

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA DE DECISIÓN CIVIL
VERBAL DE PERTENENCIA
RAD. 76001-31-03-013-2019-00013-01**

MAGISTRADO PONENTE: JORGE JARAMILLO VILLARREAL

ESTA SENTENCIA FUE APROBADA SEGÚN ACTA No. 16 DE LA FECHA

Santiago de Cali, cuatro (4) de diciembre de dos mil veinte (2020).

Se decide la apelación de la sentencia proferida por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali, en el proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, propuesto por Liliana Vallejo Arias en contra de Colombia Mosquera de Truque, Yovanna y Martha Truque Mosquera, Hernán Gutiérrez Hernández y demás personas desconocidas e indeterminadas que crean tener derecho sobre el bien pretendido, por medio de la cual se negaron las pretensiones de la demanda.

ANTECEDENTES

El demandante pide se declare que adquirió por “Prescripción Extraordinaria de dominio” un lote de terreno de un área de 106.25 mts² y el inmueble de tres plantas sobre el construido, ubicado en la Carrera 25 B # 25-101 barrio Agua blanca de Cali, predio que hace parte de uno de mayor extensión de 250 mts² distinguido con matrícula inmobiliaria Nro. 370-9889, como consecuencia, pide se ordene la inscripción de la sentencia en el folio correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Como hechos manifiesta que el 25 de julio de 2005, la demandante suscribió un contrato de promesa de compraventa con las

demandadas Colombia Mosquera de Truque, Martha y Yovanna Truque Mosquera, respecto de la porción de terreno objeto de litigio y la casa de habitación sobre el construida, pagando \$27'000.000 y recibiendo de estas el "voluntaria y pacíficamente el inmueble".

Que Desde aquella fecha hasta la actualidad, ha ejercido la posesión real y material del inmueble, con ánimo de señora y dueña, de manera pública, pacífica, quieta e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno, realizando mejoras tales como la remodelación del primer piso, la construcción del segundo piso donde edificó dos apartamentos y de un tercer piso en el que hay un salón, los dotó de servicios públicos de agua, luz y gas natural, cerramiento en rejas del primer piso, pagando los impuestos y los servicios públicos .

Admitida la demanda, los demandados fueron notificados en debida forma y no contestaron la demanda. En cuanto a las personas indeterminadas, se notificaron a través de curadora Ad Litem quien contestó la demanda sin formular excepciones.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El juez profirió sentencia negando las pretensiones porque la demandante no es poseedora del inmueble, para decidir como lo hizo consideró que la demandante pretende derivar la posesión del contrato de promesa de compraventa que suscribió con las demandadas el 25 el Julio de 2005, el cual según la jurisprudencia "per se, envuelve reconocer dominio ajeno", salvo que se hubiera estipulado que las promitentes vendedoras hacen entrega de la "posesión", pero en este caso no se hizo esa mención en el contrato ni en el otro sí, luego, la demandante sólo es tenedora pese a que ha edificado dos pisos sobre el inmueble, y reconoce dominio ajeno con actuaciones tales como llamar a los dueños para que cumplan la promesa, y no existe prueba de la interversión de su título de tenedora a poseedora, calidad está última que no puede sustentarse en presunciones, como la derivada de la no contestación de la demanda - porque ha sido desvirtuada-.

Por lo demás, dice que el conflicto sobre la segunda y tercera planta es eminentemente contractual, refiriéndose a los dos procesos de pertenencia anteriores señala que no son cosa juzgada respecto de la posesión porque los jueces no la indagaron, solamente verificaron la falta de tiempo y que no procedía la prescripción ordinaria por carecer de justo título.

EL RECURSO DE APELACIÓN

1.- Inconforme con lo decidido el demandante apeló la sentencia, en la audiencia reparó que la promesa de venta se aportó para significar que la posesión fue pacífica, porque de hecho la demandada Mosquera de Trueque declara que le entregó las llaves y acepta que la señora Liliana empezó a construir e en el primer piso y posteriormente los otros dos pisos sin que se opusieran, hasta el punto que a la fecha ha invertido en la construcción \$109'000.000 que no puede perder ante la postura de los demandados de que la segunda y tercera planta les pertenecería, pese a que reconocen que no invirtieron dinero y que la construcción fue levantada totalmente por la demandante y que es ella la ocupa como señora y dueña. Añade que cuando se adquirió el bien no estaba registrada ninguna propiedad horizontal y que nada le impedía a la señora Vallejo, construir sobre el lote de terreno y las mejoras adquiridas.

