

SENTENCIA IRA INSTANCIA DENIEGA “INTERVERSIÓN DEL TÍTULO
Proceso: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
Numero Único 25745-40-89-001-2021-45
Numero Interno (00045- 2021)
Demandante: CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION
Demandado: MARÍA GLADYS MORENO GONZÁLEZ Y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS.

República de Colombia



Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Promiscuo Municipal de Simijaca – Cundinamarca

16 de junio de 2022

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Vencido el término de traslado común para alegaciones, procede el Despacho a decidir de fondo conforme el asunto objeto de Litis.

II. ANTECEDENTES FÁCTICOS Y JURÍDICOS

La señora CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION actuando a través de mandataria judicial promovió proceso declarativo verbal en contra de MARÍA GALDYS MORENO GONZÁLEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS para que se le declare la pertenencia respecto del inmueble denominado “CALLE 9- 6-44 CASA” ubicado en jurisdicción del Municipio de Simijaca Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 172-16553 y el número Catastral 01-00-00-190-007-000 con una extensión de 442 m2. A la misma se allegó el certificado especial de tradición expedido por la ORIP de Ubaté, fotocopia de la escritura pública N° 367 de fecha 28 de noviembre de 1983 otorgada en la notaría única del círculo de Simijaca en la cual ABELARDO PINILLA CHACON y CONCEPCIÓN BALDION DE PINILLA venden a la señora CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION el terreno objeto de Litis.

Asimismo, se adjuntó escritura pública N° 731 del 31 de diciembre del año 1998 otorgada en la notaría única del círculo de Simijaca en la cual se canceló el usufructo constituido por el fallecimiento de sus padres a favor de la señora CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION según consta en la Anotación 5 del certificado de libertad y tradición.

También, la escritura pública N° 1833 del 15 de diciembre del año 2011 otorgada en la notaría primera del círculo de Ubaté mediante la cual la señora CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION vende a la señora MARIA GALDYS MORENO GONZÁLEZ y constituye a su favor usufructo, asimismo, allegaron recibos correspondientes al pago de impuesto predial y certificado catastral.

La demanda se admitió mediante auto de fecha 8 de abril del año 2021, se enviaron los oficios correspondientes a la ANT, IGAC, Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación a las Víctimas, Supernotariado y registro. Así mismo el oficio dirigido al ORIP Ubaté para la inscripción de la demanda. Se efectuó el emplazamiento ordenado, se allegaron las fotografías de la valla instalada, por lo que se ingresó la información RNPE, conforme a lo dispuesto por el artículo 108 y 375 del C.G.P.

SENTENCIA IRA INSTANCIA DENIEGA “INTERVERSIÓN DEL TÍTULO
Proceso: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
Numero Único 25745-40-89-001-2021-45
Numero Interno (00045- 2021)
Demandante: CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION
Demandado: MARÍA GLADYS MORENO GONZÁLEZ Y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS.

Mediante auto de la misma fecha, se designó como curadora de las personas indeterminadas a la Dra. CECILIA RODRÍGUEZ GALINDO, quien contestó la demanda sin proponer excepciones.

La demandada MARIA GLADYS MORENO GONZÁLEZ, se notificó de la demanda y contestó en término proponiendo excepciones de mérito falta de legitimación en la causa, falta de requisitos para usucapir y abuso del derecho.

Por lo anterior se fijó fecha para llevar a cabo la **inspección judicial** el día 28 de marzo del año 2022, en la cual se verificó la información de la valla, la ubicación y linderos del predio, encontrando que la valla cumple con los requisitos que para el efecto establece el numeral 7 del artículo 375 del C.G.P.

Posteriormente, mediante providencia del 7 de abril del año 2022, se fijó fecha para la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., recayendo **para el día 10 de mayo del año en curso sobre las 9:30 de la mañana del año curso.**

Instalada la audiencia, se agotó el CONTROL DE LEGALIDAD según el artículo 132 del CGP., determinando que no existía vicio o yerro que pudiera invalidar lo actuado hasta ese momento, luego se hizo la ETAPA DE CONCILIACIÓN entre las partes manifestaron que no tenían ánimo conciliatorio, se declara fracasada esta etapa.

PRUEBAS: Acto seguido se da continuidad al debate probatorio por lo que para tal fin se procede a recepcionar el interrogatorio de la parte demandante y demandada y los testimonios de ADELMO BRICEÑO PINILLA, FERNANDO ORTIZ ROBAYO Y JOSÉ VICENTE GUALTEROS MORATO.

FIJACIÓN DEL LITIGIO: El hecho 1, 2 y 3 se encuentran probados con la presentación de la demanda, al respecto no hay objeción alguna; frente al hecho 4, el despacho considera que se encuentra probado con los testimonios recepcionados y los interrogatorios de la parte actora y parte pasiva; frente al hecho 5 se encuentra acreditado con prueba documental; el hecho 6 de la misma manera acreditado; el hecho 7 está acreditada la suscripción de la escritura, frente a que se reservó el usufructo está probado con la escritura, frente a la manifestación de que no se recibió ningún valor pro al venta de este inmueble, se tiene que del interrogatorio de parte de la demandante ratificó que no recibió ningún dinero producto de la venta, por su parte la demandada aduce que si hizo pagos por el bien inmueble no recuerda si fueron 5 o 6 pagos, frente al aspecto del recibo del dinero no está probado que se haya entregado dinero alguno por la compraventa del bien inmueble objeto de Litis, frente al hecho octavo, se encuentra acreditado que la demandante si ha ejercido la posesión publica pacifica desde el año 1999 posterior al fallecimiento de sus progenitores se encuentra probado con los testimonios recepcionados; frente al hecho 9 se encuentra acreditado con los interrogatorios de parte, sin embargo, a partir del año 2011, la dueña es la demandada, este hecho se encuentra probado; frente al hecho 10 está probado con el Certificado de tradición especial por la ORIP Ubaté; respecto al hecho 11 está probada.

