

TEMA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO- No se acreditó la identidad entre lo pretendido y lo inspeccionado en el proceso, lo cual se aviene con la necesidad de que la identificación plena del inmueble permita el registro, pues no basta el cotejo documental, que en este caso como se evidenció, presenta notorias diferencias. Se evidencia la carencia del fundamento fáctico cierto que permita inferir la ocurrencia y concreción de la interversión del título alegada por la gestora del litigio, porque no hay claridad sobre cuándo inició el ejercicio de una posesión excluyente de todo otro derecho por parte de la demandante.

HECHOS: RLCC inició proceso declarativo con el fin de que se declare que adquirió por prescripción adquisitiva de dominio el bien inmueble -vivienda de interés social- identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-238XXX, ubicado en la calle 97 No. 42B-XXX de Medellín, por haberlo poseído materialmente por un lapso superior a tres (3) años. En sentencia de primera instancia el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Medellín desestimó la pretensión de declaración de pertenencia formulada. Debe la sala definir si la identificación del inmueble es acertada y no admite dudas sobre el área y linderos de este y si se probó la condición de poseedora de la parte demandante y la intervención del título.

TESIS: La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, constituye un modo de adquirir el referido derecho real sobre bienes corporales ajenos, muebles o inmuebles, que estén en el comercio. Así, para que el juez declare la prescripción adquisitiva del derecho real de dominio sobre un bien, se debe verificar la concurrencia de varios requisitos (...) (i) El ejercicio de la posesión material sobre el bien por parte del demandante, que implica la coexistencia de dos elementos esenciales: animus y corpus (...) (ii) El transcurso de tiempo que para cada caso establezca el legislador. (...) (iii) Que el bien litigioso sea susceptible de usucapión (...) es decir, un bien corporal, raíz o mueble que esté en el comercio humano, como expresamente lo consagra el artículo 2518 del Código Civil (...) (iv) La determinación o identidad de la cosa a usucapir. (...) En la apelación, el recurrente acusó al juzgador de primer grado de omitir el análisis de los medios probatorios incorporados y practicados, que daban cuenta de la plena identificación del inmueble pretendido en usucapión y de la interversión del título de tenedora a poseedora de la parte demandante. Frente al primer reproche planteado, relacionado con la identidad del bien inmueble se tiene que en el escrito inicial se indicó que el inmueble se encontraba ubicado en la calle 97 No. 42B-XXX, circunstancia que coincide con lo precisado en el dictamen pericial y en la diligencia de inspección judicial. Sin embargo, en cuanto a la cabida del predio y las medidas, en la demanda se dijo que lo pretendido en usucapión era un “lote de terreno cuya área lote es de 135.99 mts cuadrados; lote de cinco metros con sesenta (5.60 mts) de frente por veinte y siete metros (27 mts) de centro (...) Por otra parte, en el certificado de libertad y tradición se señala que la cabida y linderos son los siguientes: “Lote de terreno de 5.60 metros de frente por 40 metros de centro... (...) De igual manera aparece descrito en la Escritura Pública No. 823 de 1968 se habla de “un lote de terreno 5.60 metros de frente por 40.00 metros de centro (...) Estas medidas entonces darían para una cabida de 224 metros cuadrados en total. Sumado a ello, en la ficha predial de 6 de junio de 1997, (...) aportada con la demanda se anotó “122.00” como área del lote y “66.00” como área construida. Por otro lado, en el dictamen pericial decretado de oficio por el juzgado de primer nivel (...) se consignó que el área total del inmueble era de 209 metros cuadrados y el área construida en el segundo y tercer piso era de 15 metros cuadrados. Este dictamen se aclaró luego y se precisó que el área construida en el primer piso era de 147.7 m cuadrados, en el segundo piso era de 29.8 m cuadrados y en la tercera planta de 22.4 m cuadrados. Esto daría un total de 199.9 metros cuadrados de área construida. (...) De allí que el juez de primer grado tuvo razón al concluir que no se acreditó la identidad entre lo pretendido y lo inspeccionado en el proceso, lo cual se aviene con la necesidad

