible por cuanto a cada comunero no le quedaba el área que le exigía la ley; por los costos que demandaba hacer el proceso de división y por carecer ella de recursos económicos, ella le manifestó al Luis Alberto Quintero y a Héctor Jairo Ocampo Botero, que con lo único que podía contar era con la venta de un local ubicado en el barrio Santa Isabel de Dosquebradas
5. Días después el señor Héctor, llamó a la señora Olivia Piedrahita de Trujillo, le dijo que le prestara las llaves del local de Santa Isabel, que el señor Luis Alberto quería verlo, llaves que el señor Héctor nunca le devolvió, porque Luis no se las había entregado; como Oliva tenía copia de las llaves, siguió ejerciendo actos de propietaria y fue así como continuó con los gastos de costumbre que demandaba dicho local como remodelación de pisos, puertas, pago de servicios públicos canalización de redes eléctricas, pago de impuestos.
6. La señora Oliva desde que tuvo el local siempre lo tuvo en arrendamiento a través de “Arrendar Ltda.”; le arrendó el local al señor EDILSON CARDONA, para montar una fábrica de cocinas integrales, pero cuando la oficina de arrendamiento, a la cual se le iba a dar este bien inmueble en administración, fue a mirarlo se encontró con que este bien inmueble estaba ocupado. Así entonces la propietaria del local, fue a mostrarlo de nuevo para arrendarlo pero lo halló ocupado, y el que lo habitaba, le manifestó que lo estaba cuidando a un señor Luis Alberto Quintero Quintero, más no estaba en calidad de arrendatario.
7. El señor Quintero fue citado para audiencia en una Inspección de policía cercana a la cual asistió y se le cuestionó la forma tan violenta que tomó el local, a lo que él refirió que el local era en pago de una partición de la finca de Cerritos denominada “VILLA ANDREA”; algo totalmente incierto pues no lo hizo ni pago desenglobe alguno del predio “Villa Andrea”; es que el señor Carlos Andrés Trujillo, Héctor Jairo Ocampo y la señora Oliva Piedrahita de Trujillo, demandaron a la señora María Yolanda Uribe de González, mediante proceso de disolución de comunidad, ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito y quedó consignada la partición en Escritura pública Nº 3126 del 10 de octubre de 2011. Con esto se pretende demostrar que el demandado no asumió ningún gasto de la disolución de la comunidad, y la señora Oliva no le adeuda gasto alguno pero que él si le quiso cobrar arrebatándole el local trabado en esta litis.
8. Igualmente él tampoco le ha hecho ninguna mejora pues la reparación total la hizo la señora Oliva, además a la fecha se evidencia el estado de deterioro en el que se encuentra.
9. Así entonces, se puede demostrar que la señora Oliva nunca le hizo entrega voluntaria del inmueble, en calidad de permuta, el demandado nunca ha tenido en forma continua la relación real y materia con el inmueble, ni en forma quieta, pública, pacífica y si en forma clandestina.

PRETENSIONES:

PRIMERA: Que se obtenga la declaratoria de dominio por la reivindicación del bien inmueble con matricula inmobiliaria Nº 294-15859.

SEGUNDA: Que la actora en reconvención es la titular del derecho de propiedad sobre tal bien ya mencionado, efecto para el cual aporta copia de la escritura pública.

TERCERA: Condenar al demandado a restituir dicho inmueble.

CUARTA: Que el demandado pague los fruto civiles y naturales, que hubieran sido percibidos por la señora Oliva por ser la propietaria legitima por 35 años continuos y que ha detentado la señora Oliva.

QUINTA: En caso de oposición, sea condenado el demandado al pago de las costas que se presenten en el proceso.

RESPUESTA Y EXCEPCIONES:

Se opone a todas las pretensiones y propone las siguientes excepciones:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN: El señor Luis Alberto poseyó el bien por más de 12 años ejerciendo actos de señor y dueño, y ahora la señora OLIVA PIEDRAHITA, mediante la excepción de reivindicación pretende obtener nuevamente dicho bien, sin haber iniciado la acción reivindicatoria tendiente a recuperar la posesión del inmueble que hubiese perdido, dicha acción de igual manera prescribió ya que ésta se presentó más de 12 años después de estar ejerciendo la posesión del predio el señor Quintero.

El señor Luis viene ejerciendo la posesión de predio identificado con la matricula inmobiliaria Nº 294-15859 desde antes del año 2012, es decir hoy día más de diez años, y son muchas actuaciones que viene ejerciendo desde 2012 sin que nadie le pelee la posesión y sin que la señora OLIVA iniciara la acción reivindicatoria.

EXISTENCIA DE PROMESA DE PERMUTA VERBAL ENTRE LAS PARTES: Entre las partes existió promesa de permuta en la cual el señor Luis, cedió el 67.1/2% que tenía sobre todas las construcciones, transformador, acueducto y hasta la línea telefónica Nº 379314, la cual fue entregada a la señora OLIVA PIEDRAHITA , la cual a la fecha goza de ella como señora y dueña de ese 67.1/2% que pertenecía al señor Luis, la señor Oliva era propietaria del 100% del bien inmueble motivo de esta actuación, propiedad que con la entrega del bien inmueble denominado “Villa Andrea” ella entregó voluntariamente; además de no existir dicha negociación el señor Luis seguiría siendo el propietario de ese 67.1/2%, porcentaje que a la fecha de hoy costaría más que el valor de la propiedad que hoy pretende adquirir por prescripción.

POSEEDOR DE BUENA FE: El señor Luis nunca entro a la fuerza, sino que entró por la entrega voluntaria que hiciera la señora OLIVA por medio del contrato de promesa de permuta que entre las partes hicieran.

