

**REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., veintisiete de octubre de dos mil veintidós

Proceso: Verbal (Declaración de pertenencia y reivindicatorio).  
Demandante: María Esneda González de Ondategui y otro  
Demandado: Herederos indeterminados de Gloria Mireya Casas de Sánchez y otros.  
Radicación: 40-2016-01501-01  
Providencia: Sentencia de segunda instancia

El despacho procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la demandada y el curador ad litem de personas indeterminadas en contra de la sentencia de 1º de diciembre de 2020 proferida por el Juzgado 40 Civil Municipal de Bogotá, en el proceso verbal de Maria Esneda González de Ondategui y Miguel Ondategui en contra de Yuly Yaleibi Arias Casas en calidad de heredera determinada de Gloria Mireya Casas Sánchez, herederos indeterminados de dicho causante y personas indeterminadas, acotando que se sustanció la declaración de pertenencia como demanda principal y la acción reivindicatoria como reconvencción.

**La sentencia apelada**

1. La juzgadora de primer grado denegó las pretensiones de la acción reivindicatoria incoada como reconvencción, y estimó las pretensiones de la declaración de pertenencia planteada como principal, declarando que los demandantes adquirieron el inmueble disputado por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

2. Para fundamentar su decisión, ilustró que el detentador de una cosa puede modificar su título y convertirse en poseedor, acreditando el momento en que se alza en rebeldía frente al derecho de la propietaria,

que en el caso se presentó con la suscripción del denominado “contrato de promesa de compraventa” el 22 de febrero de 1995.

En efecto, entendió que los demandada se desprendió de la posesión a partir de la suscripción de dicha promesa, dejando constancia de la interversión al consignar que “haría las veces de escritura pública”, que la escritura se encontraba en trámite a través en la Caja de Vivienda Popular, y que la promitente compradora sería la encargada de sufragar el crédito otorgado para la compra del inmueble.

Consideró que, la compraventa del inmueble realizada a la difunta Gloria Mireya Casas Sánchez a la Caja de Vivienda Popular el 21 de diciembre de 1996, no comportó la constitución de posesión en favor de la compradora, ya que esta última la había desplazado a los demandantes con la suscripción de la promesa de compraventa comentada; y, que la cancelación del patrimonio de familia no exteriorizó un acto de propietario, sino de cumplimiento de las obligaciones contraídas frente a aquello, pues ya le habían pagado el precio pactado en la promesa de compraventa.

Observó que, los demandantes acreditaron el pago de 36 cuotas del crédito otorgado por la Caja de Vivienda Popular, servicios públicos domiciliarios e impuestos prediales, sin que la heredera de la propietaria hubiere probado que ella o su madre se hicieron cargo de esas obligaciones; además, intentaron obtener la declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva ordinaria, pero tal petición les fue denegada en sentencia de 12 de mayo de 2016 proferida por el Juzgado 69 Civil Municipal de Bogotá, por considerar que la posesión no provenía de justo título.

Acotó que, los testimonios de César Armando Martínez Rojas, Pompilio Pérez Parra, María Luz Falide Morales y María Stella Parra Melo refirieron que la unidad de vivienda recibida por los demandantes constaba de una habitación y un baño, pero a lo largo del tiempo culminaron el primer piso, levantaron una segunda planta y una terraza, e instalaron las acometidas de servicios públicos domiciliarios. Comportamientos que han sido exteriorizados desde el año 1995, y que articulados con la asistencia a las reuniones de acción comunal han dado lugar a su reconocimiento como señores del predio.

Contrastó dichas atestaciones con los testimonios de Aristίδes Trejo y Guillermo Antonio Leguizamón Gómez, quienes no tienen conocimiento de la posesión de los demandantes, ni de sus relaciones contractuales con la extinta dueña; y, refirió que la reconviniente en su fuero interno reconoce el derecho que le asiste a sus adversarios, en la medida en que no inició acciones de dominio o de cumplimiento, con anticipación, ni se hizo parte en el proceso de pertenencia ordinaria que fue surtido antes de este juicio.