de que la identificación plena del inmueble permita el registro, pues no basta el cotejo documental, que en este caso como se evidenció, presenta notorias diferencias con lo que por medio de las pruebas se reveló. En otras palabras, el área anunciada en el escrito inicial no guarda correspondencia con el área del certificado de libertad y tradición ni con la referida en la Escritura Pública No. 823 de 1968 y tampoco con la del dictamen pericial. El segundo reproche de la parte recurrente, sostiene que en el presente caso se demostró la interversión del título por la señora Cano Chica. Al respecto, se advierte que tal circunstancia no se acredita con los medios persuasivos incorporados y practicados en el plenario, ya que no se pudo establecer la fecha desde la cual la accionante mutó la condición de tenedora a poseedora (...) Con respecto a las pruebas practicadas (...) se evidencia la carencia del fundamento fáctico cierto que permita inferir la ocurrencia y concreción de la interversión del título alegada por la gestora del litigio. Primero, porque no hay claridad sobre cuándo inició el ejercicio de una posesión excluyente de todo otro derecho por parte de la demandante, pues no se logra dilucidar la confusión surgida desde el escrito inicial en que aseguró que desde 1998 comenzó a ejercer posesión, mientras que, en el interrogatorio, dijo que los actos de señora y dueña comenzaron a partir de 1999. En segundo lugar, porque los testigos traídos al proceso no esclarecieron este aspecto, en tanto coincidieron en que conocen a la señora Cano Chica desde hace más de dos décadas como habitante del inmueble; pero, ninguno de ellos precisó, ni al menos logró indicar una fecha desde la cual ella ejerce la posesión, pues todos declararon que desde que la conocen, despliega la posesión alegada, circunstancia que no se armoniza con lo expresado por la propia demandante (...) Unido a lo anterior, es de señalar que la interversión del estatus jurídico de la demandante, se fundamentó en que dejó de pagar el canon de arriendo, sin embargo, ese hecho per se no le da la condición de poseedora, pues tendría la vocación de denotar el incumplimiento del contrato de arrendamiento, y aunque podría ser un indicio de la rebeldía de la tenedora respecto de los propietarios del bien inmueble, no se ve apoyado por otros hechos demostrados en concreto como la facción de mejoras durante el tiempo de posesión alegado, ni fue confirmado mediante otros medios probatorios. Así las cosas, debido a que la parte demandante no acreditó la interversión del título de tenedora a poseedora, no es dable acceder a la pretensión reclamada.

MP. MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

FECHA: 31/05/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

ASUNTO	Apelación Sentencia – Declaración de pertenencia
DEMANDANTE	Rosa Lilia Cano Chica
DEMANDADO	Libia de Jesús Álvarez Rico y otros
DECISIÓN	Confirma sentencia
PROCESO RDO.	05001-31-03-008-2012-00273-01

Medellín, treinta y uno de mayo de dos mil veinticuatro

ANTECEDENTES

1. DEMANDA: Rosa Lilia Cano Chica demandó en proceso declarativo a Libia de Jesús, Gildardo Antonio, Aura Rosa, Adán de Jesús, Ana Lucía y Oscar de Jesús Álvarez Rico y demás personas indeterminadas, con el fin de que se declare que adquirió por prescripción adquisitiva de dominio el bien inmueble -vivienda de interés social- identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-238192, ubicado en la calle 97 No. 42B-112 de Medellín, por haberlo poseído materialmente por un lapso superior a tres (3) años.
2. CONTESTACIÓN: Los demandados, tanto determinados como indeterminados, fueron emplazados y representados por curadores *ad litem* (fol. 24 y 68), quienes presentaron contestación a la demanda sin expresar oposición. Posteriormente, y encontrándose vencido el término para dar contestación a la demanda, los accionados Gildardo Antonio Álvarez Rico, Ana Lucía y Libia de Jesús, intervinieron por medio de apoderado judicial.
3. SENTENCIA. En decisión de 06 de febrero de 2019, el Juzgado 021 Civil del Circuito de Medellín resolvió:

“PRIMERO: DESESTIMAR por las razones expuestas, la pretensión de declaración de pertenencia formulada por ROSA LILIA CANO CHICA, en contra de LIBIA DE JESÚS, GILDARDO ANTONIO, AURA ROSA,

*ADÁN DE JESÚS, ANA LUCÍA y OSCAR DE JESÚS ÁLVAREZ RICO
así como las PERSONAS INDETERMINADAS que se crean con
derechos sobre el bien inmueble objeto del proceso.*

*SEGUNDO: CONDENAR a la parte demandante, al pago de las costas
a favor de las demandadas, en la suma que se liquide por la Secretaría
y en la cual se incluirán como agencias en derecho, el equivalente a dos
salarios mínimos legales mensuales vigentes.*

...”