**TRASLADO DE EXCEPCIONES:**

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO Y PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN: El reconvenido así mismo, se está contradiciendo toda vez que inicialmente dice que el predio lo ha obtenido por prescripción adquisitiva de dominio y luego indica que el bien lo ha obtenido por una promesa de permuta, dando a entender que el negocio era el intercambio de unas construcciones del predio denominado “Villa Andrea”, por el local Nº 44, afirmación que no es cierta, pues el reconvenido ya había vendido el mayor porcentaje que le correspondía en común y proindiviso del predio y de las construcciones de Villa Andrea, al Dr. Fernando Campo Botero, señora Esperanza Campo de Vallejo y al ingeniero Héctor Jairo Campo Botero, el resto del porcentaje se lo vendió a la señora María Yolanda González Uribe, de lo que se concluye que el reconvenido ya no contaba con ese porcentaje de 67.1/2%.

Ahora en cuanto a que le bien lo adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, tampoco encaja dado que cuando su apoderado indica que dicho predio se le practicó un secuestro el día 26 de noviembre de 2012 por parte de la Inspección Municipal de Dosquebradas; ordenado por la tesorería Municipal de Dosquebradas por proceso coactivo, por no pago de impuestos; el señor Luis no puede alegar prescripción adquisitiva alguna sobre el local Nº 44, ya que dicho secuestro fue en el año 2012 y la demanda la instauró en el 2015, donde el reconvenido manifiesta que ha ejercido actos de señor y dueño frente a ese local, como que ha pagado los impuestos del mismo, por cuanto el embargo obedeció a que no se pagaron los impuestos y si él alega que ha poseído el bien desde mucho tiempo antes de dicho secuestro entonces ¿por qué no había efectuado el pago de dichos impuestos como actos de señor y dueño y dejo transcurrir hasta el año 2012?

Afirma también el señor Luis, que la señora Oliva mediante excepción de reivindicación, obtener nuevamente la posesión del bien inmueble que perdió cosa que tampoco es cierta pues ella no es poseedora, es propietaria legitima del ya referido bien inmueble.

EXISTENCIA DE PROMESA DE PERMUTA VERBAL ENTRE LAS PARTES: No existió tal contrato de permuta porque el señor Luis Alberto no era propietario de ese 67.1/2% de las construcciones, transformador, acueducto teléfono del predio ya que él había vendido el mayor porcentaje que le correspondía en común y proindiviso del predio y de las construcciones de Villa Andrea, al Dr. Fernando Campo Botero, señora Esperanza Campo de Vallejo y al ingeniero Héctor Jairo Campo Botero, el resto del porcentaje se lo vendió a la señora María Yolanda González Uribe, de lo que se concluye que el reconvenido ya no contaba con ese porcentaje de 67.1/2%. Como para que la señora Oliva le entregará el local Nº 44 de su propiedad.

POSEEDOR DE BUENA FE: La posesión del local no fue pacífica en ningún momento pues el señor Héctor, llamó a la señora Olivia Piedrahita de Trujillo, le dijo que le prestara las llaves del local de Santa Isabel, que el señor Luis Alberto quería verlo, llaves que el señor Héctor nunca le devolvió porque el señor Luis no se las había entregado, como la señora Oliva tenia copia de las llaves, siguió ejerciendo actos de propietaria y fue así como continuó con los gastos de costumbres que demandaba dicho local.