1.1.- En esta instancia, luego de reanudarse el proceso que se había interrumpido por muerte de la apoderada de la demandante, el nuevo apoderado judicial, sustentó la apelación reparando que el Juez no hizo una valoración de las pruebas en conjunto y les dio un valor distinto, se centró específicamente en la existencia de la promesa de compraventa suscrita entre las partes, cuando el único objetivo probatorio con el que se aportó ese documento lo fue para demostrar que la demandante ingresó al inmueble en forma pacífica y pública, no para hacer derivar de ese documento el fundamento de la posesión; la convocatoria de la demandante a los demandados a principios de 2019 para conciliar respecto de la promesa de compraventa, no tuvo como propósito reconocer dominio ajeno, sino buscar una solución pacífica a la controversia.

Señala que el juez dejó de valorar que la demandante ha ocupado el bien por espacio de 15 años creyéndose poseedora y es así que edificó tres pisos sobre el inmueble a vista de toda la comunidad, invirtiéndole más de 107 millones de pesos, conducta esta que no puede considerarse como la de una tenedora; así mismo pagó impuestos e hizo diligencias ante la autoridad municipal para obtener la licencia de construcción y la dotación de servicios públicos, todo a nombre propio como poseedora y no bajo mandato, autorización u otro contrato de representación de los demandados.

Reprocha el criterio del a-quo en cuanto a que el litigio se contrae a los alcances del contrato de promesa de compraventa, porque en 15 años de posesión de la demandante, los demandados no le han reclamado jurídicamente nada.

2.- Corrido traslado de los reparos presentados por la recurrente, la contraparte se pronunció abogando por la confirmación de la sentencia, argumenta que la demandante pretende derivar la posesión del contrato de promesa de compraventa suscrito con los demandados, pero en ese contrato no se expresa que se le entrega la posesión por lo que siempre ha sido una tenedora que reconoce el dominio de los demandados con aspiración de obtener la propiedad, pero a través del cumplimiento de la promesa de venta, la cual no se le ha podido cumplir debido a sus reiteradas demandas de pertenencia que impiden registrar el reglamento de propiedad horizontal.

Los testimonios recaudados en la audiencia refuerzan que la demandante recibió parte del inmueble con ocasión de la promesa de compraventa y reconoce como propietarios hasta la actualidad a los demandados, el juez hizo una valoración adecuada y en conjunto de las pruebas, no tergiversó su sentido sino que desechó aspectos intrascendentes.

Niega que la demandante hubiera pagado impuestos del predio, porque estos han sido cubiertos por la señora Colombia Mosquera, además que, pagar ese tributo tampoco es indicativo de posesión.

Que para legalizar las obras que levantó sobre el predio, la demandante no obtuvo licencia sino que disfrazó una licencia que previamente habían obtenido los demandados para convertir el inmueble en una copropiedad, de modo que es otro acto de reconocimiento de dominio ajeno, el valerse “fraudulentamente” de dicha licencia obtenida por los propietarios.

Concluye insistiendo en que la demandante no ha obtenido la posesión del inmueble sino la tenencia por la promesa de compraventa, no ha demostrado haber cambiado posteriormente esa condición a poseedora.

CONSIDERACIONES

1.- La capacidad para ser parte y comparecer al proceso, demanda en forma y competencia del Juez se encuentran reunidos; no se observa causal de nulidad procesal insubsanable que deba declararse de oficio ni las partes hacen reclamos por estos aspectos.

