

GUSTAVO ADOLFO LANZIANO MOLANO
ABOGADO

SEÑOR
JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO.

REF: Proceso de Pertinencia por el modo de la Prescripción Adquisitiva de Dominio

Radicación No. 157594003004-2017-00930-01

Demandante: JORGE ADRIANO DE JESUS MEDINA REINA Y BETTY YOLANDA GUIO PEDRAZA

Demandada: LIBIA MARY PINEDA PEREZ

GUSTAVO ADOLFO LANZIANO MOLANO, identificado con cedula de ciudadanía No. 19.284.760 portador de la T.P. No. 23.822 domiciliado en la calle 12 No. 10-48 oficina 306 edificio Continental Plaza de la ciudad de Sogamoso, celular 310 5596981, correo electrónico: lanzzianomolano@yahoo.com en mi condición de apoderado de la señora LIBIA MARY PINEDA PEREZ, Con el debido respeto y con el presente escrito, procedo sustentar el recurso de apelación, incoado contra la sentencia de fecha 09 de agosto de 2022 y proferida por el juzgado Cuarto Civil Municipal de Sogamoso, rogando a su señoría tener en cuenta la argumentación verbal y escrita que el suscrito realizo al interponer el recurso, como parte integrante de esta sustentación, y dando cumplimiento al auto proferido por este despacho, el día 16 de septiembre de 2022, notificado mediante estado del 19 de septiembre del año en curso.

1 – Según lo pregonado por la Honorable Corte Suprema de Justicia en el proceso por prescripción extraordinaria de dominio, deben estar probados los cuatro componentes axiológicos que la integran; a- posesión material en el usucapiente; b- que el bien haya sido poseído por el tiempo exigido por la ley; c- que la posesión se haya cumplido de manera pública tranquila e ininterrumpida; d- que el bien sobre el cual se ha ejercitado la posesión se pueda ganar por este medio.

2- La sentencia recurrida da por probado que los actores, en este proceso han ejercitado posesión desde el año de 1994, conclusión que según el despacho la

GUSTAVO ADOLFO LANZIANO MOLANO
ABOGADO

extrae de los interrogatorios de parte, la prueba testimonial, el dictamen pericial y la inspección judicial practicados en el proceso.

En nuestro sentir la conclusión es totalmente errada, pues de estas pruebas no se sacar semejante conclusión por lo siguiente:

- a- Para el año de 1994 el predio esta arrendado al señor Raul Antonio Torres Navarrete y señora así lo reconoce el peticionario Jorge Medina en su interrogatorio de parte, además el contrato de arrendamiento no lo hizo el demandante sino la señora madre de este, Aura Reina de Medina, este hecho también se demuestra con la prueba trasladada del proceso de pertenencia adelantado por la progenitora de Jorge Medina, acción judicial está que estaba vigente para el año de 1.994. Luego los demandantes no tenían posesión con lo hace ver el juzgado en la sentencia recurrida.
- b- Los demandantes, tenían pleno conocimiento, que la casa y el lote adjunto y materia de este proceso, eran de propiedad y posesión de Aurora Reina de Medina y no de ellos como lo concluye el juzgado.
- c- En el interrogatorio de parte Betty Yolanda Guio, es clara en indicar que ella llego a vivir en la casa adjunta al lote, pero no ilustra al juzgado que el lote y la casa eran de Aurora Reina de Medina, persona esta que les permite habitar el inmueble a título gratuito, es en fática en afirmar que el lote estaba ahí, luego no llegaron como poseedores sino como tenedores, se contradice respecto de las mejoras inicialmente dice que el cerramiento ellos lo hacen; después corrige, afirma que el muro de cerramiento ya existía y lo que ellos hicieron fue cambiar el portón hace dos años, y que el lote permaneció cerrado por 22 años, hasta que colocaron el portón, habla en su interrogatorio de mi casa, a sabiendas de que la casa y el lote no eran de ellos sino de Aurora, luego de esta versión, no se puede concluir que ella hubiere ejercitado posesión material en el inmueble objeto del proceso, desde que llego al inmueble, en atención a que llegaron como tenedores, sin haberse determinado cuando, cambio su condición de tenedor a la de poseedor.
- d- En el interrogatorio de parte Jorge Medina Reina demandante en este proceso, tampoco se puede concluir que ha ejercitado posesión material