SENTENCIA IRA INSTANCIA DENIEGA “INTERVERSIÓN DEL TÍTULO
Proceso: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
Numero Único 25745-40-89-001-2021-45
Numero Interno (00045- 2021)
Demandante: CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION
Demandado: MARÍA GLADYS MORENO GONZÁLEZ Y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS.

El despacho no encuentra motivo de nulidad o vicio que invalide lo actuado, por lo que se interroga a las partes al respecto, quienes unánimemente manifiestan no advertir ninguna, reafirmando lo aducido en la demanda.

ALEGATOS DE CONCLUSIÓN: agotadas las pruebas por practicar en la presente Litis, se da continuidad a la audiencia conforme a lo preceptuado por el numeral 9 del artículo 372 del C.G.P., para lo cual, se otorga la palabra a las partes para que expongan sus alegatos de conclusión, quienes procedieron a la misma. No se hizo anuncio del fallo porque se requiere de tiempo para revisar las excepciones de la pasiva que insiste en que no reúne los requisitos de la posesión ante el usufructo que tiene la demandante y propiedad en cabeza de la demandada según la E.P No. 1883 del 15 de diciembre del año 2011.

II. CONSIDERACIONES:

2.1.- Presupuestos procesales:

La relación jurídico-procesal en el caso de autos se trabó en legal forma y a ella concurrieron, sin lugar a dudas, los llamados presupuestos procesales, elementos materiales útiles y necesarios para la adopción de un fallo de mérito.-

No se observa, de otra parte, irregularidad que tipifique causa de nulidad procesal e imponga la invalidez de lo actuado.-

2.2.- El asunto planteado:

Se ha reclamado un pronunciamiento sobre la declaratoria de prescripción¹ extraordinaria² adquisitiva de dominio del inmueble reseñado en los antecedentes y particularizado en la demanda, atribuible básicamente a la posesión que la parte actora aduce haber ostentado por un espacio superior al veinteñal de años que para el particular caso se impone.-

Por expresa indicación de nuestra legislación procesal se adelantó, entonces, procedimiento ordinario contra el titular inscrito que detenta derechos reales sobre el bien objeto de usucapión y las demás personas indeterminadas que se consideren con algún derecho sobre este predio.-

Así, una vez trabada la relación jurídica procesal, correspondía a cada uno de los extremos de la contienda aportar todos los medios idóneos que, a la razón,

¹ Según la literatura jurídica, la prescripción es concebida como una institución capaz de crear dos efectos jurídicos diferentes a saber: una extinción o una adquisición, pero teniendo como común denominador el transcurso del tiempo establecido por la ley, sin que se hubiere ejercido un actuar positivo sobre una cosa, un derecho o una acción. Esta dualidad y el común denominador aludido, están respaldados en los Arts. 2512 y 2535, de la codificación civil sustantiva, pues de su lectura se advierte que por medio de la prescripción se puede ADQUIRIR una cosa ajena por haberse poseído durante un tiempo determinado sin oposición de su propietario; e igualmente se puede EXTINGUIR una acción o un derecho ajeno, por no haberse alegado esa acción o ese derecho, igualmente, durante un tiempo determinado.-

² Misma que, por contrario de la ORDINARIA, no requiere de justo título ni buena fe para dar pie a su configuración.-

SENTENCIA IRA INSTANCIA DENIEGA “INTERVERSIÓN DEL TÍTULO
Proceso: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
Numero Único 25745-40-89-001-2021-45
Numero Interno (00045- 2021)
Demandante: CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION
Demandado: MARÍA GLADYS MORENO GONZÁLEZ Y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS.

dieran la suficiente certeza al juzgador para sacar adelante su causa. En torno a este punto, los arts. 1757 y 177 del C. Civil y del C. de P. Civil, respectivamente, establecen que a las partes o interesados corresponde *-onus probandi-* según artículo 167 del CGP., acreditar el dicho en que fundamentan tanto las pretensiones como los medios exceptivos que sobre estas se propongan, o sea, soportan, individualmente, la carga probatorio de dar respaldo a sus aseveraciones por lo que les es imperioso acudir a cualquiera de los medios autorizados por el legislador.-

Siendo entonces la posesión un aspecto fáctico por excelencia, es claro que la inspección judicial ordenada por el art. 375 del C. G. del P. y la prueba testimonial constituyen un ubérrimo terreno en pro de dar soporte adecuado y, casi necesario, para apoyar la causa de las partes. No obstante, lo anterior, ello no configura de ninguna manera una limitante a la libertad probatoria (art. 165 *Ibíd.*).