Por último, señaló que la reivindicación incoada no estaba llamada a abrirse paso, por cuanto no se comprobó que el título de dominio de la propietaria fuere posterior a los actos posesorios de los reconvinidos, ya que el primero se remonta hasta el 21 de diciembre de 1996, mientras los últimos datan del 22 de febrero de 1995.

### **El recurso de apelación.**

1. Inconforme la heredera July Yaleibi Arias, solicitó la revocatoria de la decisión, aduciendo que el juzgado desconoció que:

- La promesa de compraventa no debió ser interpretada como interversión del título, pues la difunta Gloria Casas no se desentendió del señorío sobre el inmueble encartado, por el contrario: (i) obtuvo el título de dominio mediante la compraventa celebrada con la Caja de Vivienda Popular, que fue consignada en la escritura pública No. 2442 de 21 de diciembre de 1996 de la Notaría Primera de Soacha; (ii) le solicitó a dicha entidad que visitará el predio para aplicar al subsidio de vivienda del Inurbe a través de carta de 21 de abril de 1998; (iii) tenía la potestad de entrar cuando bien lo quisiese; (iv) los demandantes aún le adeudaban el pago de parte del precio estipulado en el negocio preparatorio; y, (v) la continuaron buscando hasta el día de su muerte para que les hiciera los papeles.

- La finada gestionó la cancelación del patrimonio de familia y de la hipoteca constituida en favor de la Caja de Vivienda Popular, según consta en las escrituras públicas No. 4692 de 7 de julio de 2008 y 1242 de 7 de mayo de 2011 de la Notaría Sexta de Bogotá, respectivamente, los cuales son demostrativos de su intención de liberar al predio de los gravámenes que lo afectaban.

- Los demandantes ocuparon el inmueble, a ciencia y paciencia de los actos de señorío que desplegaba su dueña, aunado a que estaban ligados contractualmente con aquella a través de un arrendamiento, tal como se desprende de lo manifestado en las contestación de la demanda principal y en el libelo de reconvención.

- El derecho de dominio de la reivindicante es anterior a los actos de los demandados en mutua petición, pues el conjunto documental demuestra que se estimaba como dueña cuando menos desde el año 2011, y que deriva su dominio de una cadena de títulos, cuyo eslabón inmediatamente anterior es el título de la Caja de Vivienda Popular.

- Resulta erróneo sostener que la extinta propietaria tenía la voluntad de darle cumplimiento al “contrato de compraventa” que la vinculaba con los demandantes, habida cuenta que en el plenario no están probados la realización de actos dirigidos a la materialización de dichas prestaciones, con posterioridad al levantamiento de la hipoteca.

- De haber interversión del título, esta no tendría lugar antes del fallecimiento de la extinta propietaria, antes la posesión era clandestina porque los demandantes no le manifestaron su ánimo de convertirse en señores y dueños del inmueble encartado.

2. El curador ad litem de las personas indeterminadas también solicitó la revocatoria de la sentencia, argumentando que el sentenciador ignoró que:

- La jurisprudencia ha considerado que el contrato de promesa de compraventa es preparatorio, su obligación esencial es celebrar el negocio prometido, pero, en si mismo considerado, no comporta justo título, ni es fuente de la calidad de poseedor.

- Le incumbe a los demandantes la carga de acreditar la interversión del título, pero no comprobaron que en vida de la extinta propietaria se hubieren alzado en rebeldía para desconocerle su derecho de dominio, situación contraria ocurrió con los herederos de aquella a quienes se ha opuesto la calidad de poseedores.

- La mutación del título de los demandantes de tenedores a poseedores, se produjo con posterioridad a la muerte de la propietaria y promitente vendedora.

### **Consideraciones**

1. Desde el umbral se avizora que las apelaciones interpuestas por la heredera determinada de la difunta dueña y el curador ad litem de las personas indeterminadas no están llamados a abrirse paso, aunque las razones que esta superioridad tiene para confirmar la decisión son parcialmente distintas a las esgrimidas en primer grado para estimar la declaración de pertenencia y denegar la reivindicación.