GUSTAVO ADOLFO LANZIANO MOLANO
ABOGADO

desde 1994, como lo concluye la primera instancia, en su versión, él tenía conocimiento que su progenitora adelanto un proceso de pertenencia ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sogamoso, para el año de 1994, calla el hecho de que su progenitora lo dejo habitar la casa y el lote materia de pertenencia, de manera gratuita y quien ejercitaba posesión material en los inmuebles, era Aurora Reina de Medina, al igual que su esposa hablan de mi casa y lote, cuando esta era de Aurora, luego este ingresa al predio objeto de pertenencia como tenedor y no como poseedor, incluso este lo reconoce cuan dice que el obro en nombre y representación de su madre Aurora, en varias ocasiones.

Hace un relato de como el bien materia del proceso, en un comienzo lo negocio su padre, pero este murió, sin haberlo legalizado, cuenta este que el inmueble le hicieron cerramiento y le colocaron puerta, que el cerramiento lo hizo Dimas Avella en 1968, al igual que otras mejoras, obras que se realizaron antes de 1994, pero mejoras efectuadas por los padres de Jorge Medina, pero no por los demandantes, por estos, únicamente esta la instalación del portón hace como dos años y realizadas después de la muerte de su progenitora.

Afirma en su versión que su progenitora no le entrego el lote materia del proceso, sino que le dijo que continuara con lo del lote, no hubo tampoco documento que especifique que Aurora, le vendiera la posesión o le hiciera entrega, dice que no hubo juicio de sucesión después de la muerte de su padre, lo curioso del tema es que, tiene una hermana, dice que ellos se repartieron los bienes con la hermana, qué a ella, le toco un apartamento en Bogotá y a este el lote, de lo cual no hay prueba, que lo demuestre. Aquí surge el interrogante que le toco a la cónyuge Aurora. Cuando se le pregunta por la dirección de la hermana evade la pregunta a legando no saberla por que esta se cambió de apartamento, al igual si el reparto lo hicieron antes o después de la muerte de Aurora Reina de Medina.

Lo concluyente, es que en el interrogatorio dice en varios episodios que el lote es de la mamá, habla de su casa, cuando esta era de la mamá, que los dejo

GUSTAVO ADOLFO LANZIANO MOLANO
ABOGADO

vivir allí, pero a partir de 1995, para el ingreso al lote materia de pertenencia siempre lo realizaban por la casa mas no por el lote, pues la puerta que existía en el predio, permaneció cerrada por más de 22 años como lo reconocen los actores, estos hechos son indicativos y demostrativos que la posesión la ejercitaba Aurora Reina de Medina, propietaria de la casa, en donde vivía los demandantes.

Como si fuera poco dice en su interrogatorio que cuando la mamá le hizo la donación de la casa, le preguntaron a la Notaria como o que se tenía que hacer para legalizar el traspaso de la posesión del lote, lo que quiere decir sin más que hasta este momento la posesión material del predio la ostentaba Aurora Reina de Medina y no hubo intención de entregársela a este, porque si hubiere sido así, esta le había hecho documento o escritura como es lo lógico.

Un hecho que no tuvo en cuenta la sentencia de primer grado, es que el demandante no estuvo de manera continua en el inmueble materia del proceso en los últimos 10 años, tal como lo informa el mismo, de estos solo ha vivido allí, uno a lo máximo dos años, nos preguntamos quien ejercito la posesión en estos intervalos de tiempo y la respuesta es, que en este entretanto quien ejercito la posesión material, fue Aurora Reina de Medina propietaria de la casa y del lote contiguo, pues allí siempre estuvo esta hasta su muerte.

Otro hecho, de gran relevancia y que no se ha tenido en cuenta es que Aurora Reina de Medina, habito todo el tiempo en la casa y el inmueble materia del proceso, lo cierto es que los demandantes nunca le desconocieron el derecho de propietaria y poseedora de la casa y el lote materia del proceso.