**SENTENCIA**

La aspiración a que se declare dueño del inmueble motivo de la litis se funda en la posesión que ostenta desde hace más de 10 años a la fecha de la presentación de la demanda y como no esgrime título su hecho lo asienta en un lapso superior al mínimo que exige la ley, es decir, que como la demanda la presentó el 19 de enero de 2015, esa posesión debe ser probada de haberse adquirido antes del 19 de enero de 2005 que ha de cubrir los 10 años que exige la ley, sobre este trascendental elemento axiológico la testigo Luz Amparo Agudelo exhibió y aportó contrato de arrendamiento sobre el local objeto del litigio, el que tomó en calidad de arrendataria desde el 14 de febrero de 2004 por espacio de 8 años, siempre reconociendo como propietario al señor Luis Alberto Quintero, pagándole sus mensualidades de arrendamiento, aceptando los incrementos legales a los cánones, exigiéndole las reparaciones necesarias y restituyéndoselo personalmente al mismo señor Quintero al finalizar la relación contractual, igualmente informó que durante toda la relación contractual nadie la interrumpió los pagos a su arrendatario, ninguna autoridad ni otra persona le reclamó los arrendamientos o el local comercial que ocupaba con su asadero, lo que configura así la demarcación de un camino prescriptivo, pues en forma legal y oportuna se demuestra esa posesión nacida dese el 14 de febrero de 2004 hasta el año 2012, la que se prolongó por la misma razón de las ciencias de sus dichos porque la testigo entregó el inmueble a quien era su arrendador y a su vez consideraba el dueño y señor, para éste seguirlo rentando al menos hasta el día de la inspección judicial cuyos moradores aceptaron y expresaron reconocer como señor y dueño al demandante Quintero Quintero, no se conoce, tampoco se planteó, ni se vislumbra que está posesión haya sido interrumpida o suspendida ya en forma natural ya en forma legal, pues al concluir, que para la fecha de la presentación de la demanda la posesión alegada estaba fincada desde algo más de 10 años, el 02 de abril de 2014 pagó al municipio de Dosquebradas, el impuesto predial facturado por los años 2002 al 2014 y en la inspección judicial se observó las mejoras planteadas al inmueble, el que se había transformado de local comercial en solución de vivienda unifamiliar, todo esto como ejercicio del señorío. El curador ad-litem de las personas indeterminadas no se opuso a las pretensiones, entonces conforme a recaudo probatorio de la parte demandante de la acción principal, con la declaración complementada con la prueba escrita, contrato de arrendamiento, el pago de impuesto predial aunque el mismo haya sido acumulado, pero cancelado antes de la presentación de la demanda, el interrogatorio de la parte demandada, la inspección judicial y el peritazgo; se reúnen los requisitos legales y jurisprudenciales para declarársele dueño por el fenómeno de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, pues como bien señala el artículo 264 del Código de Procedimiento Civil, toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, la que en términos del artículo 276 ibídem deberán ser apreciadas en conjunto de acuerdo con las reglas de la sana critica sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos; por lo que es necesario entrar a analizar los medios de repulsión esgrimidos por la demandada así; de las excepciones a la demanda principal en cuanto a la improcedencia de la prescripción contra el título, ya se ha visto que a las luces de la ley en la presente acción se ha cumplido con los elementos axiológicos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, efectivamente la acción debe de dirigirse contra el titular de los derechos reales inscritos que sean certificados por el registrador de instrumentos públicos y como en el caso concreto se cumplió con este requisito de procedibilidad se pudo llegar a una conclusión de fondo, que se concretara en la sentencia, no procede este medio exceptivo; y el segundo, falta de legitimidad en la causa, a los albores de la traba judicial no se podía determinar si el demandante había allegado pruebas rotundas y suficientes sobre el supuesto de hecho sobre las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen como lo indica el Código General del Proceso, pero en el desarrollo del contradictorio el despacho concluye que se probó debidamente la condición alegada y por tanto la conclusión a favor de las pretensiones del demandante acorde al análisis de las pruebas legal y oportunamente allegadas, no procede el medio exceptivo. Tercero en la demanda de reconvención, acción reivindicatoria, la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular de que no está en posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla, igualmente conforme al artículo 947 ibídem dice puede reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles; el dominio como derecho real que es se caracteriza por otorgar a su titular el poder de persecución que como su nombre lo indicia lo habilita para perseguir la cosa sobre la cual recae de manos de quien se encuentra, por definición la acción reivindicatoria debe dirigirse contra el actual poseedor de la cosa que es quien puede restituirla a reivindicador como en lo expresado por el artículo 952 del Código Civil Colombiano, a las luces del artículo 946 del código civil la Jurisprudencia tiene como admitidos los elementos axiológicos de la acción reivindicatoria que son 1) derecho de dominio en el demandante, 2) posesión material en el demandado, 3) identidad entre la cosa que se pretende y la poseída en el demandado, 4) que se trate de cosa singular o cosa determinada de cosa singular; los cuales se deben acreditar plenamente por la parte demandante para salir airosas sus pretensiones, los anteriores requisitos se encuentran debidamente acreditados, no solo con las pruebas que aportó la re-convencionista sino con las que se pudo considerar en primer término, la prosperidad de la de la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a favor del demandante principal, ya entre las partes se acepta la posesión del primero y el dominio de la segunda, se trata del mismo bien inmueble objeto de ciertas acciones; cuando el demandado en la acción de dominio dice la Corte confiesa ser poseedor del inmueble en litigio esa confesión tiene virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del inmueble que es materia del pleito, salvo claro está siempre y cuando no se introduzca discusión alguna sobre el elemento de la identidad o el juzgado halle elementos de convicción que lo lleven a cuestionar dicho presupuesto”, conclusión que igualmente se predica en el caso que el demandante afirme tener a su favor la prescripción adquisitiva de dominio alegada como acción en una demanda de pertenencia y reiterada como excepción en la contestación a la contrademanda de reivindicación que en el mismo proceso se formula porque esto constituye una doble manifestación que implica confesión judicial del hecho de la posesión” Sentencia del 22 de junio de 1993 Corte Suprema de Justicia. Con sus testimonios la parte demandante en reconvención ha demostrado hechos que confluyen en la solución del problema jurídico pues no se puede perder de vista que tenemos como principal la acción prescriptiva adquisitiva de dominio, colorario de lo anterior, la declaración tachada por sospechosa del señor Carlo Andrés Trujillo, en ningún momento pierde credibilidad o certeza acepta que su señora madre no ejerció ninguna acción desde que el señor Quintero Quintero ingresó a su predio, la causa de esa inactividad no importa porque la presunta violencia no da al traste con una pretensión de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, como la que aquí se ventiló. Igualmente el señor José Dosmán Bonilla López realizó arreglos o adecuaciones al local por cuenta de la señora Oliva Piedrahita de Trujillo con anterioridad al inicio de la posesión demandada; y la Dra. Dora Clemencia Giraldo López percibió las posibles consecuencias de actos violentos en contra de la propietaria señora Oliva Piedrahita, acciones que de haber sido probadas como ya se indicó no desmerecían la prosperidad de la acción principal, teniéndose en principio que se pudieran coger las pretensiones de la demanda de reconvención es necesario entrar a resolver los medios exceptivos de la contraparte que ha denominado así:

Prescripción adquisitiva de dominio y prescripción extintiva de dominio, demostrado en el plenario que el demandante principal probó los elementos axiológicos de la acción prescriptiva y extintiva extraordinaria de dominio evidentemente se pone en la balanza jurídica la prescripción adquisitiva de dominio para la demandante en reconvención porque así se trata de adjudicar el bien a una parte despojándose del mismo a la contraparte porque el bien así dispuesto no desaparece del espectro fenomenológico cambia de titular, en consecuencia se extingue en este caso concreto para la señora Oliva Piedrahita de Trujillo y procede el medio exceptivo; de lo anterior se deriva que no hay lugar al pronunciamiento de los demás medios exceptivos de esta acción, pero esto no es óbice para indicar que la promesa de permuta verbal entre las partes no existe no tiene cabida jurídica, el contrato de promesa es solemne, escrito y cuando se trata de promesa de permuta de bienes inmuebles es reincidente en la solemnidad, pues al tratarse de contratos sobre bienes inmuebles se requiere de la prueba solemne, que no solo es solemne sino de la sustancia del acto ad solemnitatem y ad probatum.