En efecto, fue acertado el a quo al estimar que los demandantes exteriorizaron su ánimo de señor y dueño, tanto con el pago de servicios públicos, impuestos prediales, y cuotas de la hipoteca que el pretérito dueño constituyó para financiar la adquisición del inmueble, como con las notables mejoras útiles introducidas en la unidad que les fuere entregada, toda vez que dichos actos se encuentran debidamente soportados con el conjunto documental, los testimonios solicitados por los actores, y el dictamen pericial rendido por Francisco Javier de la Hoz. Además, atinó al sostener que los demandantes ejercieron la posesión desde la celebración del contrato adiado 22 de septiembre de 1995, y que para la víspera de la presentación de la demanda ya habían adquirido el dominio del predio por prescripción adquisitiva extraordinaria.

Empero, el análisis que hizo sobre el origen del señorío de los prescribientes no fue adecuado, por cuanto no había lugar a estudiar la interversión del título de meros tenedores hacia el de poseedores, por la potísima razón de que estos no detentaron a nombre de la extinta propietaria – Gloria Mireya Casas Sánchez -, y ostentaron la posesión del inmueble litigado desde la celebración del negocio referido, pues de su clausulado se deduce que no fue una promesa de compraventa, sino una cesión de la posición contractual que tenía aquella – antes de ser propietaria – frente a la Caja de Vivienda Popular, en la cual los demandantes le pagaron una contraprestación a la cedente y se comprometieron a terminar de pagar el crédito adquirido para comprar el inmueble.

Esto significa que el negocio en mención abrió la puerta para el inicio de la posesión del inmueble, toda vez que no generó obligaciones respecto de Gloria Mireya Casas Sánchez, quien obtuvo el derecho de dominio en una fecha posterior – 21 de diciembre de 1996 –, pero no ejerció actos posesorios luego de esa calenda, pues antes de conseguir el dominio le había entregado el predio a los demandantes, a quien también cedió la posición contractual que tenía respecto de la Caja de Vivienda Popular para obtener la titulación.

2. Para soportar el anterior argumento central, se recuerda que el artículo 2512 del Código Civil, consagra la prescripción como *“el modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales”*.

3. La acción contemplada en el ordenamiento jurídico para solicitar la materialización de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la declaración de pertenencia. Su buen suceso requiere demostrar que: (a) la cosa pretendida es susceptible de adquirirse por prescripción; (b) el demandante es poseedor del inmueble; y, (c) la posesión se extendió por el lapso de tiempo establecido para que opere el tipo de prescripción alegada.

4. En torno al primer requisito, se puntualiza que el artículo 63 de la Constitución Política de Colombia prohíbe la adquisición por usucapión de bienes de uso público, parques comunales, tierras de grupos étnicos, terrenos de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás que determine la ley; y, que el numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso determina la improcedencia de la declaración de pertenencia respecto de los bienes de entidades de derecho público.

5. Frente al segundo requisito, el artículo 762 del Código Civil define la posesión como 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”*. De esta noción se deducen los dos presupuestos que la integran, la detentación material o “corpus”, y el ánimo de señor y dueño o “animus”, cuya articulación permite distinguir el fenómeno posesorio de otras relaciones jurídico-reales.

6. Respecto del tercer requisito, el artículo 764 del Código Civil distingue entre posesión regular e irregular, la primera es aquella que se ejerce precedida de un justo título y de buena fe, mientras la segunda es la que se despliega sin el amparo del justo título y/o de la buena fe. Dicha distinción es importante, porque condiciona el tipo de prescripción adquisitiva que puede ser alegada, en este caso el poseedor regular puede deprecar la ordinaria y el poseedor irregular la extraordinaria.