Y, a propósito de uno de los ítems más claros del tema concreto donde debe detallarse el estudio adecuado por parte de éste despacho, bueno es reseñar el art. 762 del Código Civil que define a la posesión (supuesto material de hecho en el que se han de estribar, indispensablemente, los jurídicos pedimentos que en estos casos se elevan), así: “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”.-

Además del contenido normativo antes transcrito, tanto la jurisprudencia como la doctrina han sostenido que la posesión³ es un poder de facto que se tiene sobre una cosa corporal determinada, mediante el cual se vincula a la persona con ella a través de su voluntad de aprehenderla para sí. Entonces, la posesión surge de una continuada sucesión de hechos sin solución de continuidad perceptibles en el tiempo y en el espacio que, considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca que quien se predica poseedor de una cosa, realmente lo es por disponer de ella sin restricciones de ninguna naturaleza. En este orden de ideas, el poseedor debe comportarse como propietario de la cosa y por ende, en su actitud debe aparecer de manera inequívoca una tendencia pública a disponer del inmueble de manera arbitraria, sin que vaya en contravía a la ley, de la ley o de un derecho ajeno (art. 669 C. Civil).

Aunado a lo anterior, esto es, para que la posesión se pueda configurar, necesita el cumplimiento de ciertos requisitos que en su conjunto determinan su voluntad y actitud relativa a la disposición de la cosa frente a sí mismo y los demás. Se requiere entonces que la posesión sea quieta, pacífica, ininterrumpida y sin clandestinidad, pues cualquier actividad contraria a estos presupuestos, vicia fatalmente la condición que el pretenso usucapiente debe ostentar.-

En conclusión, resulta indispensable que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapción, acredite los requisitos axiomáticos de la posesión (*corpus y ánimos domini*) como única forma de obtener las ventajas jurídicas

³ Entidad jurídica a la cual se le aplican, per se, una serie de presunciones al efecto erigidas por el hacedor de la ley.-

SENTENCIA IRA INSTANCIA DENIEGA “INTERVERSIÓN DEL TÍTULO Proceso: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA Numero Único 25745-40-89-001-2021-45 Numero Interno (00045- 2021) Demandante: CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION Demandado: MARÍA GLADYS MORENO GONZÁLEZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS.
--

pretendidas, sin olvidar al respecto lo establecido por el art. 981 del C. Civil, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.-

Prosiguiendo en nuestro propósito y estando tan decantados ya tanto por la doctrina como por el derecho pretoriano los tópicos informadores que atañen a esta acción, por mor de brevedad, y sin que sea congruo el descubrir lo que hoy día brilla a la luz del sol, estos se concretarán así:

Por un lado, al promotor de la demanda le correspondía: *(a) acreditar la eficaz posesión anunciada -con todos sus ingredientes formadores-; (b) evidenciar que el bien raíz sobre el que se ejerció posesión es el mismo que se busca usucapir y que este no es de aquellos no susceptibles de ganarse por ésta cuerda; (c) que la permanencia de éste fenómeno -tempus de que se hablara en el derecho Justiniano romano- lo es por un espacio igual o superior a los veinte años que menesta la ley; y (d) denotar que existe legitimación en cada uno de los extremos en contienda, esto es, que el extremo actor, que necesariamente debe alegarla en forma expresa, sea la persona -o personas- que predica haber poseído el bien y, que el extremo accionado esté integrado por todos y cada uno de los sujetos -en forma directa o a través de sus descendientes- que tienen derechos reales principales sobre el mismo, caso este último que desde ya manifestaremos evidenciado.-*

2.3.- De la Introversión del Título de mero Tenedor a Poseedor:

Expresa el artículo 777 del Código Civil que el simple lapso del tiempo “no muda la mera tenencia en posesión”, de donde se sigue, recordando la doctrina, que el tenedor precario se encuentra imposibilitado para mudar la mera tenencia en posesión.

Admite la ley que el simple tenedor cambie o varíe su posesión jurídica de tal por la de poseedor; pero esta situación, conocida como la interversión del título no es eficaz, a criterio de la Corte, sino desde el momento en que el tenedor, rompiendo para sí y ante sí todo nexo jurídico con la persona de quien deriva su mera tenencia, se rebela expresa y públicamente contra el derecho de ésta, desconociéndole “desde entonces, su calidad de señor, y empezando una nueva etapa de señorío, ejerciendo no solo a nombre propio sino con actos nítidos de rechazo y desconocimiento del derecho de aquel a cuyo nombre con antelación ejercía la tenencia”.

Es menester que su voluntad de cambiar su posición jurídica “se exteriorice en actos inequívocos de rebeldía contra el derecho del dueño, de tal manera que a los ojos del público en general aparezca que los actos de explotación económica del bien se ejercitan a título de poseedor y no a título de mero tenedor como con anterioridad ocurría” ⁴.

Añadió la mencionada Alta Corporación: ***“Y así como, según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niega el derecho que antes le reconocía y***

⁴ Corte Suprema de Justicia, sentencia 273 de 4 de noviembre de 2005, rad. 7665

SENTENCIA IRA INSTANCIA DENIEGA “INTERVERSIÓN DEL TÍTULO
Proceso: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
Numero Único 25745-40-89-001-2021-45
Numero Interno (00045- 2021)
Demandante: CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION
Demandado: MARÍA GLADYS MORENO GONZÁLEZ Y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS.

simultáneamente ejecuta actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél (...).