***FALLA:***

*PRIMERO: Declarar no probados los medios exceptivos de Improcedencia de la prescripción contra el título y falta de legitimidad en la causa, propuestos contra la acción principal del prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio*

*SEGUNDO: Declarar que le pertenece al señor LUIS ALBERTO QUINTERO QUINTERO, por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva el bien inmueble con matricula inmobiliaria Nº 294-15859 del municipio de Dosquebradas*

*TERCERO: Se ordena la inscripción de esta sentencia en el mismo folio de matrícula inmobiliaria*

*CUARTO: Se declara probado el medio de excepción denominado prescripción adquisitiva de dominio y prescripción extintiva de la acción presentado por el reconvenido en contra de la demanda de reconvención*

*QUINTO: Denegar las pretensiones en la acción reivindicatoria de Oliva Piedrahita de Trujillo contra Luis Alberto Quintero Quintero*

*SEXTO: Se condena en costas a la demandante en reconvención a favor del demandante principal.*

**REPAROS: Transcrito de manera literal.**

Amparada en el artículo 318 del Código General del Proceso y siguientes, apeló la decisión y sustento el recurso suficiente y expreso las razones de inconformidad con la providencia apelada que serían:

Primero: este despacho no tuvo en cuenta para proferir el fallo en el día de hoy, en el proceso que hoy nos ocupa, no se dijo nada acerca de las características, como él lo dijo bien en la parte argumentando, las características de la posesión y no se dijo con nada acerca de la violencia clandestina y de mala fe con que actúo el demandante, si fuera así, entonces la ley para que da estas características de la ley o estos parámetros, es decir, que hizo falta un requisito para obtenerse la posesión.

Segundo: No se dijo nada acerca de las mejoras y si vemos en el expediente, las mejoras las vino a hacer el señor después de presentada la demanda, en el expediente se ven las fotos que con la respuesta, la demanda de reconvención aporté donde el inmueble está tal cual como lo dejó mi cliente, es de observar también que el predial hace cuatro años no se pagaba.

**CONSIDERACIONES:**

1. Concurren los presupuestos procesales y ninguna causal de nulidad se advierte capaz de dar al traste con lo actuado. Por tanto, la decisión será de fondo.
2. Enfrenta la Sala un proceso de pertenencia con demanda de reconvención, en el que se discute la posesión, por más de diez años, que Luis Alberto Quintero Quintero ha detentado sobre el predio de matrícula 290-15859, de propiedad de Oliva Piedrahíta de Trujillo, misma que lo hace adquirente del dominio por el modo de la prescripción.

La legitimación en la causa no se discute, pues la propiedad del inmueble de matrícula 294-15859 está en cabeza de Oliva Piedrahíta de Trujillo, según se desprende de la escritura pública 86 del 26 de enero de 1981 (f. 3 y 4, c. 1) y del certificado de tradición del mismo (f. 10, ib.); además, el demandante se arroga la condición de poseedor, y esa situación, aunque con las explicaciones contenidas en la contestación de la demanda (f. 65 a 77, c. 1) y en la misma demanda de reconvención (f. 10 a 28, c. 2), en las que por momentos se habla de clandestinidad y en otros de violencia, se admite. Y como ambos procesos deben surtirse con la comparecencia de poseedor y propietario, tal presupuesto se cumple a cabalidad.

3. Se recuerda, entonces, que el derecho real de dominio, a términos del artículo 673 del Código Civil, se puede adquirir por los modos de la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción. Esta última modalidad es extintiva o adquisitiva; y la adquisitiva, a su vez, ordinaria o extraordinaria (art. 2527 ib.).

La usucapión, según el artículo 2518 del Código Civil, impone para su prosperidad la satisfacción de unos elementos, a saber: (i) la posesión que detente quien desea ganar una cosa corporal, mueble o inmueble, ajena, susceptible de adquirir por ese modo; (ii) el transcurso del tiempo en las condiciones señaladas en la ley; y (iii) que la aludida posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida, sin perjuicio de lo que adelante se dirá sobre la regular e irregular.

Así lo ha señalado la jurisprudencia. En lo más reciente de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema, se trae a colación la sentencia SC19903-2017, del 29 de noviembre de 2017, radicado 73268-31-03-002-2011-00145-01, con ponencia del Magistrado Luis Armando Tolosa Villabona, en la que sintetizó tales exigencias y agregó sobre la perentoriedad de que la tenencia material de una cosa con ánimo de señor y dueño surja libre de cualquier incertidumbre. Sobre esto último, dijo allí la alta Corporación:

Si la posesión material, por tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, por las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse la ambigüedad llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie la duda o dosis de incertidumbre. Por esto, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente “*animus domini rem sibi habendi*” (Ánimo de quedarse con la cosa), requiere que sea cierto y claro, sin resquicio para la zozobra; que la posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida.

Y cuando de posesión se habla, el artículo 762 del mismo estatuto prescribe que ella es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño y entraña una presunción de dominio. Es decir, que son dos requisitos los que se deben cumplir para reputarse como poseedor: uno material y otro volitivo; el primero referido a la detentación de la cosa por sí o por interpuesta persona; y el segundo a la manifiesta intención de comportarse respecto de ella como el verdadero dueño.

Ahora bien, regula el artículo 777 del C. Civil que “*El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión”*, por ello, quien asume la tenencia de una cosa con la aquiescencia de su propietario, conservará esa misma condición sin consideración al tiempo que haya transcurrido desde cuando le fue entregada, salvo, claro está, que se produzca la interversión de la misma a la de verdadero poseedor, caso en el cual tiene que quedar plenamente establecido que, en un momento dado, se rebeló contra el dueño e hizo manifiesta su intención de considerarse tal, porque empezó a ejecutar actos que denotan esa nueva situación y ponen de manifiesto el elemento volitivo señalado. Sobra decir que, cuando así ocurre, al demandante en un proceso de esta estirpe, le incumbe probar dos cosas: que hubo tal modificación, y cuándo fue que ella se produjo, pues solo a partir de allí es que puede contabilizarse el término para una eventual usucapión.

Es lo que tiene sentado, de manera pacífica, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia. Por vía de ejemplo, en la sentencia SC2805-2016 del 4 de marzo de ese año, con ponencia del Magistrado Fernando Giraldo Gutiérrez, en la que se rememoró lo dicho en el proceso con radicación 11001-31-03-033-2004-00255-01, con ponencia de la Magistrada Ruth Marina Díaz Rueda, del ocho (8) de agosto de dos mil trece (2013).