7. El término de prescripción adquisitiva extraordinaria está regulado en el artículo 2532 del Código Civil y originalmente era de treinta años, que corren en contra de cualquier persona y no se suspende en favor de las personas referidas en el artículo 2530 de dicho estatuto. Empero, la duración de dicho intervalo ha sido modificado en dos oportunidades, la primera por el artículo 1º de la ley 50 de 1936 que lo redujo a veinte años y, la segunda por el artículo 6 de la ley 791 de 2002 que lo limitó a diez años.

Sin perjuicio de lo expuesto, el poseedor tiene la carga de acreditar que ha poseído íntegramente bajo el imperio de una misma ley, pues no puede utilizar tiempos transcurridos antes de que la legislación elegida hubiere entrado en vigencia. En este punto, el artículo 41 de la ley 153 de 1887 establece: *“La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”*.

9. La buena fortuna de la declaración de pertenencia requiere que la posesión sea continua e ininterrumpida. La interrupción de la posesión puede ser natural, como cuando se pierde por la entrada de otra persona, se reconoce un derecho superior, o se abandona su ejercicio; o, puede ser civil, lo cual ocurre cuando el propietario presenta la acción reivindicatoria dentro de los términos legales. También puede ser renunciada después de cumplida, bien sea en forma expresa o tácita, ocurre esta última si el poseedor constituye un título de mera tenencia luego de cumplirse los términos de prescripción adquisitiva. Hermenéutica fundada en los artículos 2523 del Código Civil y 94 del Código General del Proceso.

10. El artículo 946 del Código Civil prevé que *“La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*. De antigua data, la jurisprudencia ha determinado que el buen suceso de la acción reivindicatoria está supeditado a que se compruebe: (a) el derecho de dominio del reivindicante; (b) la posesión del demandado; (c) que recaiga sobre cosa singular; y, (d) la identidad física entre el bien reclamado por el actor y el poseído por el adversario.

Dicha acción es la manifestación del derecho de perseguir la restitución de la cosa en cabeza de quien esté, inherente al derecho de dominio, pero su ejercicio no es absoluto, pues puede frustrarse en el evento de que el requerido haya ejercido la posesión por el tiempo de la prescripción adquisitiva extraordinaria, ya que en ese evento la viabilidad de la acción desaparece junto con el derecho que la soporta, bien sea que la usucapión haya sido opuesta como acción o como excepción.

11. Discurriendo sobre la demostración de la posesión y de la mera tenencia, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha doctrinado que:

*“Si se compara el contenido de los artículos 775 y 787 del Código Civil, claramente se concluye la diferencia entre la mera tenencia y la posesión, cuestión que descansa en el ánimo de dueño, ausente en la tenencia e indispensable en la posesión. El ánimo de dueño decide si se trata de posesión o de tenencia. ‘Si quien ocupa... niega tener ese ánimo, sencillamente sería que toda acción reivindicatoria se frustrase, si esa sola negativa del demandado bastará como prueba de la falta de ese elemento, sin el cual ... no pueda reputarse poseedor, aunque ocupe la cosa o este ejecutando en ella actos que, vistos en sí, se supongan posesorios. De otro lado, si a esa apariencia se atribuyera, desde luego, esa calidad, si esos actos hubieran de tenerse por sí solos como prueba de la posesión, quedaría identificada con esta la mera tenencia. Uno y otro extremo son peligrosos para la justicia. **A esquivarlo conduce el análisis de esos hechos, no limitado a su simple materialidad, sino extendido a cuanto revele si efectivamente van acompañados del ánimo de dominio indispensable para que constituyan posesión**’ (XLII, 2048. Cas. 14 de mayo de 1947).*

*“El problema consiste, en el orden teórico, en diferenciar la posesión de la tenencia, y en lo práctico, dadas las manifestaciones exteriores de la*

*relación posesoria, determinar de que depende que haya posesión o tenencia. El animus es cuestión del fuero interno del individuo, y si con afirmar que no lo tiene pudiera matarse la acción reivindicatoria, no obstante la prueba de la posesión, la acción de dominio resultaría ilusoria. **De donde resulta que definir si el demandado o es poseedor o tenedor es una cuestión de hecho**” (Sentencia de 29 de mayo de 1963, Gaceta Judicial, t. CII, pág. 104).*

12. Descendiendo al caso de marras, se comprobó que el dominio del predio ubicado en la Calle 58 Bis Sur No. 42-20 de esta ciudad, identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-40272315 es susceptible de adquirirse por prescripción, ya que la anotación 2º del certificado de libertad demuestra que pertenece a Gloria Mireya Casas Sánchez, quien es una persona natural de derecho privado, y el certificado de defunción de aquella indica que ante la muerte de la titular el activo se desplazó hacia la sucesión de aquella.