“Fuera de lo anterior, acompasa con la justicia y la equidad exigir a quien alega haber intervertido su título que pruebe, plenamente, desde cuándo se produjo esta trascendente mutación y cuáles son los actos que afirman el señorío que ahora invoca”⁵

En consecuencia, –expresó la Corte Suprema en sentencia posterior: “cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para que se declare judicialmente la pertenencia, el demandante debe acreditar, no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de adquirir, sino la posesión pública y pacífica por un tiempo mínimo de veinte años ininterrumpidos. Pero además, si originalmente se detentó la cosa a título de 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 tiempo a partir del cual se rebeló contra el verdadero propietario y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo su dominio, lo que debió ocurrir en un término superior a los veinte años, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido en la ley de posesión autónoma e ininterrumpida del prescribiente”⁶. (resaltado fuera de texto)

De todo lo expresado, se llega a una elemental consecuencia: *“quien alega el trastruqueo de su condición de tenedor a la de poseedor, lleva a hombros la carga de demostrar la época en que tal acontecer, la mutación, tuvo cabal suceso. Con la indulgencia que necesita ese circunloquio, repítese con otras palabras: quien de modo vehemente persiste en alegar el trastocamiento de una relación jurídica de tenedor a poseedor, admite, sin más, que alguna vez fue tenedor, y allí está el flanco débil de su propugnáculo, pues con ello asume la tarea de acreditar cuándo fue que alteró su designio y cómo fue que abandonó la precariedad del título para emprender el camino de la posesión”⁷*

En ese orden de ideas, obligada estaba la demandante, a demostrar, no solo que hubo interversión del título sino, además, a delimitar con la nitidez que demanda tan delicada materia, en qué época ocurrió la mutación del ánimo, pues tal referente es el punto inicial del término de prescripción.

En palabras de la Honorable Corte Suprema: *“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 por actos inequívocos o señales visibles cuya demostración tórnase rigurosa en extremo”*.⁸

Del caso concreto

En el caso bajo examen, la señora CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION adquirió el bien objeto de usucapión mediante Escritura Pública de compraventa N° 367 del 28/11/1983 de la Notaría Única de Simijaca el inmueble URBANO CASA ubicado en la CALLE 9 # 6-44 jurisdicción de Simijaca, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No.

⁵ Corte Suprema de Justicia, sentencia del 15 de septiembre de 1983. G.J. t, CLXXII.

⁶ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 29 de agosto de 2000. Exp. N° 6254.

⁷ Corte Suprema de Justicia, sentencia de 24 de marzo de 2004. Exp. N° 7292.

⁸ Sentencia de Casación de 24 de marzo de 2004. Exp. N° 7292. M.P.: Edgardo Villamil Portilla

SENTENCIA IRA INSTANCIA DENIEGA “INTERVERSIÓN DEL TÍTULO
Proceso: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
Numero Único 25745-40-89-001-2021-45
Numero Interno (00045- 2021)
Demandante: CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION
Demandado: MARÍA GLADYS MORENO GONZÁLEZ Y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS.

172-16553 y cédula catastral número 01-00-00-190-007-000 según consta en la Anotación 3 del certificado de libertad y tradición y en la Escritura Pública adjunta a la demanda.

Conforme a lo aducido en la demanda y corroborado con las pruebas recaudadas en este sumario, la señora CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION, empezó a ejercer posesión en sobre el bien objeto de usucapión desde el año 1999 hasta el 15 de diciembre del año 2011, fecha en la que transfiere a título de venta el predio objeto de Litis a la señora MARIA GLADYS reservándose el usufructo.

En este asunto y en lo que atañe con la valoración del recaudo probatorio se recepcionaron los interrogatorios de parte de la señora CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION en calidad de demandante, quien refirió: (...)“ Porque mis padres me lo dejaron como herencia, después de que mis padres fallecieron me quedo el inmueble todo completo; esto fue en el año 1989, por medio de una escritura normal; únicamente fue de ellos hacia mí porque soy única; porque directamente de ellos hacia mí fue por intermedio de esa escritura, la única dueña de esos soy yo; por intermedio de esa escritura me lo dejaron; como única me la dejaron a mí por única hija; fue como en diciembre de 1989; tengo unos supuestos arriendos y de eso vivo; arreglarlo y dejarlos para poder vivir y para mis inquilinos, cuenta con luz agua alcantarillado, gas natural; mi persona, yo he pagado todos los impuestos (...) desde que mis padres fallecieron estoy en el inmueble que fue cuando murió mi madre; no reconozco a nadie más que tenga derecho sobre este inmueble; lo primero porque en un momento me vi enferma, como soy única sola, al ver mi estado de salud, a lo mejor la persona más cerca que esta de mí es la señora MARIA GLADYS, que mejor para ella que ella me cuide los últimos días de mi vida, ese fue el motivo por el cual yo le escriture a ella; al pasar el tiempo y en vista de que yo no obtuve nada por el motivo que yo le había escriturado a ella por eso decidí hacer este proceso; es falso porque yo no recibí ninguna plata, eso es absurdo porque en ningún momento yo recibí ninguna plata; eso fue ficticio porque yo soy la dueña hasta que yo Dios me lo permita; eso fue ficticio por circunstancias de salud, no reconozco que la Sra. María Gladys que tenga derecho sobre el inmueble; soy bastante conocida y todo el mundo me dice usted es la única dueña, así seguirá siendo hasta que Dios me lo permita, en ningún momento siempre yo he sido la única y exclusiva heredera y dueña del inmueble, no he tenido motivos; arreglos en los locales, arreglos cotidianos, el cambio del techo, una gotera; mi persona porque ya el digo yo soy sola; por sucesión no porque yo soy única la heredera, eso no creo que fue pro sucesión, (...); no tiene afectación de carácter mental, mediante al escritura no le entregue nada a ella; si firme la escritura reserve el derecho de usufructo (...); hace más o menos dos años tomo la decisión de que ella no me iba a cumplir opte por hacerlo; es que yo soy la dueña, yo no he dado ninguna entrega del inmueble porque yo soy la dueña, yo no tengo porque interrumpir usufructo; yo firme la escritura (...)