Concretamente se dijo allí que:

Además, cuando la persona que acude a dicha acción acepta haber ejercido actos de tenencia sobre el bien objeto de la misma y aduce que modificó esa situación porque ahora se considera detentador con ánimo de señor y dueño, también es menester que acredite el momento de tal cambio, puesto que la jurisprudencia ha establecido que:

A pesar de la diferencia existente entre ‘tenencia’ y ‘posesión’, y la clara disposición del artículo 777 del C.C., según el cual ‘el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión’, puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. Si ello ocurre, esa mutación 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 el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia. (…) De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo, el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar 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 el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de ‘posesión autónoma y continua’ del prescribiente.

Incluso, con mayor amplitud, pero en sede constitucional, recientemente, en la sentencia STC2434-2018, del 23 de febrero del presente año, con ponencia de la Magistrada Margarita Cabello Blanco, adujo la alta Corporación, luego de recordar otras providencias de los años 1983, 1989 y 2005, que:

En estas épocas de relectura de las fuentes formales del derecho y de revitalización de la doctrina probable, los precedentes citados fueron replicados posteriormente en la sentencia 52001-3103-004-2003-00200-01 del 13 de abril de 2009, expresando:

“(…) 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”» (Subrayado fuera de texto) (CSJ SC17141, 4 Nov. 2014, rad. 2005-00037-01, 1º Nov. 2017, rad. 02853-00).

Por otra parte, siguiendo esta línea de la interversión, tiene claro esta Sala, y así se ha expuesto en precedentes ocasiones, como en la sentencia del 28 de febrero de 2018, radicado 2015-00200-01, con ponencia del magistrado Grisales Herrera, que cuando la posesión se hace derivar de la entrega que el propietario hace, producto de un acuerdo de voluntades, particularmente una promesa de contrato, en el acto mismo debe quedar consignado con absoluta claridad que esa fue la intención del propietario, para habilitar desde ese preciso momento la calidad de detentador material con ánimo de señor y dueño de quien luego reclama la pertenencia u opone la prescripción extintiva o adquisitiva por vía de excepción. De lo contrario, se tratará de un mero tenedor que, como se ha señalado, tiene la carga de demostrar que en algún momento mutó esa calidad a la de poseedor.

Ilustrativa sobre el particular es la sentencia SC10825-2016, del 8 de agosto de ese año, con ponencia del Magistrado Luis Armando Tolosa Villabona, que destaca cómo:

Es cierto, conforme a la jurisprudencia, la acción de dominio se frustra cuando la parte demandada tiene la posesión, por habérsela entregado la parte demandante en cumplimiento de una determinada relación negocial; pero, se precisa, en el respectivo contrato ha de estar suficientemente claro, afirmado contundentemente, que la entrega es de la posesión sobre la cosa.

Por supuesto, si en cumplimiento de un contrato como el de promesa de compraventa el promitente vendedor entrega al promitente comprador la posesión del bien trabado, es lógico e inevitable considerar que quien así la detenta no esté obligado a la restitución sino a través de la correspondiente acción contractual, de donde, por lo mismo, en circunstancias semejantes se torna del todo inviable la acción reivindicatoria. Problema diferente es la mutación o interversión de la calidad jurídica de tenedor por la de poseedor. Al respecto la Corporación ha señalado:

«Adicionalmente debe anotar la Sala que en el documento contentivo del contrato de promesa no hay ninguna cláusula indicativa de que al hacérsele entrega de la cosa a la demandada, en su condición de prometiente compradora, el demandante le estuviera dando la posesión sobre la misma, de forma tal que pudiera decirse que al recibir la heredad entrara a ella como poseedora, debido a que sólo mediante una declaración así de manifiesta sería posible atribuirle a dicha contratante la mencionada calidad, pues, cual desde antiguo lo tiene dicho la doctrina jurisprudencial de la Corporación, para “que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el prometiente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el prometiente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador” (G. J., t. CLXVI, pag. 51)» (CSJ. Civil. Sentencia 064 de 21 de junio de 2007, Radicación #7892).

Criterio semejante ha tenido la alta Corporación en los procesos de pertenencia. En la sentencia SC16993-2014, del 12 de diciembre de tal año, con ponencia de la Magistrada Margarita Cabello Blanco, se expuso que:

…cuando los promitentes contratantes con anticipación a realizar la obligación de celebrar el contrato prometido, en forma clara e inequívoca acuerdan expressis verbis la entrega antelada de la posesión de la rex prometida en venta, se entiende adjudicada y recibida a título de posesión; en los demás eventos, cuando el pacto se halla desprovisto de esa estipulación, lo que se otorga es la mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del negocio definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye ánimo de señorío.

Una cuestión adicional, tiene que ver con la posesión regular y la irregular; ambas tienen protección, solo que los requisitos de la primera, por provenir de justo título y buena fe, son más expeditos, al punto de que se gana el dominio de las cosas por el paso de cinco años, como regla general. Las que no provienen de allí, sino de otras circunstancias, incluso las clandestinas y violentas, exigen para la obtención del beneficio, un tiempo mayor que, como se vio, hoy es de diez años. Lo que se quiere significar, entonces, es que incluso la posesión clandestina y la violenta están destinadas a servir de modo para ganar el dominio, si el titular del derecho real lo descuida y permite que el correr de los días haga mella en él.

Al explicar la distinción que la doctrina ha hecho de la posesión como un hecho o como un derecho, y de la posición que tradicionalmente ha adoptado la jurisprudencia patria, recordó la Corte, en la reciente sentencia SC11444-2016, del 18 de agosto de 2016, con ponencia del Magistrado Luis Armando Tolosa Villabona, que:

Por supuesto, no se trata propiamente de un derecho (Ihering), sino de un hecho (Savigny), pero en tránsito, en construcción, con pretensión de materializarse en derecho; en principio es un hecho, porque la posesión material corresponde a la aprehensión física y voluntaria de una cosa para someterla a nuestros intereses, inicialmente para apropiarla y luego para conservarla o para disponer de ella; todo ello, como expresión de un derecho subjetivo o ius possessionis, de tal forma que el título es el hecho o la situación fáctica que se yergue como motivo legitimador del poseedor. Esto significa que por relacionarse con un hecho, no importa que el poseedor en su fuente, cuando es originaria y por tanto, como acto unilateral, sea un ladrón, un usurpador, un precarista o un mero tenedor que interversó abiertamente su derecho para mutarse en poseedor.