13. Alrededor de la posesión alegada por los demandantes, es paladino que ocupan el inmueble, tal como se aprecia en la inspección judicial practicada, adviniendo así que se colma el elemento “corpus”, que como es sabido consiste en la detentación material de la cosa atribuible a una persona, con independencia del ánimo con que la ocupe.

14. Ya en torno a la voluntad de conducirse como señor de la cosa, el mismo puede ser inducido de la articulación de una pluralidad de actos, que individualmente considerados no necesariamente indican el ánimo de obrar como propietario, pero que analizados en conjunto conducen a demostrar que la intención de los demandantes es detentar la cosa para sí mismo, sin intercesión o honra del derecho de dominio de la persona que aparece como dueño en el Registro de Instrumentos Públicos.

14.1. Aquí se advierte que los demandantes acreditaron el pago de servicios públicos domiciliarios, tales como energía eléctrica, acueducto y telefonía fija, y gestionaron la acometida del gas natural. También se observa que cancelaron el impuesto predial en el periodo comprendido entre 1998 y 2016, según consta en la constancia de pago sobre los recibos. Y, es nitido que sufragaron las cuotas mensuales del crédito contraído con la Caja de Vivienda Popular para financiar la compra del predio, tal como revelan los comprobantes de pago emitidos por dicha entidad distrital, hasta obtener la cancelación de la hipoteca que garantizaba dicho crédito,

merced al otorgamiento de la escritura pública No. 1242 de 7 de junio de 2011 de la Notaría Primera de Soacha.

Alrededor del pago de esos tributos, es usual que simples tenedores paguen servicios públicos domiciliarios, toda vez que estos se causan por el uso del ocupante, con independencia de que este tenga derechos reales sobre el bien. Sin embargo, no es frecuente que aquellos solucionen el impuesto predial, ya que el hecho generador de aquel es la propiedad del fundo, y el llamado a pagarlo es el dueño. Y, menos que concurran a financiar la adquisición de la cosa, o que de buenas a primeras cancelen el precio que el propietario debía pagar a quien le derivó el título.

14.2. Aunado a lo anterior, los testigos César Armando Martínez Rojas, Pompilio Pérez Parra, María Luz Falide Morales y María Stella Parra Melo, coincidieron en sostener que los demandantes son reconocidos como dueños del inmueble ante el vecindario desde el año 1995, en la medida en que fueron de los primeros habitantes del barrio Arborizadora Baja, lo destinan a su residencia, atienden las reuniones de la junta de acción comunal, y han realizado continuas mejoras durante el tiempo en que lo han habitado. Respecto de esas edificaciones, proclamaron al unísono que la vivienda recibida por los actores fue la unidad básica que constaba de una habitación y un baño, pero que ampliaron el primer nivel con otra habitación y una cocina; construyeron una segunda planta, que consta de dos alcobas, cocina y baño; y, levantaron una plancha, sobre la cual está una terraza. Comportamientos que usualmente no realizan los meros tenedores, ya que éstos se contraen a pagar una contraprestación, o usan la cosa de conformidad con los lineamientos trazados por quien le reconocen dominio.

En esos términos, luce desacertado calificar la posesión como clandestina, pues esto ocurre cuando se oculta a los que tienen derecho para oponerse a ella, lo cual no se presenta en el sub judice porque los actos de los demandantes han sido realizados a la vista de todo el vecindario, los titulares inscritos conocen esa circunstancia, y han tenido tiempo mas que suficiente para impetrar el juicio reivindicatorio.