El juez de primera instancia, delimitó el problema jurídico en torno a determinar si la demandante ejerció la posesión sobre el bien pretendido conforme con las exigencias legales, y si en tal caso, era procedente la declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio de vivienda de interés social.

Para resolver el problema jurídico planteado, hizo referencia al derecho de dominio, a la prescripción adquisitiva o usucapión como forma de adquisición del dominio, los elementos necesarios para configurarla y el régimen que gobierna las viviendas de interés social. Señaló que a la demandante correspondía probar la posesión pública y pacífica sobre el bien pretendido, la comercialidad del mismo, el carácter de vivienda de interés social, la identidad del inmueble sobre el que ha ejercido la posesión en relación con el que pretende adquirir, y un término de posesión no inferior a cinco años porque la prescripción alegada era de carácter extraordinario; centrándose en aspectos de identificación del bien y la condición de poseedora de la promotora de la demanda.

En ese sentido, señaló que el bien inmueble descrito y alinderado en el escrito inicial no correspondía con el descrito en la Escritura Pública No. 823 de 24 de mayo de 1968, y menos aún con el que fue detallado en el dictamen pericial decretado de oficio. Lo anterior, principalmente respecto a la cabida del predio, pues en la demanda se consignó que tenía un área de 135 metros cuadrados, sin embargo, en la ficha predial se indicó que tenía 122 metros cuadrados, en la escritura pública se refirió que era de 224 metros cuadrados y en el dictamen pericial se señaló un área de 209 metros cuadrados.

Adicionalmente, el juzgador de primera instancia consideró que la accionante carecía de la condición de poseedora, puesto que, de acuerdo con lo que ella misma declaró en el interrogatorio de parte, ingresó a la vivienda en 1974 por contrato de arrendamiento celebrado por quien fuera su esposo y la entonces dueña del inmueble, señora Marta Álvarez, pagó arriendo hasta 1999 y de ahí en adelante, ante la falta de cobro, consignó el canon a órdenes del Banco Agrario por un espacio aproximado de 15 años, posteriormente, no hizo más pagos. En ese orden de ideas, el *a quo* expuso que conforme con la jurisprudencia vigente de la Corte Suprema de Justicia, para que se configure la interversión del título de tenedora a poseedora, la parte demandante tenía la carga de probar el momento desde el cual pasó de ser tenedora a ser poseedora del bien. Ello sumado a que, no se acreditó cuáles eran los actos de señora y dueña de la demandante, pues en relación con las mejoras alegadas, no existió medio de prueba alguno que lograra determinar que ella fue quien las hizo, sobre todo porque los testimonios de María Cecilia Ramírez Agudelo y Manuel Antonio Úsuga Muñoz, estuvieron dirigidos a informar que las mejoras las hizo la demandante junto con los hijos y que el apartaestudio fue construido por uno de los hijos de ella.

4. APELACIÓN. Inconforme con lo resuelto, el apoderado judicial del extremo procesal demandante presentó recurso de apelación frente a la sentencia, para que fuera revocada. Con ese fin sostuvo que el fallador de primer grado no tuvo en cuenta la aclaración que se hizo del dictamen pericial presentado, en cuanto al área del inmueble, pues el experto señaló que el área construida del primer piso era de 145,7 metros cuadrados, la del segundo piso era de 29,8 metros cuadrados y la del tercer piso era de 22,24 metros cuadrados, lo que permite inferir que el área corresponde con lo pretendido en la demanda, con una pequeña variación que no implica un error sustancial en la identificación del predio. Explicó que las áreas del segundo y tercer piso no modifican el área del inmueble, en tanto, estos fueron construidos sobre la primera planta. Anotó que los linderos enunciados en el libelo genitor concuerdan en un alto porcentaje con lo previsto en el certificado de libertad y tradición del inmueble, por lo que no existe duda sobre la determinación, individualización y ubicación del bien. Apuntó que la identidad de la cosa quedó demostrada por su ubicación, nomenclatura, y linderos relatados en la demanda y que coinciden

con el certificado de libertad y tradición; identidad que no fue puesta en duda por el juzgado al momento de practicar la inspección judicial.