Así mismo, se recepcionó el interrogatorio de parte de la señora MARIA GLADYS MORENO quien refirió: “(...) Hace 20 años ella me insistió que quería vender la casa porque se sentía enferma y que ella quería que yo sé la comprara porque era la persona más cercana a ella, yo en un momento no le acepte pero en vista de que em dijo que em daba un buen precio, en ese tiempo

SENTENCIA IRA INSTANCIA DENIEGA “INTERVERSIÓN DEL TÍTULO
Proceso: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
Numero Único 25745-40-89-001-2021-45
Numero Interno (00045- 2021)
Demandante: CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION
Demandado: MARÍA GLADYS MORENO GONZÁLEZ Y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS.

valía como 150 millones y ella me dijo que em la dejaba en 101 millones, llegamos a ese acuerdo y un mes antes de que hiciéramos la escritura yo se la había pagado, quedamos en un acuerdo que ella iba disfrutar los usufructo y yo no tenía ningún inconveniente que ella podía disfrutar de la casa, también llegamos al acuerdo que ella pagaba los impuestos porque iba a disfrutar de los arriendos, inclusive yo no tengo llaves de la casa; ella desde la fecha que me hizo al escritura desde diciembre de 2011, yo soy al propietaria ella están disfrutando el usufructo; parece que ella fuera la dueña, pero desde el día que ella me hizo al escritura yo soy al dueña; ella no tiene la posesión, ella tiene el usufructo; antes del 2011, el papa de ella era mi tío y ellos vivieron toda la vida hasta el 2011; desde cuando vivió con los padres ahí y después cuando me la vendió; para toda la ciudadanía de allá parece que ella es la dueña; la recibió en sucesión hasta que la vendió, no recuerdo exactamente porque yo tendría unos 10 años que ella vivía ahí; mi tío falleció hace más o menos 30 años; fueron 5 o 6 pagos, el ultimo se lo lleve a la casa; todo fue en convenio las dos, mi madrina y yo, precisamente por insistencia de ella no quería que nadie supiera; los pagos fueron de 20, otros 20, de 30 y 32 el último, exactamente no em acuerdo pero un mes antes de firmar la escritura; ella es mi familiar más cercano, yo no me he interesado por esa propiedad porque quiero dejarla vivir tranquila; como en el acuerdo quedamos que ella disfrutaba sus arriendos allá pues yo no la he molestado para nada; yo no he abandonado el inmueble pero con el problema de la pandemia yo no he querido ir por la salud de ella; en el momento no he realizado actos porque ella esta allá, el usufructo es de ella; yo no le pido cuentas y últimamente no he ido porque ella quedo de cuidarme la casa, ella me dijo que en el momento del fallecimiento ella me la cuidaba; no señora porque ella me firmo al escritura en el año 2011; porque es mi familiar y a ella la estimo mucho y no tenía por qué sacarla por eso le dejo el usufructo; no he pagado impuestos porque el día que firmamos al escritura ella quedo de pagar impuesto y hacer las mejoras; no he recibido comunicación de no aceptar el acuerdo”.

Seguidamente, se recepcionaron los testimonios de los señores ADELMO BRICEÑO PINILLA quien manifestó: “Fui amigo de don Abelardo Pinilla y doña Concha, los padres de Carmenza, duramos viviendo 50 años al pie de don Abelardo; fuimos vecinos por el lado occidente por el lado de abajo, por la salida pá Bogotá, nosotros fuimos vecinos como hasta el 2019, 2020 que vendimos esa casa; ella (Carmenza) ha sido la única dueña por la herencia de los padres; que la dueña legitima de toda la vida ha sido ella (Carmenza) que ella es siempre la que cobra los arriendos, paga los servicios y es muy amiga de la casa de nosotros; desde 1989 ella es la dueña del inmueble; antes don Abelardo Pinilla y la Sra. Conchita eran los dueños de esa casa anteriormente, ella la adquirió como herencia; nunca han llegado a reclamarle nada, ella siempre ha sido al que manda desde que tenemos vida nosotros; no conoce a María Gladys Moreno, yo a ella nunca he tenido ninguna ,amistad ni anda, ella nunca lo ha abandonado (Carmenza); ella paga el impuesto, no tengo conocimiento que se haya vendido el inmueble; posesión es la persona que ha ejercido la posesión del inmueble, entra y sale de la pertenencia (...)

FERNANDO ORTIZ ROBAYO quien refirió: “(...)Distingo a la señorita Carmencita desde que yo mi primer año de 6 estaba todavía al señorita Carmencita como secretaria del Colegio y ahora soy el arrendatario de ella, estamos hablando aproximadamente de 22 años; antes de llegar a ser

SENTENCIA IRA INSTANCIA DENIEGA “INTERVERSIÓN DEL TÍTULO
Proceso: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
Numero Único 25745-40-89-001-2021-45
Numero Interno (00045- 2021)
Demandante: CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION
Demandado: MARÍA GLADYS MORENO GONZÁLEZ Y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS.

inquilino en ese local había una joyería desde el año 2011, hace 8 años larguitos llegue a ocupar ese local desde el 2016, el nombre del negocio es el éxito de lo natural, la señorita Carmenza contrata sus arreglos, siempre ella ha sido la dueña; ella jamás ha mencionado que haya vendido la propiedad; la señorita Carmenza paga los servicios a ella se le cancela y ella paga; tengo conocimiento de la valla porque me toco cuadrar uno de mis avisos para colocar la valla; desde que tengo uso de razón la señorita Carmenza tiene posesión hace 40 años, la señorita Carmenza es bien, todas las personas la conocemos como dueña; solamente a Carmencita rinde cuentas; en este momento no recuerdo a la señora María Gladys; ella solamente me dijo cometí una locura.(...)