14.3. Ahora bien, para verificar cuando inició la posesión alegada por los demandantes, debe analizarse el denominado “contrato de compraventa”, celebrado el 22 de septiembre de 1995, por la demandante María Esneda González de Ondategui, en calidad de “promitente compradora” y Gloria

Mireya Casas Sánchez, como “promitente vendedora”, y quien en una fecha posterior se convirtió en propietaria del inmueble.

En el mentado negocio, se acordó en la cláusula segunda que “La casa que se promete en cesión fue adquirida por la promitente vendedora por adjudicación que a ella le hizo la Caja de Vivienda Popular, con el compromiso de cancelar sin mora las cuotas que rigen en la urbanización, y que por medio de la presente la compradora se compromete a seguir cancelando las cuotas a nombre de la cesionaria a la Caja de Vivienda Popular”. Además, en el acápite pertinente de la estipulación tercera se dispuso que “La Promitente compradora gestionará ante la Caja de Vivienda Popular en el momento del cruce de la deuda, con el subsidio de la vivienda Inurbe que la vendedora cederá a favor de la compradora, para que quede el casa lote a paz y salvo...”.

Luego, en la cláusula cuarta se apuntó que “Desde la fecha la promitente compradora se compromete a pagar los impuestos, gravámenes, contribuciones que se establezcan, y se declara que hasta hoy está a paz y salvo por todo concepto, y que el inmueble no se ha pignorado, hipotecado y que la única deuda es a favor de la Caja de Vivienda Popular que la compradora conoce”. Y, en la estipulación quinta se indicó “Que a partir del 1º de octubre de 1995, la compradora cancelará la cuota correspondiente a la Caja de Vivienda Popular, sin mora so perjuicio de la vendedora”.

Y, en la cláusula sexta, se puntualizó que “El precio de la cesión es \$7.000.000, que la compradora paga así: a la firma de este contrato la suma de (\$6.000.000) seis millones de pesos y (\$1.000.000) un millón de pesos con letra para ser efectiva el 30 de marzo de mil novecientos noventa y seis...”, y en el párrafo final del convenio se acotó que “La vendedora hace constar por medio de certificado expedido a su nombre que la escritura está en trámite a través de la unidad de escrituración de la Caja de Vivienda Popular”, y que “este contrato reemplaza la escritura pública por el momento”.

14.4. Al interpretar el contrato, es notorio que se empleó un lenguaje equívoco, por cuanto fue denominado como “contrato de compraventa, pero en realidad se estaba ajustando una cesión de la posición contractual que tenía frente a la Caja de Vivienda Popular.

Sobre el particular, nótese que, en la cláusula segunda, se expone que la entidad distrital le adjudicó un bien a Gloria Mireya Casas Sánchez, pero en el segmento final se especifica que todavía no le habían otorgado la escritura pública de compra, pues se encontraba en trámite ante la adjudicante. También, se avista que, en las estipulaciones segunda, cuarta y quinta, se indica que la adjudicación realizada estaba sujeta al pago de cuotas de un préstamo otorgado por el referido ente público, y que María Esneda González de Ondategui asumiría su pago a partir de la cuota de 1º de octubre de 1995.

Simultáneamente, se verifica que en la cláusula sexta, Casas Sánchez reconoce que González de Ondategui le pagó \$7.000.000 como contraprestación de la cesión, precisando que recibió \$6.000.000 el día del contrato, y que \$1.000.000 se sufragó con una letra de cambio que se haría exigible el 30 de marzo de 1996. Además, se denota que los contratantes quedaron avenidos con el perfeccionamiento de la cesión, acotando que el documento haría las veces de escritura pública.