2.- Cabe repasar que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos por haberse poseído y por no haber ejercido las acciones quien podía hacerlo durante el tiempo que señala la ley (art. 2512 del C.C.); se gana por prescripción el dominio de los bienes cuando se han poseído por el espacio de tiempo y en las condiciones que la ley exige, actualmente el término de posesión necesario para la prescripción extraordinaria de inmuebles está regulado por los Art 1 y 6 de la Ley 791 de 2002, que rebajó el anterior (Art. 1 de la Ley 50 de 1936) a un mínimo de diez (10) años.

La prescripción adquisitiva puede asumir dos modalidades: ordinaria cuya consumación está supeditada a la existencia de posesión regular, es decir con justo título y buena fe y la extraordinaria para la cual no se necesita título alguno (Artículos 764, 765, 2527 y 2531 Código Civil), en ambos casos la prescripción adquisitiva requiere de los siguientes elementos:

a). - *Posesión material del bien o derecho por el demandante, sin violencia ni clandestinidad y sin interrupción por el espacio de tiempo que la ley exige directamente o por suma de posesiones. (Arts. 762, 2531 del C. C.).*

b). - *Que la cosa o derecho objeto de posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción. (arts. 2519 C. C., y 407 C. P. C).*

Conforme al primer requisito para que el inmueble sea usucapido es necesaria la posesión que el artículo 762 del Código Civil define como “(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño (...)”, la doctrina y la jurisprudencia han sido unánimes en deducir de la norma la presencia de dos elementos integradores: el animus y corpus; el primero tiene que ver con la intención o elemento psicológico, el segundo como acto material de tenencia que atiende a una valoración objetiva.

3.- *Como quiera que en los reparos la recurrente endilga al a-quo la indebida valoración probatoria, la Sala encuentra necesario repasar las pruebas que se consideran relevantes para tomar la decisión que corresponde; en esa dirección se constata que al proceso se allegaron:*

- La promesa de venta celebrada por la actora como promitente compradora y las señoras Colombia Mosquera de Truque, Yohana y Martha Truque como promitentes vendedoras, fechada el 25 de julio de 2005, la cual recae sobre el siguiente inmueble: “un lote de terreno junto con la casa de habitación en el construida cuya área es de 115.00 mts² (...) dicho inmueble se encuentra en trámites de protocolizar la propiedad horizontal y el respectivo certificado de nomenclatura urbana porque la que se hace mención es la antigua(..)”
SEGUNDA *El inmueble lo adquirieron mediante compra realizada Jorge Colina y Elena Lombana de Colina mediante la escritura pública (..) se aclara que el lote prometido en venta se encuentra en trámites de linderos , predial y matrícula inmobiliaria (..)” (Negrillas de esta providencia); en ella además consta que la entrega del inmueble se hace en esa misma fecha, al igual que el pago del primer contado - \$ 15.750.000 - del precio que se pactó \$31’500.000 y la forma de pago del saldo, para suscribir la escritura pública se fijó el día 25 de agosto de 2005 a las 3:00 PM en la Notaría Primera del Círculo de Cali; posteriormente, el 23*

de septiembre de 2005, las partes firmaron un “otro sí”, para dejar constancia de que recibe de la promitente compradora un abono de \$10'200.000 quedando un saldo de \$5'000.000 y tanto en esta adenda como en la que suscribieron las contratantes el 13 de octubre de 2006, se dejó pactado que la escritura de venta se realizaría “en la fecha que se dicte la sentencia” en el proceso de interdicción judicial de Lida María Truque quien es una de las propietarias el cual cursa en el Juzgado Tercero de Familia.

*-La parte demandante trajo el certificado de tradición correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria Nro. 370-9889 dentro del que se encuentra el inmueble objeto de usucapión; en la anotación Nro. 2 se registra la adquisición del bien por Armando Osorio Truque, Martha Truque Mosquera, Lida María Truque Gutiérrez y Colombia Mosquera de Truque por escritura pública Nro. 78 del 8 de enero de 1978, en la anotación Nro. 3 aparece la venta de derechos de cuota de Armando Truque a Yovanna Truque Mosquera, mediante escritura pública 920 del 3 de octubre de 1997; **en la anotación Nro. 10 del 16 de julio de 2013, aparece el registro del auto del 18 de diciembre de 2012 de la adjudicación en remate de la cuota de propiedad de Lida María Truque Gutiérrez a favor de Hernán Gutiérrez Hernández**; en el certificado también aparecen registrados tres procesos de pertenencia presentados por Liliana Vallejo el primero de los cuales se registró el 18 de febrero de 2013.(.- Negrillas de este texto.- Fol. 230 a 232).*