La posesión del ladrón, desde luego, es una posesión violenta y por lo tanto viciosa en cuanto se adquiere mediando la fuerza (artículos 771, 772, 773 y 774 del Código Civil); sin embargo, constituye un vicio temporal, pues “el carácter vicioso de la posesión desaparece desde que la violencia cesa”[[1]](#footnote-1).

De acuerdo al Código Civil, la posesión regular nunca puede ser violenta, pues preceptúa el artículo 764 “Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión”.

En consecuencia, el ladrón es poseedor irregular y para ser declarado dueño debe sujetarse con rigor a los requisitos previstos para la prescripción extraordinaria de dominio, siguiendo el artículo 2531 ibídem, con la modificación que le introdujo el artículo 5º de la Ley 791 de 2002, cuando regla la usucapión extraordinaria de cosas comerciables: “El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

“1a. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

“2a. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

“3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1a.) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.

Con todo, cuanto se debe examinar, no es la manera como el ladrón llegó a poseer el bien objeto de la prescripción extraordinaria, sino la forma (violenta o pacífica – clandestina o pública) como transcurrió el tiempo de posesión ininterrumpido que exige la ley, o el régimen jurídico del caso, porque no se requiere título alguno para la prescripción extraordinaria (el cual si lo reivindica el artículo 764 ibídem en la posesión regular), ni buena fe, porque ésta se presume de derecho.

Téngase en cuenta en este punto que la posesión puede tener una fuente originaria, por regla general unilateral, constitutiva, independiente y sin antecedente, gestada en contra de la voluntad del dueño o en relación con cosas abandonadas, punto en el cual se halla la situación del usurpador o del ladrón; mientras que la otra fuente, la derivada, la eslabonada, es bilateral por accessio possessionis o successio possessionis que exige un negocio o acto jurídico derivativo, circunscrito dentro del modo de la tradición, generalmente entroncada con la suma de posesiones. En consecuencia, la del invasor o la del hurtador por viciosa, tanto la violenta, la clandestina o la furtiva, debe transformarse en possessio iusta, esto es, nec vi, nec clam, sin rebeldía a fin de obtener tutela judicial efectiva, en término de la regla 2531 ut supra citada.

Así, entonces, la fuente de la posesión también puede ser derivativa, sea por acto inter vivos o mortis causa, es decir, por sucesión jurídica, caso en el cual, se repite, reviste naturaleza bilateral explícita o implícita, demandando la existencia de un acto traditivo, inexistente del todo en la originaria.

4. Es claro que se intervierte la calidad de mero tenedor a la de poseedor cuando, quien detenta materialmente el bien se rebela abiertamente contra su propietario, como cuando a pesar de las gestiones que este quiere realizar, se le impide, por ejemplo, cambiando las cerraduras del inmueble. En un caso de actual data, concretamente en la sentencia STC1716, del 23 de mayo de 2018, con ponencia del Magistrado Luis Armando Tolosa Villabona, luego de enfatizar en que el comodatario es un mero tenedor que tiene vedado adquirir por el modo de la prescripción, deja en claro que para usucapir requiere cambiar su situación de mero tenedor a la de poseedor. Por ello, avaló la conclusión del Tribunal, al señalar que:

…aunque *«(…) algunos testigos (…)»* vieron a la oponente pagar impuestos, lo cierto es que Eva Antonia Jaramillo de Mateus y Alfonso Mosquera Bedón, hermanos de las partes, declararon que la gestora era quien le *«(…) giraba dinero (…) para esos menesteres (…) [y] para otros emprendimientos de Nubia Ersi y sus hijos (…)»*, lo cual indica que Lilia Patricia beneficiaba a *«(…) sus hermanos y sobrinos (…), pero bajo la (…) conciencia (…)»* de que el predio seguía siendo suyo. Y así fue hasta enero de 2008 cuando la opositora y *«(…) su esposo Antonio Casella (…)»* la repelieron abiertamente, *«(…)* ***momento en el cual ocurrió la interversión del título de tenedora a poseedora*** *(…)»*, porque en esa ocasión, cuando volvió de Estados Unidos de América, la promotora *«(…) llegó a su casa (…)[,] entró con sus propias llaves (…)»*, y solo después *«(…) fue cambiada la chapa»*[[2]](#footnote-2).

4. De otro lado, la acción de dominio emana del postulado el artículo 946 del C. Civil, en virtud del cual, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor sea condenado a restituírsela; de manera que su prosperidad depende de se pruebe (i) la titularidad del bien; (ii) que este se trata de una cosa singular; (iii) y que de su posesión ha sido despojado el propietario.

5. Descendiendo al caso concreto se tiene que la demanda principal versa sobre el inmueble individualizado con la matrícula 294-15859, que, según revela el certificado allegado (f. 10, c. 1) tiene como propietaria a Oliva Piedrahíta de Trujillo, lo que implica que es susceptible de ser adquirido por el modo de la prescripción.

Ya se sabe que el Juzgado accedió a las súplicas del demandante principal, por lo que reconoció a su favor el dominio del inmueble; y que la réplica se hace consistir en dos cosas concretas: (i) que en el fallo nada se dijo sobre la posesión violenta o clandestina del señor Quintero Quintero; y (ii) que tampoco se pronunció sobre las mejoras que fueron plantadas después de que se promovió la demanda, según se observa en las fotos que arrimó con la demanda de reconvención, ni observó que el predial se debía de varios años atrás.