15. Guardando consonancia con las estipulaciones, emerge que no es apropiado catalogar al contrato como una promesa de compraventa, como lo hace el curador ad litem de personas indeterminadas, pues la simple lectura demuestra que demandada y la demandante no estaban proyectando la celebración de un negocio futuro, ya que la primera recibió el pago de la cesión, y la segunda asumió la obligación de continuar cancelando la deuda contraída con la Caja de Vivienda Popular. Además, es inoficioso inquirir si las promesa constituye justo título, ya que este asunto ni quita ni pone en el análisis de la posesión irregular y de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

16. De igual manera, es errático sostener que demandante María Esneda González de Ondategui y demandada ajustaron un contrato de arrendamiento verbal, cuya canon consistía en el pago de servicios públicos, impuestos prediales y del dinero debido a la entidad distrital. Verifícase que no se acreditó la concurrencia de los elementos esenciales de ese negocio, es decir la obligación de garantizar el disfrute de la cosa a cambio de una suma de dinero, ya que tales tópicos no emergen de la prueba documental y testimonial; y que los actores pagaron el tributo y el crédito porque se reputaron como dueños del predio.

17. Tampoco resulta afortunado sostener que la posesión de los demandantes fue interrumpida a por la compra del inmueble, la solicitud de aplicación del subsidio de vivienda, o la cancelación del patrimonio de familia, atribuidos a la difunta dueña, bajo el entendido de que legalmente la interrupción natural se produce con el reconocimiento del derecho de dominio ajeno realizado por el sedicente poseedor, eventos que no concurren en el caso concreto.

Por el contrario, emerge que el título de la demandada fue consignado en la escritura pública No. 2242 de de 21 de diciembre de 1996 de la Notaría Primera de Soacha, y que en ese documento también se constituyó hipoteca en favor de la vendedora – Caja de Vivienda Popular - para garantizar el pago de un préstamo de \$869.437, el cual debía honrarse en 180 cuotas mensuales. No está de más subrayar que, desde antes de formalizar su compra, la propietaria se había desprendido de la posesión en favor de los aquí demandantes, y que fueron estos los que pagaron los instalamentos del crédito desde octubre de 1995, según consta en la cesión glosada, y en los recibos de pago expedidos por la entidad, los cuales llegaban a nombre de María Esneda González de Ondategui cuando menos desde enero de 2006.

Así mismo, esta superioridad estima que el a quo acertó cuando estimó que la cancelación del patrimonio de familia surtido en la escritura pública 4692 de 7 de julio de 2008 de la Notaría Sexta de Bogotá comportaba la conformidad de la dueña con la posesión ejercida por los demandantes. Basta indicar que no es lógico que la propietaria se desprenda de una garantía de inembargabilidad de su propiedad sin causa que lo justifique, menos cuando no ocupaba materialmente el predio, ni recibía réditos de su explotación económica.

18. Similar suerte le asiste al cuestionamiento por falta de pago del precio. Aquí se reitera que la cláusula sexta de la cesión acredita que fue cancelado con dineros en efectivo y una letra de cambio. Aquí, se recuerda que el artículo 882 del Código de Comercio reconoce la validez del pago realizado con instrumentos cambiarios<sup>1</sup>, salvo que el acreedor lo resuelva

---

<sup>1</sup> La entrega de letras, cheques, pagarés y demás títulos-valores de contenido crediticio, por una obligación anterior, valdrá como pago de ésta si no se estipula otra cosa; pero llevará implícita la condición resolutoria del pago, en caso de que el instrumento sea rechazado o no sea descargado de cualquier manera.

mediante el ejercicio de la acción causal, situación que no siquiera fue invocada en el caso. Así mismo, es dicente que durante los dieciséis años, diez meses y nueve días transcurridos entre el contrato y la muerte de Gloria Mireya Casas Sánchez, la difunta dueña se abstuvo de iniciar acciones judiciales para denunciar faltas contractuales de los demandantes, o solicitar la restitución del predio.

19. Ningún medio probatorio da cuenta de que la propietaria pudiere entrar cuando quisiese, menos cuando los testigos de descargo, Aristίδes Trejo y Guillermo Antonio Leguizamón Gómez, coincidieron en aseverar su desconocimiento de los términos de las relaciones negociales de los demandantes y Gloria Mireya Casas Sánchez, al punto que el primero se limitó a sostener que residió en el inmueble encartado durante el término de un año, y el segundo a referir de oídas que la dueña no le formalizó la venta a los demandantes porque no podía levantar el patrimonio de familia que gravaba el predio.