Nos preguntamos cómo es que los demandantes afirman tener posesión material en el inmueble base del proceso, sin haber desconocido este derecho, o en donde está la prueba que los actos de rebeldía frente al mismo, pues uno de los testigos traídos por los demandantes informa que en varias ocasiones Aurora era la que les daba verduras; la testigo María del Rosario se sorprende cuando se le informa que Aurora era la dueña, dice que no lo sabía.

GUSTAVO ADOLFO LANZIANO MOLANO
ABOGADO

Tampoco de este interrogatorio se puede concluir que el demandante Jorge Medina, tenía la posesión material del inmueble desde 1994, como lo concluye el juzgador de instancia, por el contrario, lo que prueba es que Jorge Medina es solo mero tenedor, sin demostrar desde que época cambio el título precario de tenedor al de poseedor material.

e- De los testimonios de María del Rosario y Pedro Luis, se tiene que conocen el inmueble, pero el ingreso al mismo lo hacían por la casa en donde viven los demandados, afirman que allí siempre estaba Aurora Reina de Medina, que está siempre los recibió y los atendió, nunca se imaginaron que ella fuera la dueña del inmueble, coinciden en que el demandante Jorge fue el que colocó un portón en el predio hace como dos años.

De estos testimonios no se puede concluir posesión material en cabeza de los demandantes, porque su conocimiento parte de una apreciación errada y sobre la base que identifican a los demandantes como poseedores del inmueble, partiendo del hecho de que estos son los dueños de la casa que habitan, cuando desconocen la realidad y suele suceder, que los actos de tenedor son parecidos en su forma, pero no con el fin.

Dice la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema, que la tenencia y posesión tienen en común la manifestación de un poder de hecho sobre una cosa, pero carecen de comunicabilidad o interdependencia, porque la primera comprende apenas el ejercicio de las facultades jurídicas conferidas en la convención que le sirve de fuente. La posesión, por el contrario, vincula ese poder de hecho con la creencia de señorío, de modo que se desenvuelve sin limitaciones tal como el dominio.

De los interrogatorios de parte y prueba testimonial se tiene que Jorge Medina y Betty Yolanda Guio Pedraza, ingresaron al inmueble materia del proceso como tenedores y no como poseedores, es menester entonces que, los peticionarios, deben demostrar en el proceso como fue que abandonó la

precariedad del título de tenedor, para emprender el camino de la posesión, en atención a que el paso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión.

En sentencia SC 3727 del 8 de septiembre de 2021, la Honorable Corte Suprema de Justicia dice “ (...)

4. Posesión y tenencia.

Según el artículo 775 del Código Civil, la mera tenencia es aquella «*que se ejerce sobre una cosa, **no como dueño**, sino en lugar o a nombre del dueño*», como lo hacen el acreedor prendario, secuestre, usufructuario, usuario, etc. En consecuencia, el mero tenedor carece del *animus domini* que, según lo indicado *supra*, es una característica de la esencia del fenómeno posesorio.

Tenencia y posesión tienen en común la manifestación de un poder de hecho sobre una cosa, pero carecen de comunicabilidad o interdependencia, porque la primera comprende apenas el ejercicio de las facultades jurídicas conferidas en la convención que le sirve de fuente (usar y gozar de un bien conforme a su naturaleza y función intrínseca, en el marco de una relación obligacional subyacente). La posesión, por el contrario, vincula ese poder de hecho con la creencia de señorío, de modo que se desenvuelve ‘sin limitaciones’¹, tal como el dominio.

El *corpus* posesorio es de tal entidad que permite a cualquier observador razonable concluir que la conducta del poseedor es el trasunto directo y natural del ejercicio del derecho de propiedad; y como este es de naturaleza *erga omnes*, sus actos de ejecución no pueden confundirse con los de quien hace uso de un bien, o lo disfruta, pero en desarrollo de un acuerdo intersubjetivo, o por la simple tolerancia del *verus dominus*.

¹ Exceptuando, por vía general, entre otras, las que deriven de la función social de la propiedad, reconocida constitucionalmente en el artículo 58 de la Carta Política.