- La parte actora aportó facturas que se refieren a la compra de materiales de construcción expedidas a su favor entre septiembre de 2005 hasta agosto de 2018 (fls. 11 a 208); también aportó contratos de construcción celebrados por la señora Vallejo con el constructor Félix Muñoz, para la realización de obras en el inmueble, correspondientes a la plancha del primer piso, escaleras del segundo piso, plancha segundo piso, aparta estudio segundo piso, escaleras a tercer piso, encerramiento tercer piso, etc.- y contratos de instalaciones eléctricas del primero y segundo piso celebrados por la actora con el señor Jesús Eduardo Vásquez Campo, documentos que no fueron tachados de falsos ni desconocidos (Art. 244 C.G.P).

Además, la demandante aportó recibos de pago de impuestos municipales del inmueble con una factura de Predial Vigencia 2008 por \$400.000, pagada el 13 de marzo de 2008 (fl.181); factura de Valorización vigencia 2012 por \$1'636.566, pagada el 27 de septiembre de 2012 (fl.182) y una factura de Predial vigencia 2012, por \$3'172.228, pagada el 27 de septiembre de 2012 (fl.183).

- En La diligencia de inspección judicial al inmueble, prueba de forzoso cumplimiento en esta clase de asuntos, (art. 375 núm. 9 CGP) cuyo objeto es que el juez proceda a “verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada...”, sirvió para poner en evidencia las construcciones realizadas y que la señora Vallejo es quien ocupa el inmueble.

- En la declaración de parte, la demandada Colombia Mosquera de Truque, dice – que vendió un apartamento, que hubo una promesa de venta, que hay un proyecto de propiedad horizontal que la demandante empezó a construir inmediatamente en el primer piso, que hubo 5 o 6 años sin problemas, que luego empezaron porque la demandante quería todo independiente- bajantes, tubería etc. Afirma que no se interpusieron cuando empezó a construir el 2 piso como en el año 2010 o 2012, dice que no le dio planos ni licencias, que la demanda por la construcción la pusieron en el año 2014 y que ella siguió subiendo, que el proyecto inicial es de cuatro apartamentos no con tercer piso.

*La demandada Yovanna Truque Mosquera, expresa que no estaba en el país para el año 2005, que se hizo la promesa de venta con abogada, que había un proyecto de propiedad horizontal, que “no se pudo escriturar porque no salía la interdicción, pasan 7 años por demoras (...)”. Que regresó al país en el año 2012, sabía que “había encerrado el segundo piso y no se accionó con abogado ni con planeación por los problemas de salud que tenían varios familiares (...) [dice] yo hable con ella y le muestro los problemas en una pared y usted no podía hacer ese apartamento, (...)fuimos a planeación y nos quejamos en el 2014 por construcción sin licencia, se paró la obra, se dicta sentencia con sanción y demolición, pero ella llevó licencia (...) **Le vendimos el apartamento y ella se tomó el segundo piso**” (Sic. -Negrillas de esta providencia).*

Por su parte la accionada Martha Truque Mosquera, afirma que a la actora le vendieron la parte de abajo, que le entregaron el primer piso con techo "(...) Liliana vio los planos y lo de curaduría, que eran cuatro apartamentos en proyecto y quedaba a la espera de la interdicción que salió en el 2012 (..) en el 2012 se le dijo que no construyera el segundo piso y ella dijo que no (...)” (Sic. - Negrilla de esta providencia).

El otro demandado Hernán Gutiérrez, no da claridad a la discusión porque no sabe qué el propietario, sólo indica que actúa en interés de su sobrina Lida María Truque.