20. No se acreditó que los demandados hubieran buscado a la extinta dueña para que les extendiera la escritura pública, pues en el interrogatorio de parte absuelto por María Esneda González de Ondategui manifestó que no la volvió a ver desde la época en que se celebró la “promesa de compraventa”, mientras en el rendido por Miguel Ondategui afirmó que le fue a reclamar los papeles, pero no la encontró porque ya había fallecido, faltando así las circunstancias de tiempo, modo y lugar que requiere la debida prueba de un hecho interruptor.

Aquí se precisa que la celebración de la cesión referida no puede asimilarse a un reconocimiento de dominio, ya que para esa data Gloria Mireya Casas Sánchez no era propietaria del predio, aunado a que la heredera Yuly Yaleibi Arias Casas afirmó que desconocía la suerte de la relación de su madre y de los demandantes, amen de indicar que su progenitora no percibía dinero por la ocupación del inmueble, y que ella no se encuentra al tanto crédito adquirido con la Caja de Vivienda Popular, ni del estado actual del predio.

21. Una vez verificado que la posesión de los demandantes inició el 22 de septiembre de 1995, se precisa que en la demanda se optó por hacer

valer el término contemplado en el artículo 6° de la ley 791 de 2002, así las cosas, entre la promulgación de esta obra legislativa, acaecida el 27 de diciembre de 2002, hasta la presentación del libelo principal, ocurrida el 29 de noviembre de 2016, transcurrió un lapso de trece años, once meses y dos días, el cual es superior a los diez años requeridos por el legislador para que se produzca la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Así mismo, de haberse invocado el plazo previsto en el artículo 1° de la ley 50 de 1936, también se habría materializado la usucapión, pues desde el inicio de la posesión, el 22 de septiembre de 1995, hasta la presentación de la demanda, el 29 de noviembre de 2016, pasaron veintiún años, dos meses y siete días, intervalo superior a los veinte años requeridos para que se produjera el efecto jurídico perseguido por los demandantes principales.

22. Finalmente, se resalta que no fue atinado el argumento del a quo, donde estima que los actos posesorios de los demandantes son anteriores al título de dominio de la difunta propietaria, ya que este es el resultado de una adquisición derivada del derecho de propietarios anteriores, como lo fue la Caja de Vivienda Popular, según consta en el certificado de tradición arrimado al plenario. Sin embargo, esta incorrección no es obstáculo para que reconociera, como lo hizo, que los demandantes principales adquirieron el derecho de dominio por haber poseído el inmueble por el término de prescripción extraordinaria, y que tal fenómeno significó la extinción del derecho de dominio de la actora en reconvención.

23. Dada la frustración del recurso vertical, se condenará en costas de esta instancia a la demandada determinada, de acuerdo con el numeral 3° del artículo 365 del Código General del Proceso.

No hay condena en costas frente a los representados por curador ad litem.

### **Decisión.**

Con base en lo expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**Resuelve**

**Primero:** Confirmar la sentencia de 1º de septiembre de 2020, proferida por el Juzgado 40 Civil Municipal de Bogotá, en el proceso verbal de Maria Esneda González de Ondategui y Miguel Ondategui en contra de Yuly Yaleibi Arias Casas en calidad de heredera determinada de Gloria Mireya Casas Sánchez, herederos indeterminados de dicho causante y personas indeterminadas.

**Segundo:** Condenar en costas a la demandada determinada. Para su cuantificación, inclúyase la suma de \$600.000 como agencias en derecho.

**COPIESE, NOTIFIQUESE Y DEVUELVASE**



**NELSON ANDRES PEREZ ORTIZ**

**JUEZ**



República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
Juzgado de Segundo Grado Civil  
del Circuito de Bogotá D.C.

El anterior **SENTENCIA** se Notifica por Estado  
No. **055** Fecha **28 OCT 2022**

El Secretario(a)