JOSÉ VICENTE GUALTEROS MORATO quien manifestó: “Yo conocí en los años 60, 65 los papás, a ella la conocí muy pequeña que estudiaba, ya después murieron los papás y mi esposa trabajo con los papás de la señorita Carmenza, mi esposa trabajo con los papas de ella, ya después tuvimos una amistad entre toda la familia, es la única dueña que yo conozco, nos tratamos hace 35 años; yo la conocí a ella desde los años 60, después ya faltaron los papas y ella siguió ahí, los papitos de ella fallecieron más o menos cerca al 90; A Gladys Moreno la conocí desde los años 60 más o menos que yo estudiaba aquí en el colegio Agustín Parra pero no teníamos ningún trato con esa gente y después e fue, hace como 5 años vino con la señorita Carmenza y almorzaron en mi casa; jamás he visto a nadie más ahí, ella es de mucha paz, de todas las personas del pueblo ella es una persona muy decente; nunca ha abandonado el bien siempre ha vivido ahí ; si le ha hecho varios arreglitos; la señora Carmencita es la que paga los impuestos; yo nunca he sabido que ella (Carmenza)haya vendido.(...)”

Problema Jurídico: Así las cosas, resulta objeto de estudio para este despacho, *¿si la aquí demandante, quien ostenta bajo las reglas jurídicas la calidad de usufructuaria, puede mediante sus actos materiales sobre el inmueble a usucapir, mutar su condición a la de poseedora sin reconocer dominio ajeno por parte de la demandada?*, para que de conformidad con los requisitos legales, se le declare como de su propiedad, circunstancia particular que en la doctrina y la jurisprudencia se ha denominado “INTERVERSIÓN DEL TÍTULO”

En efecto, debe tenerse en cuenta que conforme a los artículos 777 y 780 del Código Civil Colombiano y la jurisprudencia uniforme y reiterada de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia “*la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella*” (Sentencia de Casación de 18 de abril de 1989, reiterada en la de 24 de junio de 2005, expediente 0927).

En su tenor literal señalan las mencionadas normas: “ARTICULO 777. **El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión.**

Dispone el artículo ejusdem. Si se ha empezado a poseer a nombre propio, se presume que esta posesión ha continuado hasta el momento en que se alega.

SENTENCIA IRA INSTANCIA DENIEGA “INTERVERSIÓN DEL TÍTULO
Proceso: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
Numero Único 25745-40-89-001-2021-45
Numero Interno (00045- 2021)
Demandante: CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION
Demandado: MARÍA GLADYS MORENO GONZÁLEZ Y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS.

Si se ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas.

Si alguien prueba haber poseído anteriormente, y posee actualmente, se presume la posesión en el tiempo intermedio”. (Negrilla fuera de texto).

Respecto de este fenómeno, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia se ha referido en los siguientes términos:

“La interversión del estatus jurídico, en consecuencia, necesita reflejarse en hechos de abierto rechazo al verdadero propietario. El tenedor debe abrogarse el señorío del cual carece y pasar a una actitud de total rebeldía contra el verus domini, en adelante como auténtico dueño, mediante el ejercicio de actos positivos propios del dominio (artículo 981 del Código Civil), desconociendo y disputando el derecho frente a quien autorizó la tenencia.

“La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella” (Sentencia de Casación de 18 de abril de 1989, reiterada en la de 24 de junio de 2005, expediente 0927).

Ahora, aunque en la demanda nada se dijo respecto de esta mutación en la calidad de la demandante, no hay duda de que ese vínculo inicial que justifico el acceso de la señora CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION al bien inmueble que ahora pretenden usucapir, solo puede calificarse a título de tenencia, pues la demandante se convirtió en mera tenedora desde el momento de la suscripción de la escritura pública fechada al 15 de diciembre del año 2011, mediante la cual enajeno el predio objeto de usucapión a la demandada reservándose el usufructo y que en mérito de ese derecho real, continuó con el ejercicio del uso y del goce.

El artículo 775 del Código Civil: preceptúa: Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. (Negrilla fuera del texto)

Lo dicho, se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno.

SENTENCIA IRA INSTANCIA DENIEGA “INTERVERSIÓN DEL TÍTULO
Proceso: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
Numero Único 25745-40-89-001-2021-45
Numero Interno (00045- 2021)
Demandante: CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION
Demandado: MARÍA GLADYS MORENO GONZÁLEZ Y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS.