Por otro lado, adujo que quedó plenamente comprobada la mutación de la condición de la demandante de tenedora a poseedora, pues desde 1999 dejó de pagar los cánones de arrendamiento y a partir de ese momento se reputó poseedora con ánimo de señora y dueña. Expuso que los actos demostrativos de tal condición se centraron en mejorar el inmueble. Así mismo, arguyó que su poderdante no fungió como arrendataria, pues quien suscribió el contrato de arrendamiento fue el esposo de ella y si en gracia de discusión, se aceptara que lo fue, tal condición cambió al ejercer actos de señora y dueña, y desconocer de manera pública y pacífica cualquier dominio ajeno.

5. ALEGATOS EN SEGUNDA INSTANCIA.

5.1. El apoderado judicial de la parte demandante reiteró los argumentos expuestos en el recurso de apelación. Adicionalmente, precisó que estaba demostrado el desinterés del extremo procesal demandado, quien desde mucho antes de 1999 se había desentendido de la casa y luego de esa fecha, nunca hizo nada por recuperarla. Refirió que el cónyuge de la demandante falleció en 1984, desde ahí la señora Cano Chica asumió la dirección del hogar y desde 1998 intervirtió el título de tenedora a poseedora, con la construcción de mejoras en el inmueble. De igual modo, expuso que los testimonios recaudados dan cuenta de que el predio antes tenía un “*ranchito*” en obra negra en tierra y que fue la accionante quien hizo el apartamento, banqueó, pañetó, pintó y cambió completamente la casa.

5.2. La parte demandada no presentó alegatos en esta instancia.

CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO. De acuerdo con los cuestionamientos que el recurrente planteó frente a la sentencia, a esta Sala corresponde definir -en síntesis- ¿la identificación del inmueble es acertada y no admite dudas sobre el área y linderos del mismo?, ¿se probó la condición de poseedora de la parte demandante y la interversión del título?

2. MARCO NORMATIVO Y DE INTERPRETACIÓN JURÍDICA PARA LA DECISIÓN DEL CASO EN CONCRETO.

2.1. La prescripción adquisitiva de dominio o usucapión, constituye un modo de adquirir el referido derecho real sobre bienes corporales ajenos, muebles o inmuebles, que estén en el comercio. Así, para que el juez declare la prescripción adquisitiva del derecho real de dominio sobre un bien, se debe verificar la concurrencia de los siguientes requisitos:

(i) El ejercicio de la posesión material sobre el bien por parte del demandante, que implica la coexistencia de dos elementos esenciales: *animus* y *corpus* (artículo 762 del Código Civil). Entendido el primero como la intención de ser o hacerse dueño, y el segundo como el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa. La posesión debe ser pacífica, pública e ininterrumpida.

(ii) El transcurso de tiempo que para cada caso establezca el legislador.

(iii) Que el bien litigioso sea susceptible de usucapión. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia -Sala Civil- en sentencia SC7784 de 14 de junio de 2016, expuso que *“Además de la demostración fehaciente de la detentación con ánimo de señor y dueño por el tiempo establecido en la ley, para la declaración de prescripción adquisitiva de dominio es menester que esa posesión recaiga sobre un bien susceptible de adquirirse por este modo, es decir, un bien corporal, raíz o mueble que esté en el comercio humano, como expresamente lo consagra el artículo 2518 del Código Civil. Los bienes de uso público, o sea aquellos cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio (calles, plazas, caminos, puentes, etc.), según la definición dada por el precepto 674 ibídem, mientras estén afectados al uso general o común, se caracterizan por la inalienabilidad, la inembargabilidad y la imprescriptibilidad (artículo 63 de la Constitución Política), restricción ésta última que también consagra el artículo 2519 del Estatuto Civil mencionado al establecer que “no se prescriben en ningún caso”.*

(iv) La determinación o identidad de la cosa a usucapir.