- La demandante en su interrogatorio de parte afirma que con la promesa de venta le entregaron las llaves y que ella se posesionó, que no le hicieron la escritura en la fecha pactada, que en septiembre de 2005 Colombia le dijeron que necesitaban dinero, dándole lo que le pidieron, pasó el tiempo y nada que le hacían la escritura; dice que ha buscado que le escribieran, que ella ha hecho prácticamente todo lo que hay. "(...) hizo 2 y 3 piso y arreglo el 1. (..) le dieron los planos y la licencia de construcción, todo eso le dieron para que ella construyera. Lo del segundo piso lo hizo antes del 2015, en ese año fue la denunciaron. Lo empezó a construir desde el principio como hasta el 2007 (...) La construcción ha sido con sus dineros, (empecé a construir desde el 2005(...))”

- Las testigos Luz Patricia Mafla Uribe y Valentina López Vallejo, respectivamente expresan:

- La testigo Mafla Uribe - vecina, de 54 años de edad, afirma conocer a la demandante desde el año 2005 cuando la vio construyendo y le preguntó al respecto, dice que la señora Vallejo ha construido con su esfuerzo y trabajo, a la pregunta del juez: “¿a usted le consta que la señora compró? Respondió: “sí claro, yo le colaboré a la señora Liliana para que mejorara un poco la compraventa que había hecho”. “¿a quién le compró el inmueble?” contesta: “a la señora Colombia, a Martha y a Yovanna”, se le preguntó si reconoce a las a Truque como dueñas, respondió que Liliana Vallejo es la dueña de la parte que compró.

- La testigo López Vallejo, de 20 años de edad, hija de la demandante, Estudiante de enfermería – manifiesta que su “mamá está peleando las escrituras de la casa, puso la demanda para tener las escrituras” y expone que sabe que compró el lote en el año 2005, empezó a construir desde esa época y siempre ha estado ahí como poseedora, la testigo fue tachada de sospechosa por su grado de consanguinidad con la demandante.

4.- Para decidir, conforme a la base teórica y la prueba reseñada, la Sala observa que la demandante entró en forma pública y pacífica al inmueble objeto de este proceso porque le fue entregado cuando se realizó el contrato de promesa de compraventa por las promitentes vendedoras, ahora sus demandadas; en la demanda se afirma que la demandante desde ese entonces entró en posesión y empezó a realizar algunas mejoras y luego construcciones.

Frente a lo anterior es preciso observar que de la lectura del contrato se entiende que con dicho contrato se entregó el inmueble pero que nada se habló de la posesión, en él se dispuso la fecha para suscribir la escritura de venta, la que llegado el momento no fue otorgada por estar pendiente la sentencia de interdicción de Lida María Truque quien era una de las copropietarias del inmueble, derecho que a la postre fue adquirido en remate por Hernán Gutiérrez Hernández (también demandado, quien dijo ser tío de Lida María) una vez declarada la interdicción; así mismo, se sabe que de la promesa quedó un saldo insoluto del precio; en esas condiciones, las partes acordaron postergar la suscripción de la escritura hasta cuando se profiriera la sentencia de interdicción tal como quedó escrito en los dos otros si del **23 de septiembre¹ y del 13 de octubre de 2006²**, sin que se vea que el saldo se haya pagado en su totalidad.

Pues bien, siendo que la demandante alega que la posesión del inmueble pretendido la tiene desde el 25 de julio de 2005 cuando entró a

¹ Fl201 Cdo Ppal

² Fls 202 Cdo Ppal

ocupar el bien en virtud del contrato de promesa de compraventa, para demostrar la posesión y el tiempo que exige la ley para la prescripción extraordinaria que fue la que demandó, la señora Liliana Vallejo Arias debía demostrar fehacientemente desde cuándo intervirtió su condición de promitente compradora a poseedora, siendo que el simple paso del tiempo no muda la tenencia en posesión (Art. 776 C.C.).

En un caso de contornos similares al de este fallo, en el que había de por medio un contrato de promesa de compraventa, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, orientó:

“Adicionalmente debe anotar la Sala que en el documento contentivo del contrato de promesa no hay ninguna cláusula indicativa de que al hacerse 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”³ (Negrillas de esta providencia)

En este asunto, ciertamente cuando se firmó la promesa de compraventa del lote de terreno con un área de 106.25 mts² que hace parte de uno de mayor extensión, ubicado en la Carrera 25 B # 25-101 barrio Agua blanca de Cali, no se dijo ni insinúo que se transfería la posesión del mismo, en el quedó claro que se quedaba adeudando parte del precio y que la escritura se realizaría posteriormente lo cual fue objeto de los otros sí que extendían el término para el pago del saldo y la consecuente escritura pública, de ahí que si la demandante varió tal condición a poseedora, debió probar fehacientemente desde cuando intervirtió la condición de promitente compradora, recuérdese que la existencia inicial de un título que otorga la tenencia sin entregar la posesión, se considera que el tenedor continúa bajo la misma situación precaria con la que entró al inmueble (Art.77, 780, 2531

³ CSJ. Civil. Sentencia 064 de 21 de junio de 2007 reiterada en Sentencia SC10825 del 8 de agosto de 2016 M.P Armando Tolosa Villabona

del C.C.), es por esa razón sustancial que para lograr la prescripción extraordinaria sea indispensable probar que intervirtió su condición de promitente compradora a poseedora desde hace más de diez años atrás, desconociendo frontalmente a quienes aún les adeudaba dinero por la promesa.

Vistos los acuerdos contractuales de las partes en la promesa, bien se entiende que al menos hasta finales del 2012 las partes tenían pendiente el acuerdo de esperar que saliera la sentencia de interdicción para conseguir que el derecho de la copropietaria Lida María Truque pudiera transferirse, hecho que vino a ocurrir cuando Hernán Gutiérrez Hernández (también demandado), tío de Lida María Truque, vino adquirir el derecho de su sobrina lo que ocurrió el 18 de diciembre de 2012, hecho que lleva a pensar que desde ese entonces decidió desconocer a sus promitentes vendedores su condición y llamarse a dueña, época que coincide con la primera demanda de pertenencia de pertenencia que presentó por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio que a la postre fue negada, es desde ahí cuando puede pensarse que Liliana Vallejo Arias se reveló contra sus promitentes vendedores y mostró su ánimo de señora y dueña sin atadura a los otros si de la promesa, conformándose el elemento subjetivo de la posesión; pensar que lo fue con anterioridad es desconocer los pactos que ella mismo convino; recuérdese que por exigencia fáctica jurisprudencial, solamente con pruebas concluyentes y rotundas que no dejen duda se puede probar el momento de la interversión, a partir de lo cual puede empezar a contabilizarse la posesión; por orientación jurisprudencial sabemos que: “los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que han 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 sobre el que tenga o pueda tener la persona del contendiente opositor,(...)”.⁴

Como el tiempo transcurrido desde ese entonces (diciembre de 2012) hasta el 18 de enero de 2019, fecha en que se presentó la demanda de este proceso, no han transcurrido los diez años que exige la Ley para este

⁴ C.S.J. Civil, sentencia 118 del 18 de abril de 1989 M.P. A. Ospina

tipo de usucapión, el tiempo de posesión de la demandante, se muestra insuficiente para buscar respuesta positiva del Juzgador a las pretensiones (Arts. 1 y . 5º de la Ley 791 de 2002).

Es que aunque la demandante haya hecho mejoras al inmueble, como efectivamente lo acredita, no necesariamente significan que tenga la condición de poseedora, bien claro expresaron las partes de la promesa en los otros si que la escritura de venta se realizaría “en la fecha que se dicte la sentencia” del proceso de interdicción judicial de Lida María Truque, Aun que la construcción de mejoras ciertamente significativas aisladamente pueda indicar un acto propio de dominio, tal conducta debe apreciarse en el contexto probatorio, en el caso, particularmente de la voluntad de los contratantes en la promesa que resultan ser demandante y demandados, de ahí que solamente cuando la condición que se debía cumplir ya no se la esperaba, pueda pensarse que la demandante sintió que debía repelar a quienes aparecen en los títulos y en el registro como dueños, a fe que a partir de ese entonces empezó a intentar por procesos de pertenencia que la declaren dueña, primero por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio de manera equivocada porque carecía de justo título.