A su vez el artículo 823 ejusdem dispone: *El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible.*

Conforme a lo anterior, es claro para el despacho que los actos desplegados por la señora CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION **son propios de mera tenedora con ocasión de su condición de usufructuaria desde el 15 de diciembre del año 2011.**

Ahora bien, de los testimonios recaudados se extrae que los señores ADELMO BRICEÑO PINILLA, FERNANDO ORTIZ ROBAYO Y JOSÉ VICENTE GUALTEROS MORATO dan fe de los actos externos que ejecuta la señora CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION en el predio objeto de usucapión, los cuales, si bien son propios del poseedor, por fuerza del acto jurídico celebrado, se realizan a nombre ajeno, situación jurídica que los testigos desconocen, comoquiera que el negocio conforme fue realizado, no afectó la cotidianidad de los actos materiales desplegados por la demandante.

Conforme a lo anterior, resulta claro que los testigos al desconocer la actual situación jurídica del predio y al exponer la razón de su convencimiento, reconocen a la señora CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION como propietaria y no dan razón de que se reconozca si quiera de forma intermedia el derecho de la demandada, para que con posterioridad con su dicho fuera determinable la fecha en que la demandante modificó su condición de simple tenedora, pues sus argumentos se basaron en el hecho de que la señora PINILLA BALDION, ha permanecido en el predio siempre, a ella le ha cancelado el canon de arrendamiento y dan fe de que ella paga el impuesto predial, circunstancias que para el Despacho y dada la perentoria claridad del artículo 777 del Código Civil, conforme al cual, el simple paso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión, inclinan su convencimiento de que las pretensiones aquí planteadas deben descartarse.

Al respecto, resulta pertinente citar lo señalado por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia del año 2018: “(...) *Y es que el animus, consistente en la intención de comportarse como propietario de la cosa, está vinculado inescindiblemente con la intencionalidad del ocupante, quien al rehusarla, expresa o tácitamente, deja al descubierto que carece de la condición de poseedor y frustra la pretensión adquisitiva. Abdicación que no puede ser desmentida por la declaración de testigos, quienes sólo dan cuenta de los actos exteriores de explotación del detentador, más no de la volición que llevó a su realización.*”.

La Sala, refiriéndose al animus, precisó que «no se puede obtener por testigos, porque apodíctico es [que] nadie puede hacer que alguien posea sin quererlo, pues como tiene explicado esta Corporación... ‘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’ CSJ. Civil. Sentencia 093 de 18 de noviembre

SENTENCIA IRA INSTANCIA DENIEGA “INTERVERSIÓN DEL TÍTULO
Proceso: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
Numero Único 25745-40-89-001-2021-45
Numero Interno (00045- 2021)
Demandante: CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION
Demandado: MARÍA GLADYS MORENO GONZÁLEZ Y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS.

de 1999» (SCI7221, 18 dic. 2014, rad. n.º 2004-00070-01. En el mismo sentido SC, 5 nov. 2003, exp. n.º 7052)⁹

En síntesis, la afirmación de los terceros sobre el reconocimiento de la condición de poseedora de la demandante no constituye prueba suficiente, porque no refirieron el momento exacto en el que supuestamente la señora CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION transformó su condición de usufructuaria del predio objeto de usucapión simple tenedora para convertirse en verdadera poseedora, desconociendo el derecho de dominio del que goza la señora MARIA GLADYS MORENO, sin embargo nada de ello se dijo.

Ahora, si bien es cierto los testigos dan cuenta de la permanencia de la accionante en el predio, que paga impuestos hace mejoras, tales actividades como se ha dicho, **son propias, derechos y deberes de la usufructuaria que**, emanan del contrato de compraventa celebrado en el año 2011 conforme lo refiere los artículos 826, 840,844, 852, 859 entre otras disposiciones del Código Civil, por tanto, a partir del contrato de 2011 en el cual además se constituyó el usufructo, su posesión muto de propietaria a usufructuaria, con base en un contrato **que no ha sido objeto de controversia jurídica para atacar sus efectos o validez a través de la correspondiente acción civil ante Juez competente y en tanto eso no sea desvirtuado es válido y produce efectos, lo cual no está en discusión en este proceso.**

Así mismo, en el interrogatorio de parte rendido por parte de la señora CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION hace referencia al contrato que celebró con la demandada MARIA GLADYS y explica en qué consistió " (...) lo primero porque en un momento me vi enferma, como soy única sola, al ver mi estado de salud, a lo mejor la persona más cerca que esta de mi es la señora MARIA GLADYS, que mejor para ella que ella me cuide los últimos días de mi vida, ese fue el motivo por el cual yo le escrivire a ella; al pasar el tiempo y en vista de que yo no obtuve nada por el motivo que yo le había escriturado a ella por eso decidí hacer este proceso (...)", por tanto, el contrato es válido conforme lo deja ver la actora, pero el mismo fue incumplido o por mejor decir pretende atacar la validez del contrato por el incumplimiento del mismo, lo cual no puede hacerse por vía de pertenencia sino de otro tipo de acción civil, verbi gratia, simulación, nulidad, incumplimiento del contrato resolución del mismo.

Asimismo, la demandante no demostró con posterioridad a 2011 que hubiese cambiado la condición de mera tenedora a poseedora, si bien dijo en su interrogatorio que por el incumplimiento en su cuidado por parte de su familia empezó a desconocer el contrato y ejercer actos de posesión como señora y dueña no refirió con exactitud desde cuándo y tampoco lo alegó en la demanda e interrogatorio, por lo que para está juez no es necesario debatir al respecto.

Por su parte, la demandada MARIA GLADYS MORENO GONZÁLEZ, refirió que ella es la dueña del predio objeto de este proceso y que si la señora

⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO. Sentencia del siete (7) de diciembre de dos mil dieciocho (2018). SC5342-2018 Radicación n.º 20001-31-03-005-2010-00114-01

SENTENCIA IRA INSTANCIA DENIEGA “INTERVERSIÓN DEL TÍTULO
Proceso: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
Numero Único 25745-40-89-001-2021-45
Numero Interno (00045- 2021)
Demandante: CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION
Demandado: MARÍA GLADYS MORENO GONZÁLEZ Y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS.

PINILLA BALDION esta habitando el bien es consecuencia del acuerdo al cual llegaron, pero no porque ella sea la poseedora.

En suma, al valorar los medios de prueba recopilados tales como los interrogatorios de parte rendidos por la demandante y demandada, las pruebas documentales, testimoniales y la inspección judicial, se observa que de ninguna de ellas emerge certeza sobre el abandono de la calidad de tenedora de la demandante, la asunción del estatus de poseedora y la fecha en que esto ocurrió, requisitos necesarios para asentir en la pertenencia incoada, por el contrario, lo que se demostró es que la demandante no abandonó su condición de simple tenedora del predio objeto de usucapión.

Conforme a lo analizado, es claro para el despacho que la aquí demandante, **inició a ejercer su posesión en el 1999 hasta el 15 de diciembre del año 2011**, época en la cual la situación cambio con ocasión de la escritura pública de compraventa, suscrita entre la demandante señora CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION y la demandada MARIA GLADYS MORENO, reservándose la primera de las mencionadas el **derecho de usufructo**, lo que permite concluir con certeza que a partir de dicha época la demandante pasó de ser poseedora-propietaria a mera tenedora en calidad de usufructuaria, sin que a la vista de los vecinos fuera perceptible el cambio de propietario, en atención a las facultades que la figura del usufructo le otorga al usufructuario en cuanto al uso y goce de la cosa usufrutuada, de manera que para el presente debate, resultaba necesario que la parte demandante acreditara que dicho título de simple tenedora se modificó, para empezar a ejercer como verdadera poseedora del predio, desconociendo la calidad de propietaria en cabeza de la señora MARIA GLADYS, a quien ella misma le enajenó el predio objeto de Litis, mediante el instrumento público antes referido, lo cual no se discutió en tal sentido.

En lo que se refiere, a la excepción denominada **FALTA DE REQUISITOS PARA USUCAPIR** el apoderado de la parte pasiva refirió: (...) “La jurisprudencia ha determinado claramente, cuáles son los requisitos para el caso objeto de litigio, y como claramente se expresó en la excepción anterior, la demandante no ostenta la calidad de poseedora con verdadero ánimo de señora y dueña, tan solo ostenta la tenencia sobre el inmueble objeto de litis, y reconoce la posesión (propiedad) en cabeza de la parte que represento en este asunto.

Al no existir la posesión material de la usucapiente, el suscrito se releva de realizar aseveraciones sobre los demás requisitos axiológicos de la acción de dominio, por lo que no se encuentra otra salida jurídica, más que negar las pretensiones de la demanda, también por el incumplimiento de los requisitos axiológicos de la acción”. (...) argumentos que comparte el despacho, comoquiera que la señora PINILLA BALDION a partir del 15 de diciembre del año 2011, paso a ser usufructuaria y por consiguiente mera tenedora del predio objeto de usucapión, lo cual la deslegitima para incoar la presente acción.

Así las cosas, está llamada a prosperar la excepción de falta de requisitos para usucapir, en consecuencia y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 282 del C.G.P., por sustracción de materia no se estudian las demás excepciones.

SENTENCIA IRA INSTANCIA DENIEGA “INTERVERSIÓN DEL TÍTULO
Proceso: DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA
Numero Único 25745-40-89-001-2021-45
Numero Interno (00045- 2021)
Demandante: CARMEN HERMINDA PINILLA BALDION
Demandado: MARÍA GLADYS MORENO GONZÁLEZ Y DEMÁS PERSONAS
INDETERMINADAS.

En consecuencia, se denegaran las pretensiones de la demanda por prescripción extraordinaria al no reunirse los requisitos sustanciales de la acción y se condenará en costas a la parte demandante conforme lo dispuesto en el artículo 365 del CGP., para lo cual el despacho tomará como valor el avalúo catastral aportado con la demanda, imponiendo el 4% según el artículo 5 del ACUERDO No. PSAAI6-10554 de agosto 5 de 2016.

EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SIMIJACA, CUNDINAMARCA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Denegar las pretensiones de la demanda incoadas por la parte actora, por lo considerado en la parte motiva.

SEGUNDO: Declarar probada la excepción denominada “FALTA DE REQUISITOS PARA USUCAPIR”, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

TERCERO: Condenar en costas a la parte actora por la suma de **\$5.440.640 M/CTE**, según lo previsto en el numeral 1) del artículo 365 del C.G.P.

TERCERO: Ordenar el levantamiento de la inscripción de la demanda que se había ordenado y efectuado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 172-16553 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté.

CUARTO: Contra la presente sentencia procede el recurso de apelación.

Leidy Tatiana Ramírez Navarro
Juez Promiscuo Municipal***

Firmado Por:

Leidy Tatiana Ramirez Navarro
Juez
Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Simijaca - Cundinamarca

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: **46bd8682c4bf3cfadc7c9729bd856c09c4392b4422b32d5aa28db14a9b9705b8**

Documento generado en 16/06/2022 12:36:23 PM

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