2.2. En relación con la identidad del predio poseído por el usucapiente, el artículo 762 del Código Civil¹, dispone la necesidad de determinarlo, a fin de establecer, desde lo corpóreo, el lugar sobre el que realmente se detenta los actos de propiedad del *corpus*, y así establecer qué es lo que se posee, la naturaleza, clase, extensión y área del bien inmueble que, con sus particularidades concretas, se ostenta materialmente y en relación con el cual se pretende la declaración de dominio, lo cual se requiere además para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos.

2.3. Sobre la debida identificación que en la demanda debe hacerse de los bienes cuyo dominio se pretende adquirir por prescripción, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha expuesto:

“No puede pasar desapercibida la importancia que tiene la plena identificación del bien objeto de las pretensiones en esta especie de litigio, habida cuenta que, como en su momento lo anotaron los jueces de instancia, las incorrecciones en la materia pueden afectar derechos de terceros no convocados al proceso, amén que la seguridad jurídica así lo impone en pos de evitar futuros y múltiples conflictos. De ahí que diversas normas del ordenamiento, como el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil, el ordinal 7º del artículo 407 Ibídem, el artículo 6º del Decreto 1250 de 1970 y el artículo 31 del Decreto 960 de 1970, entre otros, reclamen la debida identificación de los inmuebles, a partir de sus linderos, perímetro, cabida, nomenclatura, lugar de ubicación, etc.”²

2.4. En cuanto a la interversión del título de tenedor a poseedor, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC17141 de 2014 señaló lo siguiente:

“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

¹ “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”

² CSJ, Cas. Civil, sent. Dic. 13/06, M.P. Pedro Octavio Munar Cadena.

rebeldía contra el verus domini, en adelante como auténtico dueño, mediante el ejercicio de actos positivos propios del domino (artículo 981 del Código Civil), desconociendo y disputando el derecho frente a quien autorizó la tenencia.

El designio del tenedor transformándose en poseedor, se halla asentado en una sólida doctrina de esta Corte. Ya en sentencia del 15 de septiembre de 1983 dijo:

“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 niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquél. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión 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”.

Años más tarde sostuvo: “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)*³.

3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO. En la apelación, el recurrente acusó al juzgador de primer grado de omitir el análisis de los medios probatorios incorporados y practicados, que daban cuenta de la plena identificación del inmueble pretendido en usucapión y de la interversión del título de tenedora a poseedora de la parte demandante.

3.1. Frente al primer reproche planteado, relacionado con la identidad del bien inmueble se tiene que en el escrito inicial se indicó que el inmueble se encontraba ubicado en la calle 97 No. 42B-112, circunstancia que coincide con lo precisado en el dictamen pericial y en la diligencia de inspección judicial. Sin embargo, en cuanto a la cabida del predio y las medidas, en la demanda se dijo que lo pretendido en usucapión era un ***“lote de terreno cuya área lote es de 135.99 mts cuadrados; lote de cinco metros con sesenta (5.60 mts) de frente por veinte y siete metros (27 mts) de centro, situado en el barrio Villa de Guadalupe de esta ciudad y cuyos linderos son: Por el frente, que da al sur, en cinco metros con sesenta centímetros (5.60) con una calle en proyecto, hoy calle 97; por el costado occidental, en veintisiete metros (27 mts) con vecino colindante y por el norte, en cinco metros con sesenta centímetros (5.60) con solar; por el costado oriental, en 27 metros con vecino colindante”*** (fol. 8 C. 1). Por otra parte, en el certificado de libertad y tradición (fol. 2 C. 1) se señala que la cabida y linderos son los siguientes: ***“Lote de terreno de 5.60 metros de frente por 40 metros de centro... y que linda: Por el frente que da al sur en 5.60 metros con una calle en proyecto, por el costado occidental en 40 metros con parte del mismo solar y por el norte en 5.60 metros con una calle en proyecto y por el costado oriental en 40 metros con el solar número 2 de la misma manzana a que corresponde este solar”***. De igual manera aparece descrito en la Escritura Pública No. 823 de 1968 (fol. 3 C. 1) se habla de ***“un lote de terreno 5.60 metros de frente por 40.00 metros de centro..., y que linda: Por el frente, que da al sur, en 5.60 metros con una calle en proyecto; por el costado occidente, en 40.00 metros con parte del mismo solar, y por el***