Debe insistirse en que la tenencia solamente posibilita el ejercicio de las prerrogativas propias del acto jurídico que le antecede, el cual no comporta vocación o entidad traslativa –o constitutiva– de derechos reales, limitación que, además, no varía por el transcurso del tiempo, conforme lo dispone el artículo 777 del Código Civil.

5. El abandono de la condición inicial de tenedor.

En algunos litigios, sirva este como evidencia, la persona que persigue la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio inició su relación de hecho con la cosa sobre la que recae su *petitum* en virtud de un título de mera tenencia, como el arrendamiento, el comodato, o la simple tolerancia de que trata el artículo 2520 del Código Civil (entre otras hipótesis).

Ahora bien, como el paso del tiempo «**no muda la mera tenencia en posesión**», en estos eventos es ineludible determinar que esa condición inicial –la mera tenencia– fue abandonada, como respuesta a una manifestación posterior de *animus domini* sobre el bien aprehendido, renovada voluntad que permite el surgimiento de una nueva relación entre la persona y la cosa –la posesión–, en la que ya no media título o convención subyacente, y que, por lo mismo, autoriza la iniciación del cómputo del plazo prescriptivo.

Pero, como puede intuirse, el quiebre irregular de una situación jurídica anterior (como los contratos de arrendamiento o comodato previamente citados) no es visto con buenos ojos por el ordenamiento, lo cual explica que se haya instituido, como regla general, que «**la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe y no dará lugar a la prescripción**» (artículo 2531-3, Código Civil). A esa pauta escapa una excepción particular: la dejación de la tenencia, con el surgimiento posterior de la posesión, sin reconocimiento expreso o tácito del dominio del dueño, como es natural, desplegada por el término de ley, sin violencia ni clandestinidad (ordinales 2º y 3º, *ibidem*).

Esto significa que, en el juicio de pertenencia, quien se hizo materialmente a una cosa como mero tenedor debe satisfacer un baremo demostrativo superior respecto del que la aprehendió de inicio con ánimo de señorío, dado que debe subsumir su situación en la mencionada exceptiva. *Ab initio*, esas exigencias en materia probatoria resultaban ciertamente estrictas, como puede advertirse en CSJ SC, 22 ago. 1957, G.J. t. LXXXVI, p. 11:

«La posesión, como simple relación de dominio de hecho, amparada por el orden jurídico, implica la vinculación de la voluntad de una persona a un “Corpus”, como si esa relación emanara del derecho de propiedad. Por eso, se ha dicho con razón, que la posesión no es otra cosa que una exteriorización del dominio, un reflejo de este derecho fundamental, ya que el poseedor se vincula a la cosa, como si fuera un propietario y ejecuta los actos como si fuera dueño, sin respeto a determinada persona (...).

*El tenedor precario está imposibilitado para mudar la mera tenencia en posesión; ello exige **la intervención de un título proveniente de un tercero que, considerándose también dueño, le confiera la posesión inscrita, y le dé una base a su declaración de que ejerce la posesión como dueño**; pero solo desde el momento en que ocurra la intervención mencionada podrá oponer esa nueva situación jurídica a la posesión de aquel cuyo dominio siempre ha reconocido».*

En dicha oportunidad, la Sala estimó censurable que el demandante, hijo del *verus dominus*, quebrantara la confianza de su padre, que le había permitido habitar temporalmente un predio de su propiedad². Por ello, exigió la mediación de un tercero, que, diciendo ser el verdadero dueño, le ofreciera al tenedor originario un nuevo título, que además debía ser inscrito, como justificante para abandonar la tenencia y hacer surgir, de forma excepcional, una flamante posesión.

Posteriormente, y tras establecer que tan inflexible requerimiento podría reñir con la naturaleza factual de todo acto posesorio, la Sala morigeró su postura, aunque

² Artículo 220, Código Civil: «*Constituye también precaria la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño*».