Pues bien, en el interrogatorio que absolvió Oliva Piedrahíta señaló que a raíz de unas ventas que hubo sobre un predio denominado Villa Andrea, del que ella es copropietaria, se empezó a hablar de la disolución de la comunidad con Luis Alberto Quintero; como carecía de recursos para el trámite dijo que solo podría obtenerlos vendiendo el inmueble sobre el que recae este asunto; entonces la llamó Héctor Jairo Ocampo, uno de los copropietarios de aquel inmueble, y le dijo que Luis Alberto estaba interesado en mirar el local y con aquel le envió las llaves, pero nunca se las regresaron, así que utilizó un duplicado y le hizo unos arreglos hace ocho o nueve años en el inmueble; hizo cambiar la chapa y el candado y arregló el piso, la puerta, puso una ventana y una cocineta, arregló el baño, se hizo cargo de servicios públicos, canalizó redes eléctricas, pagó el predial; la remodelación la hizo José Dosman Bonilla; pero Luis Alberto violentó la entrada y cuando quiso arrendar el local, la oficina de arrendamientos lo encontró ocupado y no le fue posible. Afirmó que nunca realizó un negocio con Luis Alberto sobre el inmueble. (f. 96).

Luis Alberto Quintero Quintero (f. 97 v), señaló que hizo un negocio hace veinticinco años con un cuñado de la demandada y le compró el 67% de un predio en el sector de Cerritos, del que ella era copropietaria en un 23%; tomó posesión de la finca como dueño mayoritario y dos años después habló con ella y llegaron al acuerdo de que ella le entregaba por la tierra de Cerritos, una casa o un local que tenía en Santa Isabel y se hizo la transacción; le entregó la posesión de la finca y ella el inmueble en Dosquebradas hace unos veinte años; desde entonces arrendó el bien a una señora Amparo, quien estuvo allí por cerca de doce años y luego se lo entregó a su hijo para que viviera allí; pagó el predial que se debía, hace unos tres años, para evitar que lo remataran. Agregó que Oliva nunca le hizo la escritura y el negocio fue verbal; fue él quien hizo las reparaciones al local, la primera cuando lo recibió, y la segunda hace tres años que lo transformó en un apartamento.

Luz Amparo Agudelo señaló que Luis Alberto le arrendó el local en el año 2004 y estuvo ocho años, hasta el 2012; aportó el contrato respectivo (f. 134 a 137, c. 1); a él le pagó arriendo y lo tenía como el dueño; agregó que él cambió el portón y los cables de energía, y que no conoce a Oliva Piedrahíta; el inmueble lo entregó a Luis Alberto y supo que él se lo pasó a su hijo, pero desconoce cómo lo adquirió.

Carlos Andrés Trujillo Piedrahíta, hijo de la demandada, señaló que el local ha sido de su mamá; aunque el juez en la audiencia no le permitió explicar la génesis de este asunto, dijo que Héctor Jairo Ocampo le solicitó las llaves a su mamá, porque lo iba a enseñar a Luis Alberto Quintero, para un posible negocio, pero nunca se las devolvieron; fueron a cambiar las guardas y candados, y a los días les dijeron que el local estaba arrendado por cuenta de Luis Alberto; acudieron a un juez de paz, pero el demandante trató mal a su mamá y le advirtió que no le devolvería el local, porque era de él. Agregó que a Luis Alberto lo conocieron, porque compró la mitad de una finca de la que ellos eran copropietarios. Narró que a partir de aquellos sucesos, lo que hicieron fue monitorear y hacer visitas por el sector, y no observaron cambios hasta cuando se hizo el avalúo en este proceso, que vieron el inmueble convertido en una vivienda. Dijo que siempre vieron el local arrendado para asuntos comerciales y que durante ese tiempo a ellos no les pagaron renta. Cuando se le preguntó acerca de la entrega de las llaves dijo que fue como en el 2011 y que antes allí funcionaron varios negocios: una tintorería, una revueltería, billares; que fue desde 2012 cuando el demandante desconoció a su mamá como propietaria; que el monitoreo del que habló empezó en el 2012; no supo dar explicación de arriendos en años anteriores y, en últimas, desconoce lo que ocurrió con el bien entre 2004 y 2012. Por último, dijo que no fue Oliva quien realizó las obras que hay actualmente en el bien.

José Rosman Bonilla López, constructor, dijo que en el 2003 Oliva lo contrató para hacer unas reparaciones al local y fue ella quien le pagó; organizó el piso, recorrió el techo, arregló el baño, el patio, la parte eléctrica, un mesón, cambió la puerta, le puso ventana. El trabajo duró algo más de un mes y nunca tuvo más relaciones con ella. En esa época no vio a Luis Alberto allí.

Dora Clemencia Giraldo, abogada, amiga de la demandada, empezó a referir sobre una comunidad en una finca de Cerritos y que se iba a hacer la partición, pero otra vez el juez le impidió explicar esa circunstancia; dijo, sin embargo, que Oliva, para poder intervenir en esa partición solo tenía para vender el lote de Dosquebradas, entonces apareció Héctor Jairo Ocampo quien le dijo que había una persona interesada y mandó por las llaves, eso ocurrió como en el 2003; señaló que nunca le entregó las llaves a Luis Alberto, y tampoco se las devolvieron. Entonces ella fue al local y encontró que le habían violentado la entrada, acudió a un juez de paz o a una inspección. Agregó que estuvo presente cuando Luis Alberto la llamaba para intimidar y violentar a Oliva. Refirió los arreglos que se hicieron en el año 2003, consistentes en una puerta, una cocineta, baldosa. Requerida para que explicara lo que pasó entre 2003 y 2012, dijo que luego de los arreglos, siguieron las intimidaciones que la dejaban con mucho malestar, por lo que nunca hizo nada; en el 2012 la llamó una señora interesada en el local, pero ella ya no tenía la posesión, por la violencia que ejercía Luis Alberto. Aclaró, eso sí, que no conoce el local y lo que sabe es porque Oliva le contaba cuando él la llamaba.

Con este escaso andamiaje probatorio, lo que se cierne sobre el proceso es una aparente incertidumbre de cómo fue que Luis Alberto llegó a la tenencia material del inmueble y cuándo lo hizo.

Se conoce sí, que fue en el año 2003, solo que mientras él afirma que recibió el local de manos de la demandada, producto de un negocio que hicieron sobre un lote en el sector de Cerritos, esta afirma que por intermedio de otra persona prestó las llaves para que él viera el inmueble, pero nunca se las devolvió, por lo que califica su posesión como clandestina, que está definida en el artículo 774 del Código Civil como aquella que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella. Aunque en otros pasajes la describe como violenta.

Vista esta definición, es claro para la Sala que la demandante percibe equivocadamente que la posesión que le atribuye a Luis Alberto Quintero es clandestina, pues de la prueba, apreciada en su conjunto, emerge diáfano que la tenencia del bien ha sido a la vista suya, de su hijo y de sus allegados, con lo que lejos está de ese calificativo.

Y aunque puede calificarse de violenta, por la forma en que se describe que el demandante llegó al predio cambiando las cerraduras (art. 773 C.C.), a partir de allí cesó ese vicio. En efecto, todo se reduce, según puede concluirse, a que Oliva le hizo entrega de las llaves a Luis Alberto para que viera el inmueble y luego, ante la negativa de devolverlas, según el dicho de la demandada, y una vez ella hizo unas adecuaciones en el año 2003, él se apoderó definitivamente del inmueble, pues cuando su propietaria quiso darlo en arriendo, le fue imposible, por cuanto aquel ya lo había hecho, desde comienzos del año 2004, cuestión demostrada en el plenario con el documento que reposa a folio 134 del cuaderno uno, aportado por la misma arrendataria, Luz Amparo Agudelo, quien afirmó que estuvo allí por cuenta del demandante durante ocho años, y fue con quien se entendió en ese lapso como dueño del mismo.

De allí se desprende, sin lugar a dudas, que en esa fecha, el 14 de febrero de 2004, que fue cuando se autenticó, Luis Alberto Quintero hizo manifiesta su intención de rebelarse contra la propietaria del inmueble, de quien antes había recibido las llaves, y aunque ella quiso retomar el bien, él se interpuso en ese camino y se arrogó la condición que ahora disputa como poseedor, para disponer del predio, con la complacencia indiscutida de la demandada, como bien lo refieren ella y sus testigos, en la medida en que, por ejemplo, dice su hijo que se limitaron a rondar por el sector para saber qué pasaba, sin parar mientes en que otro estaba atribuyéndose la calidad de dueño del bien, y que el paso del tiempo irremediablemente le traería a la verdadera propietaria, como consecuencia, la extinción de su derecho.

Ni siquiera para el año 2013, cuando el inmueble fue embargado y secuestrado, según muestran los documentos de folios 10 del cuaderno principal y 50 del cuaderno 2, y podía ser oportuna su intervención para evitar tal desenlace, realizó las gestiones que le eran propias, sino que dejó que el tiempo siguiera corriendo implacable en su contra; incluso permitió que con posterioridad Luis Alberto plantara unas mejoras importantes, que transformaron lo que era un local comercial, en una vivienda, hecho que no se discute y que está acreditado, además, con los dictámenes, uno aportado (f. 51 a 69, c. 2) y otro practicado por orden del Juzgado (f. 109 a 128), que puesto en conocimiento de las partes ninguna objeción recibió; trabajos ambos que revelan que entre el 2013 y la fecha de presentación de la demanda se hicieron las últimas adecuaciones al bien.

De ahí que los dos reparos que la demandada le hace a la sentencia se vienen a menos. El primero, porque asumiendo como cierto que luego de que Oliva realizó unos trabajos en el año 2003, Luis Alberto alteró la chapa de ingreso y arrendó el inmueble, a partir de allí la clandestinidad y la violencia desaparecieron, pues ella se enteró oportunamente de esos hechos y nada hizo por remediar la situación. Y aunque se adujo que subsistía en la propietaria el temor infundido por el demandante, la testigo que a ello se refiere ni siquiera conoce directamente la cuestión, sino que de todo se ha enterado por los comentarios de la demandada; tampoco explicó en qué han consistido esos actos violentos. Entre tanto, el hijo de la demandada desconoce lo que ocurrió con el inmueble entre el año 2004 y la fecha de promoción de la demanda.

Y el segundo, porque las pruebas apuntan a que las mejoras plantadas, la últimas, con las que el bien pasó de ser un local a convertirse en una habitación, lo fueron antes de que se presentara la demanda y no con posterioridad a ella como se aduce. Es evidente que las fotos que se trajeron con la demanda de reconvención, corresponden solo a la fachada del bien, pero nada muestran de lo que se hizo en el interior del mismo, como sí lo hicieron los expertos en sus dictámenes.

Se quedan sin sustento, entonces, los específicos reproches que se le hicieron a la decisión de primer grado, con lo que los argumentos del funcionario se mantienen, en la medida en que la interversión de la mera tenencia en posesión se produjo, para poner una fecha concreta, desde el mes de febrero de 2014, es decir, más de diez años antes de que promoviera la demanda, que lo fue en enero de 2015. Así que las pretensiones de la demanda principal estaban llamadas a prosperar, en tanto que se advertía el fracaso de la reconvención, como fue decidido en primera sede.

Por tanto, se confirmará el fallo protestado y se condenará en costas de segunda instancia a la demandada reconviniente, a favor del demandante. Ellas se liquidarán de manera concentrada ante el juez de primer grado, siguiendo las reglas del artículo 366 del CGP. Para el efecto, en providencia separada, se fijarán las agencias en derecho.

**DECISIÓN**

En armonía con lo dicho, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Pereira, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **CONFIRMA** la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas el 15 de febrero de 2018, en el proceso de pertenencia que Luis Alberto Quintero Quintero inició contra Oliva Piedrahíta de Trujillo y personas indeterminadas, con demanda de reconvención.

Costas de segunda instancia a cargo de la demandada reconviniente y a favor del demandante reconvenido.

Notificación en estrados.

Los Magistrados,

**JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO**

**CLAUDIA MARÍA ARCILA RÍOS**

**DUBERNEY GRISALES HERRERA**

1. ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo y SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel. *Los bienes y los derecho reales.* Curso de Derecho Civil. Tercera edición, Santiago de chile, 1974. P 480. [↑](#footnote-ref-1)
2. Folio 16 del cuaderno del tribunal. [↑](#footnote-ref-2)