³ Esta doctrina aparece expuesta igualmente en la sentencia No. 025 de 24 de junio de 1997, de esta misma Sala, para las hipótesis cuando el heredero transforma la posesión hereditaria en posesión propia, reiterada en sentencia dictada en el expediente 05001-3103-007-2001-00263-01, el 21 de febrero del 2011; así mismo se reproduce en la decisión casacional de fondo del 29 de agosto del 2000.

norte en 5.60 metros con una calle en proyecto; y por el costado oriental, en 40.00 metros con el solar número 2 de la misma manzana a que corresponde este solar". Estas medidas entonces darían para una cabida de **224 metros cuadrados** en total.

Sumado a ello, en la ficha predial de 6 de junio de 1997, visible a folio 5 del cuaderno 1, y aportada con la demanda se anotó "122.00" como área del lote y "66.00" como área construida. Por otro lado, en el dictamen pericial decretado de oficio por el juzgado de primer nivel obrante de folio 2 a 15 del cuaderno 3 se consignó que el área total del inmueble era de 209 metros cuadrados y el área construida en el segundo y tercer piso era de 15 metros cuadrados. Este dictamen se aclaró luego (fol. 19 a 28 C. 3) y se precisó que el área construida en el primer piso era de 147.7 m cuadrados, en el segundo piso era de 29.8 m cuadrados y en la tercera planta de 22.4 m cuadrados. Esto daría un total de 199.9 metros cuadrados de área construida.

De allí que el juez de primer grado tuvo razón al concluir que no se acreditó la identidad entre lo pretendido y lo inspeccionado en el proceso, lo cual se aviene con la necesidad de que la identificación plena del inmueble permita el registro, pues no basta el cotejo documental, que en este caso como se evidenció, presenta notorias diferencias con lo que por medio de las pruebas se reveló. En otras palabras, el área anunciada en el escrito inicial, no guarda correspondencia con el área del certificado de libertad y tradición ni con la referida en la Escritura Pública No. 823 de 1968 y tampoco con la del dictamen pericial.

3.2. El segundo reproche de la parte recurrente, sostiene que en el presente caso se demostró la interversión del título por la señora Cano Chica. Al respecto, se advierte que tal circunstancia no se acredita con los medios persuasivos incorporados y practicados en el plenario, ya que no se pudo establecer la fecha desde la cual la accionante mutó la condición de tenedora a poseedora. Sobre este punto, en la demanda se expresó que la posesión material ejercida por la señora Cano Chica en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña, sin reconocer dominio ajeno inició en 1998; sin embargo, en el interrogatorio absuelto por ella, al indagársele sobre la condición con la cual entró a ocupar el inmueble,

respondió *“Yo llegué ahí pagando arriendo, yo pagaba arriendo ahí, llegué en el 74...”* (fol. 7 vuelto C. 2). Posteriormente, el despacho le preguntó ¿hasta cuándo pagó arriendo y por qué lo dejó de cancelar?, señaló *“yo pagué arriendo hasta... hasta el 90? Hasta el 99 sí, más o menos. No volví a pagar porque la señora iba a reclamarme el arriendo allá, no volvió y entonces yo pagué en el Banco Agrario, entonces ya después de quince años yo ya no pagué más. Yo dejé de pagar y empecé a hacerle mejoras a la casa. O sea que hace más de quince años que yo no pago arriendo”* (fol. 8 C. 2).

Por su parte, la testigo María Cecilia Ramírez Giraldo afirmó es vecina de la accionante desde hace más de 28 años, e informó *“...yo llegué hace 28 años a la casa, era como un ranchito en obra negra en tierra y ellos, ella misma con los hijos ha ido reformando, o sea embaldosaron, porque atrás había como mucha tierra, entonces ellos banquearon para hacer el apartamento, revocaron y pintaron”* (fol. 3 C. 2); Luis Alfredo Úsuga Zapata aseveró conocer a la demandante hace 20 años y que *“...doña Rosa Lía llegó cuando era en tierra, o tenía sino los meros muritos, ella entró pagando arriendo... no sé a quién le pagaría, tampoco sé cuánto pagaba...”* (fol. 4 vuelto C. 2). Manuel Antonio Úsuga Muñoz testificó que conoció a la demandante en 1974 o 1975 y relató *“...La casa de ella son tres piezas, baño, a este lado derecho y esa casa la conocí yo hasta ahí, 3 piezas y baño, a la derecha está sala comedor y cocina, y el patio allá atrás, pero atrás hay un apartamento que ella lo hizo, ella sola hizo un apartamento allá atrás hace 20 o 25 años no sé cuánto tiempo tendrá eso, por ahí 20 años tendrá eso...”* (fol. 5 vuelto C. 2).