En consecuencia, se confirmará la sentencia de primera instancia que negó las pretensiones de la demanda. Respecto de costas, procede en contra de la parte demandante por el fracaso del recurso (Art. 365 C.G.P.).

Por lo anterior, esta Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de ley,

RESUELVE

1.- CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Cali de fecha y condiciones anotadas.

2.- Costas de esta instancia a cargo de la apelante a favor de los demandados. El Magistrado Sustanciador fija como agencias en derecho de esta instancia la suma de un millón de pesos \$1.000.000 (Art. 366 C.G.P.). Devuélvase el expediente al Despacho de origen.

NOTIFÍQUESE

Los Magistrados,


JORGE JARAMILLO VILARREAL


CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA


ANA LUZ ESCOBAR LOZANO
(Con salvamento de voto)

RAD. 013-2019-00013-01

Magistrado Ponente Dr. Jorge Jaramillo Villareal -

Proceso. - Pertenencia - **Liliana Vallejo Arias**, contra **Colombia Mosquera de Truque, Yovanna y Martha Truque Mosquera, Hernán Gutiérrez Hernández**, e indeterminados.

SALVAMENTO DE VOTO. -

Con el debido respeto para con los restantes Magistrados integrantes de la Sala y por no compartir la decisión mayoritaria, me aparto de ella, por lo siguiente:

Un análisis integral de la prueba me lleva a una conclusión distinta a la adoptada por la Sala Mayoritaria, toda vez que encuentro demostrado los actos que contradicen el derecho de los copropietarios y el momento en que ocurrió la interversión del título, que sucedió prácticamente desde cuando la demandada como promitente compradora recibió del bien de los promitentes vendedores -2005- y empezó a construir las mejoras en abierta contradicción del derecho de los propietarios, animo refrendado en el año 2006 cuando en la fecha de la última prórroga de la promesa de venta no se le otorgó la escritura prometida, que quedó para otorgarse en una fecha indeterminada – *cuando se dicte sentencia de interdicción de una de las copropietarias*.

Es que, la existencia de la promesa de venta no es impedimento para que ocurra la interversión del título de tenedora a poseedora de la promitente compradora, toda vez que la mutación ocurre por una situación subjetiva, por un cambio en el ánimo, sin que existan hitos temporales fijados por la ley o por reglas jurisprudenciales para determinar el lapso de tiempo que debe transcurrir para que el tenedor pueda empezar a hacer esa conversión en la intención con que tiene el bien y a considerarse dueño pues si bien la jurisprudencia nacional es muy clara en que, si bien la promesa de contrato no transfiere la posesión a menos que así se estipule, ello, *“no es óbice para que el promitente adquirente, **después de recibir el bien**, mute su tenencia a posesión, caso en el cual debe probar la interversión de su título a través de actos concluyentes, (...)”*¹.

¹ Ob. Cita # 4

Y cabe añadir que el ánimo posesorio de la actora se ha manifestado por ella en las demandas anteriores de prescripción adquisitiva de dominio instauradas la primera el 13 de agosto de 2012 y la segunda el 17 de febrero de 2017, pues en ambas expresó ser la poseedora del inmueble que ocupa desde el año 2005, y si bien han sido falladas en su contra, , ello obedeció a que no se cumplía el término para la adquisición, la primera, y porque no se aportó el justo título y se invocó prescripción ordinaria, la segunda; aunado a lo anterior se tiene que los demandados no contestaron esta demanda, lo que hace presumir cierta la posesión de la actora desde el año 2005 afirmada en los hechos contenidos en el libelo- artículo 96 CGP- calidad que con la prueba aportada y practicada- testimonios, declaraciones y documentos, no se logra desvirtuar.-

En los anteriores términos dejo expresado mi disentimiento con la decisión mayoritaria, que en mi concepto debió revocar la sentencia de primera instancia para en su lugar acceder a la pertenencia solicitada. -



ANA LUZ ESCOBAR LOZANO

MAGISTRADA.

Pertenencia. Liliana Vallejo Arias Vs. Colombia Mosquera de Truque y otros

Rad.76001-31-03-013-2019-00013-01