GUSTAVO ADOLFO LANZIANO MOLANO
ABOGADO

sin desconocer el parámetro de prueba más riguroso que establece el artículo 25313 del Código Civil, y que supedita el triunfo de quien se afirma poseedor, habiendo sido alguna vez mero tenedor, a la prueba de:

(i) Las circunstancias de tiempo y modo en las que surgió su posesión (y feneció, correlativamente, la relación tenencial), debiéndose insistir que solo desde el instante en el que se pruebe que ello ocurrió, podrá iniciar el conteo de cualquier plazo prescriptivo;

(ii) La revelación de esa novedosa condición al propietario –o a la contraparte de la relación de tenencia–, a través de un acto inequívoco de rebeldía, que contraríe el reconocimiento tácito de dominio ajeno que derivaría de la aparente inalterabilidad del vínculo tenencial inaugural; y

(iii) El desarrollo de actos posesorios sin vicios de violencia o clandestinidad, a los que se refiere el artículo 774 del

Código Civil, así: *«Existe el vicio de violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la poseía sin serlo, o contra el que la tenía en lugar o a nombre de otro. Lo mismo es que la violencia se ejecute por una persona o por sus agentes, y que se ejecute con su consentimiento, o que después de ejecutada se ratifique expresa o tácitamente. Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella».*

Este riguroso estándar de prueba ha sido defendido consistentemente por la jurisprudencia de esta Corporación, que sobre el particular ha indicado:

*«[Q]uien (...) admite, sin más, que alguna vez fue tenedor (...) asume la tarea de acreditar **cuándo** alteró su designio y **cómo fue que abandonó la precariedad del título para emprender el camino de la posesión** (...). Como el cambio de ánimo que inspira a quien pasa de ser tenedor a poseedor está confinado a la reconditez de su conciencia, no puede ser resistido o protestado por el dueño mientras no se exprese abiertamente*

GUSTAVO ADOLFO LANZIANO MOLANO
ABOGADO

por actos inequívocos o señales visibles **cuya demostración tórnase rigurosa en extremo.**

*A pesar de la diferencia existente entre la tenencia y la posesión y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que “el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión”, puede ocurrir que cambie la intención del tenedor de la cosa (...) colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, [lo] que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del propietario, y que debe acreditarse plenamente por quien se dice poseedor, tanto en lo relativo al momento en que operó (...), como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, **no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título de mera tenencia, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley.***

*Sobre este particular, en sentencia del 15 de septiembre de 1983 esta Corporación dijo: “Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquel. **Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión (sic) del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad**”.*

En pronunciamiento posterior sostuvo así mismo la Corte: (...) “Los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor (...) 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

GUSTAVO ADOLFO LANZIANO MOLANO
ABOGADO

persona del contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido o detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella” (Sent. de abril 18 de 1989)» (CSJ SC, 24 mar. 2004, rad. 7292).

(...)”

F – En lo que respecta al dictamen pericial y la inspección judicial estas pruebas no son las indicadas para demostrar la posesión material, pues con ellas el propósito es determinar la existencia del inmueble y su estado actual o para la fecha en que el funcionario realiza la visita, luego no son demostrativas de que el actor ha ejercitado actos de señor y dueño por más de 10 años, así lo pregonan la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema en Sentencia SC 4791 DE 2020 rad. 2011-00495.

Teniendo en cuenta, las razones de hecho y de derecho esbozadas y las señaladas al momento de presentar el recurso de apelación, no están demostrados en el plenario los dos primeros requisitos axiológicos de la acción de prescripción adquisitiva como son posesión materia en cabeza de los peticionarios y que esta se hubiere ejercitado por el tiempo exigido por el legislador, en atención a que los solicitantes iniciaron como tenedores a título precario y no está probado en que momento cambiaron esta condición a la de poseedores materiales con ánimo de señores y dueños; es por ello que con el debido respeto, solicito se revoque en su integridad la sentencia de fecha 8 de agosto de 2022 y proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Sogamoso.

Cordialmente;


GUSTAVO ADOLFO LANZIANO MOLANO,
CC 19.284.760
T.P. No. 23.822 del C.S.J.

DIRECCIÓN: CALLE 12 No. 10-48 OFICINA: 306 EDIFICIO CONTINENTAL PLAZA DE SOGAMOSO. CELULAR: 3105596981. CORREO ELECTRONICO: lanzzianomolano@yahoo.com