De este modo, se evidencia la carencia del fundamento fáctico cierto que permita inferir la ocurrencia y concreción de la interversión del título alegada por la gestora del litigio. Primero, porque no hay claridad sobre cuándo inició el ejercicio de una posesión excluyente de todo otro derecho por parte de la demandante, pues no se logra dilucidar la confusión surgida desde el escrito inicial en que aseguró que desde 1998 comenzó a ejercer posesión, mientras que, en el interrogatorio, dijo que los actos de señora y dueña comenzaron a partir de 1999. En segundo lugar, porque los testigos traídos al proceso no esclarecieron este aspecto, en tanto coincidieron en que conocen a la señora Cano Chica desde hace más de dos décadas como habitante del inmueble; pero, ninguno de ellos precisó, ni al menos logró indicar una fecha desde la

cual ella ejerce la posesión, pues todos declararon que desde que la conocen, despliega la posesión alegada, circunstancia que no se armoniza con lo expresado por la propia demandante.

Por otro lado, en atención a los argumentos formulados por el apoderado judicial de la parte recurrente dirigidos a indicar que los actos de señora y dueña de la accionante se sintetizan en la construcción de mejoras en el inmueble, debe indicarse que esa sola circunstancia no basta para demostrar la interversión del título de tenedora a poseedora, pues si bien la edificación de mejoras constituye un actuar que permite deducir una presunta posesión de quien las efectúa, el punto central en este debate es desde cuándo tales actos fueron desplegados por la señora Cano Chica, hecho que no se logra descubrir mediante los elementos materiales probatorios arrimados al expediente, pues ninguno da cuenta de la fecha a partir de la cual la accionante inició la construcción de las mejoras y en ese sentido, a partir de qué momento mutó su condición de tenedora a poseedora, pues ni siquiera se aportó facturas de los materiales adquiridos, del pago de mano de obra, ni el testimonio de la persona que contrató o de los que trabajaron en ellas.

Unido a lo anterior, es de señalar que la interversión del estatus jurídico de la demandante, se fundamentó en que dejó de pagar el canon de arriendo, sin embargo, ese hecho *per se* no le da la condición de poseedora, pues tendría la vocación de denotar el incumplimiento del contrato de arrendamiento, y aunque podría ser un indicio de la rebeldía de la tenedora respecto de los propietarios del bien inmueble, no se ve apoyado por otros hechos demostrados en concreto como la facción de mejoras durante el tiempo de posesión alegado, ni fue confirmado mediante otros medios probatorios.

3.3. Así las cosas, debido a que la parte demandante no acreditó la interversión del título de tenedora a poseedora, no es dable acceder a la pretensión reclamada, por lo tanto, la sentencia de primera instancia debe ser confirmada.

Por último, según lo indicado en el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas de esta instancia a la señora Cano Chica. Por concepto de agencias en derecho se fijará la suma de \$1 300 000, equivalente a 1 SMLMV.

DECISIÓN

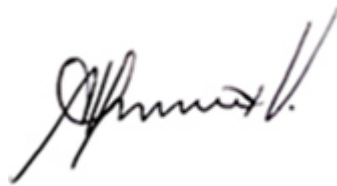
Por lo expuesto, la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia proferida el 6 de febrero de 2019 por el Juzgado 021 Civil del Circuito de Medellín.

SEGUNDO. Las COSTAS de esta instancia se imponen, a la parte demandante Rosa Lilia Cano Chica y a favor de la parte demandada. Como agencias en derecho se fija un valor de \$1 300 000, que equivale a 1 SMLMV.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los magistrados,



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN