

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., siete (7) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 110014003030-2017-01688-01

Agotado el trámite de esta instancia, resuelve este Despacho la apelación formulada por el apoderado del demandado contra la sentencia proferida por el Juzgado 30 Civil Municipal de Bogotá el 4 de marzo de 2021.

I. ANTECEDENTES

Demanda principal:

1. Pretensiones: La señora OLGA ROJAS QUEVEDO, actuando a través de apoderado judicial, instauró demanda declarativa especial de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria contra FIDELIGNO PINZÓN ARIZA y las demás personas indeterminadas, solicitando se declare la adquisición del inmueble ubicado en la carrera 88 G N°70-34 Sur [antes carrera 102 No. 70-34 Sur], que hace parte del bien de mayor extensión con folio No. 50S-40037426 y con CHIP catastral AAA0149PDJH¹.

2. Causa petendi: Las anteriores súplicas se encuentran amparadas en los hechos que se relacionan a continuación:

Identificación del bien inmueble: *“Un lote de terreno – hoy con casa en el levantada – que se desgaja de otro de mayor extensión denominado “san Antonio” antes san Bernardino, ubicado en la zona menor de bosa, anexo al distrito capital de santa fe de Bogotá, con cédula catastral No. 71 S 101 B 16 Lote de terreno marcado en el plano de loteo con el número 16 de la manzana 32, con dirección carrera 88 G número 70 – 34 Sur de la ciudad de Bogotá, con un área total de terreno de 72 mts² y un área de construcción de 45 mts², chip No. AAA0149PDJH – sin número de matrícula inmobiliaria – cuyos linderos son los siguientes: POR EL NORTE: En una extensión de 6 mts con la carrera 102; POR EL SUR: En una extensión de 6 mts colinda con el lote número 27 de la misma manzana; POR EL ORIENTE: En una extensión de 12 mts colinda con el lote número 17 de la misma manzana, POR EL OCCIDENTE: En una extensión de 12 mts colinda con el lote número 15 de la misma manzana y encierra”.*

¹ Fls. 164 a 168 del cuaderno principal – páginas 299 a 308 del documento 02 del cuaderno principal.

Que el 15 de marzo de 1997, el señor Carlos Montero (q.e.p.d.), esposo de la demandante, de forma verbal adquirió del señor Alberto Parra Muñoz el inmueble ya descrito por la suma de \$6´000.000.

Que desde esa data y luego de realizar las adecuaciones necesarias como limpieza del lote, cercamiento, bases para la construcción, plancha, instalación de servicios públicos, pago de impuestos, etc., se erigió una casa de habitación para la demandante y su familia.

Que hasta la fecha de presentación de la demanda [03/11/2017]² la accionante con ánimo de señora y dueña ha ejercido la posesión real y material del inmueble por más de 20 años de forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida.

Que la señora Olga Rojas Quevedo en su calidad de poseedora ha ejercido su derecho de disposición sobre el predio arrendando el mismo, así como también, saliendo al saneamiento frente a autoridades públicas y privadas que prestas servicios públicos, y defendiéndolo de terceros invasores.

Que de forma errónea se inscribió sobre la certificación del inmueble objeto de usucapión la escritura pública No. 2397 del 8 de julio de 1994 de la Notaría 22 de esta ciudad, indicándose como propietaria del mismo a la señora Odilia Murillo de Romero y apareciendo en las facturas del impuesto predial y demás documentos relacionados con el predio.

Que aprovechando el anterior error, la señora Odilia Murillo de Romero mediante vías de hecho tomó la posesión del inmueble desde el 23 de abril y hasta el 10 de agosto de 2016.

Que la accionante instauró contra la ocupante (i) acción policiva de lanzamiento por ocupación de hecho la cual le correspondió por reparto al Inspector 7 F de Policía de Bosa bajo el radicado No. 11109 del 28 de abril de 2016 y (ii) denuncia ante la Fiscalía que fue asignada al Fiscal 181 de esta urbe con el No. 2016-10225.

Que tanto la acción policiva como la penal fueron transadas el 10 de agosto de 2016 mediante documento privado, donde la señora Odilia Murillo de Romero reconoce como única poseedora del inmueble antes reseñado a la señora Olga Rojas Quevedo.

Que el señor Fideligno Pinzón Ariza es el propietario inscrito del predio de mayor extensión denominado San Antonio e identificado con folio No. 50S-40037426.

² Fl. 169 del cuaderno ppal. – Página 1 del documento 02.1

Que el demandado nunca ha reclamado de forma alguna el derecho de dominio sobre el predio objeto de litigio.

Que se desconoce el domicilio o lugar donde recibe notificaciones el demandado.

3. Actuación procesal: La demanda correspondió por reparto al Juzgado 30 Civil Municipal de Bogotá, el cual, luego de subsanarse el libelo incoativo, en auto del 30 de noviembre de 2017 la admitió ordenando el emplazamiento del demandado y de las personas indeterminadas³. Dicha actuación fue notificada al señor Fideligno Pinzón Ariza personalmente el 24 de septiembre de 2018⁴, quien dentro del término concedido por la ley, contestó el libelo incoativo oponiéndose a las pretensiones y proponiendo la excepción de mérito titulada “*actos posesorios de mala fe y clandestinos*”⁵.

Por su parte, el curador *ad-litem* designado para representar los intereses de las personas indeterminadas, se notificó personalmente del auto admisorio el 2 de agosto de 2019⁶ y, durante el término de traslado contestó la demanda sin oponerse a las pretensiones ni elevar medio exceptivo alguno⁷.

Demanda en reconvención:

1. Pretensiones: El señor FIDELIGNO PINZÓN ARIZA, actuando a través de apoderado judicial, instauró demanda reivindicatoria de dominio en reconvención contra OLGA ROJAS QUEVEDO, solicitando que (i) se declare que el accionante en reconvención es el propietario pleno del inmueble objeto de usucapión, que hace parte de uno de mayor extensión, (ii) se ordene la restitución del predio, (iii) se declare que la demandada es poseedora de mala fe, por lo que no hay lugar al pago de mejoras y, (iv) se condene a la poseedora pagar los perjuicios⁸.

2. Causa petendi: Las anteriores súplicas se encuentran amparadas en los hechos que se relacionan a continuación:

Que el demandante es propietario del predio de mayor extensión identificado con el folio N°50S-40037426, el cual adquirió mediante escritura pública N°757 del 23 de marzo de 1999 de la Notaría 22 de esta ciudad.

Que la adquisición del predio tenía como finalidad su urbanización, para lo cual se realizó loteo por manzanas y unidades de vivienda, vendiéndose más de 600 lotes segregados del predio de mayor extensión.

³ Fl. 174 del cuaderno principal – página 11 del documento 02.1

⁴ Fl. 278 del cuaderno principal – página 3 del documento. 02.3

⁵ Fls. 283 a 288 del cuaderno principal – páginas 13 a 23 del documento 02.3

⁶ Fls. 306 y 307 del cuaderno ppal. – páginas 55 a 57 del documento 02.3

⁷ Fls. 309 a 312 del cuaderno ppal. – páginas 61 a 67 del documento 02.3

⁸ Fls. 65 a 70 del cuaderno reconvención – páginas 133 a 143 del documento 01.

Que según la oficina de catastro el predio objeto de litigio corresponde realmente a la señora Odilia Murillo de Romero, lo que muestra la mala fe y clandestinidad en la que ha actuado la demandada en reconvención como poseedora.

3. Actuación procesal: La demanda fue admitida en auto del 7 de noviembre de 2019⁹, disponiéndose la notificación por estado de la demandada en reconvención, quien, en el término concedido por la ley, contestó el libelo incoativo oponiéndose a las pretensiones y proponiendo la excepción de mérito titulada “*prescripción extintiva del derecho a reivindicar*”¹⁰.

Actuaciones comunes

Integrado el contradictorio y surtidos los traslados de ley, mediante auto del 28 de enero de 2020, el Juzgado de primera instancia tuvo descorrido en tiempo el traslado de las excepciones de mérito a la parte demandante, conforme lo señala el artículo 370 del Código General del Proceso y fijó fecha para llevar a cabo la diligencia de inspección judicial el 12 de marzo de esa anualidad¹¹.

En la citad data se adelantó la aludida diligencia sobre el predio objeto de usucapación, así como también, se practicó el interrogatorio de la demandante y se recibieron los testimonios de (i) Carmen Elisa Ardila Sosa, (ii) Blanca Ligia Rodríguez Dorado, (iii) José Daniel Colorado Jiménez y (iv) Pedro Morales. Finalmente, se le concedió el término de 5 días al perito nombrado para que rindiera experticia sobre la identificación del inmueble, la vetustez de las construcciones y para que indicara quiénes ocupan el inmueble¹².

Luego de rendirse el dictamen ordenado¹³, en auto del 14 de julio de 2020¹⁴ se convocó a las partes para celebrar las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, las cuales, luego de varios aplazamientos, se practicaron los días 1º de septiembre de 2020 y 4 de marzo de 2021¹⁵, profiriéndose sentencia en esta última data.

4. Sentencia de primera instancia: el juez de primera instancia dictó sentencia declarando (i) probada la excepción de prescripción extintiva del derecho a reivindicar propuesta por la señora Olga Rojas Quevedo, frente a la pretensión reivindicatoria de la demanda de reconvención que promovió el señor Fideligno Pinzón Ariza en su contra, (ii) no probada la excepción de actos posesorios de mala fe y clandestinos propuesta por el señor Fideligno

⁹ Fl. 79 del cuaderno reconvención – página 159 del documento 01.

¹⁰ Fls. 99 a 101 del cuaderno principal – páginas 197 a 201 del documento 01.

¹¹ Fl. 335 del cuaderno ppal. – página 103 del documento 02.3

¹² Fl. 343 del cuaderno ppal. – página 115 del documento 02.3

¹³ Fls. 344 a 353 del cuaderno principal – página 135 del documento 02.3

¹⁴ Fl. 356 del cuaderno ppal. – página 141 del documento 02.3

¹⁵ Documentos 03 y 13.1 del cuaderno de primera instancia.

Pinzón Ariza frente a la pretensión de pertenencia que promovió la señora Olga Rojas Quevedo en su contra, (iii) que la señora Olga Rojas Quevedo identificada con cédula de ciudadanía N° 39.654.193, adquirió por prescripción extraordinaria el inmueble de menor extensión, lote de terreno con extensión aproximada de 72 m², y, con área construida de 45 m² aproximadamente, esto según la certificación catastral aportada al dossier, ubicado en la carrera 88 G N°70-34 sur antes carrera 102 N° 70-34 sur de la actual nomenclatura de Bogotá, alinderado (conforme se constató en la diligencia de inspección judicial y al plano del lote visto en folio 93), (iv) ordenando oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá para que inscriba la sentencia en el referido folio de matrícula inmobiliaria, con soporte en el cual le abrirá el folio individual –con las anotaciones de antecedentes respectivas-, al predio cuya usucapión se declaró a favor de la demandante señora Olga Rojas Quevedo, (v) denegando las pretensiones de la acción reivindicatoria y (vi) condenando en costas al demandado principal¹⁶.

Para llegar a esa decisión¹⁷, se explicó que el comportamiento de la demandante es suficientemente indicativo de su condición de poseedora material, lo cual no se desmerita por el hecho de haber afirmado que recibió el predio en virtud a un acuerdo de compraventa verbal que realizó su esposo con el señor Alberto Parra Muñoz el 15 de marzo de 1997, es decir, que de haberse tratado de una promesa de contrato, pues no puede dársele esa connotación jurídica porque en realidad, tratándose de un inmueble, se incumple la primera exigencia que se contempla para su validez el artículo 1611 del Código Civil, que conste por escrito. De las pruebas recaudadas se concluye que la demandante ha ejercido la posesión que alega pues se observa el pago de impuestos, la solicitud de instalación y el pago de servicios públicos domiciliarios, así como la construcción efectuada por la actora en el inmueble para destinarlo como vivienda familiar, además de la explotación económica a través de contratos de arrendamiento con terceros.

Frente a los yerros denunciados por el apoderado del demandado frente a las firmas impuestas en las solicitudes de instalación de servicios públicos y las declaraciones de impuestos, dicho ítem no fue objeto de contradicción en su oportunidad procesal, por lo que ese argumento no puede ser acogido al momento de presentarse los alegatos de conclusión.

De las respuestas a las solicitudes de instalación de servicios públicos se extrae que las empresas prestadoras hicieron la instalación y registro a nombre de la demandante en el inmueble objeto de usucapión, en las siguientes fechas: (i) acueducto, agua, alcantarillado y aseo el 21 de septiembre de 1999, (ii) luz el 28 de marzo de 2001, y (iii) el gas el 27 de mayo de 2022, conforme a las certificaciones obrantes a folios 45 a 47 del cuaderno principal.

¹⁶ Documentos 13.1 *ibídem* y 007 del cuaderno de segunda instancia.

¹⁷ Minutos 00:33 a 54:50 de la audiencia del 4 de marzo de 2021 – Documento 007 del cuaderno de segunda instancia.

La demandante aportó los recibos de cancelación de impuestos, al margen de que la firma sea la que ahora usa al suscribir actos públicos o haya sido cambiada en el transcurso del tiempo, ya que, tal como se señaló previamente, el accionado no tachó de falsos los documentos. De otra parte, frente a la falta de declaración de la construcción efectuada en el predio objeto de pertenencia desde el año 1999, bastó decir que no existe norma alguna que exija, como requisito para revestir de validez de una mejora y mostrar la posesión de un inmueble, que la misma deba ser registrada ante catastro.

Además de los contratos de arrendamiento vistos a folios 6 a 9 del cuaderno principal, de los impuestos de valorización y el impuesto predial unificado, obrantes a folios 12 a 36, se recaudaron en el proceso los testimonios de Carmen Alicia Ardila Sosa, Blanca Ligia Rodríguez Dorado, José Daniel Colorado Jiménez y Pedro Morales, quienes hicieron alusión a los actos de posesión ejercidos por la accionante. Si bien se diligenció el contrato de arrendamiento No. W-04144728 registrando al señor Uriel Torres como arrendador y a la señora Olga Rojas Quevedo como arrendataria, seguidamente se hizo la salvedad “*se corrige arrendador Olga Rojas Quevedo – arrendatario Uriel Torres*”. En cuanto a la inconsistencia de las firmas impuestas y autenticadas en el citado convenio, reitera el Juez de instancia que no fue objeto de contradicción a través de los mecanismos procesales pertinentes, allegándose prueba de que la diligencia no se surtió y, en todo caso, bajo los principios de la buena fe e interpretación de los contratos, se entiende que se pudo incurrir en un error al imprimirse los sellos usados por la Notaría para autenticar las firmas de los intervinientes, sin que se demostrara por parte del demandante la mala fe de la actora.

La señora Carmen Alicia Ardila Sosa afirmó que (i) es vecina de la accionante hace 28 años, (ii) ésta última llegó al inmueble hace unos 23 o 24 años con los niños y la mamá, (iii) la casa ha estado habitada por su familia, (iv) la vivienda ha sido arreglada y mejorada por la poseedora, (v) antes había un lote y la señora Olga Rojas Quevedo instaló la casa prefabricada, (vi) ha arrendado la casa, (vii) tuvo conocimiento que *Odilia* entró sin autorización al predio, pero que finalmente se fue. Por su parte, la testigo Blanca Ligia Rodríguez Dorado señaló que (i) vive en el sector hace 31 años, (ii) conoce a la demandante hace 21 o 22 años, (iii) le consta que la accionante, junto a su madre e hijos instaló la casa y se pasó a vivir allí, (iv) reconoce a la demandante como poseedora y dueña, al igual que otros vecinos, (v) la accionante pagó la construcción, (vi) las bases de la vivienda fueron realizadas por Pedro Morales, siendo Olga la que compraba el material y le pagaba al señor Morales, (vii) la construcción, según cuentas de la testigo, lleva como 21 o 22 años, teniendo en cuenta el tiempo que tuvo un negocio del cual la mamá de la accionante era cliente, (viii) da cuenta que *Odilia* ingresó al inmueble por un error en la dirección de la casa, pero luego salió, (ix) el inmueble ha sido arrendado y actualmente viven los hijos de la

demandante, (x) solo ha visto al demandado Fideligno Pinzón Ariza cuando la testigo adquirió su inmueble y no le consta que le haya reclamado el predio a la demandante.

El señor José Daniel Colorado Jiménez llegó en el año 2000 a la zona y conoció a la señora Olga y a sus hijos en el inmueble, los cuales ya vivían ahí, por lo que consideraba a la demandante como dueña del mismo; adujo este testigo que la señora *Odilia*, quien tiene su casa a unas cuadras del que es objeto de litigio, se metió arbitrariamente en el inmueble poseído por 2 o 3 meses sacando a los arrendatarios, pero que luego fue recuperada por Olga, estando al frente de la casa. Finalmente, el testigo Pedro Morales informó que llegó a la zona en el año 1990, momento en el cual solo estaba el lote sin construcción, conociendo a Olga Rojas desde 1998, quien compró una casa prefabricada de segunda mano y lo contrató para desinstalarla del lugar donde se encontraba e instalarla en el inmueble pretendido; así mismo afirmó que (i) la accionante efectuó todas las mejoras, (ii) la casa fue instalada en el año 1998, (iii) tanto el testigo como los demás vecinos la consideran como dueña de la casa e (iv) instaló los servicios públicos. También le consta que la señora *Odilia* entró a la casa sin autorización, pues fue él quien le informó de dicho suceso a la demandante, estando únicamente un mes ocupando el predio.

Las anteriores declaraciones son consistentes en señalar que la demandante fue quien efectuó y canceló las mejoras instaladas en el inmueble, asumiendo el costo de la obra y la instalación de los servicios públicos, explotando el bien a través de contratos de arrendamiento con terceros y es a la única que reconocen como propietaria.

En ese orden, a partir del 21 de septiembre de 1999, fecha en que se instaló el servicio público de acueducto y alcantarillado, la demandante empezó a ejercer los actos de posesión sobre el bien, pues se denota que sí se había levantado una construcción, se requerían los servicios públicos domiciliarios para su habitación.

La demandante al momento de rendir su interrogatorio afirmó que inició con la ejecución de las mejoras sobre el predio sin solicitar autorización a otra persona, pues se consideraba dueña del predio, lo cual no fue desvirtuado por el demandado y demandante en reconvención, pues de ninguna manera demostró que esas construcciones las hubiera hecho con anuencia del propietario inscrito Fideligno Pinzón Ariza. Si bien la testigo *Odilia* Murillo cree tener derechos sobre el inmueble a usucapir, tampoco allegó prueba alguna de la posesión ejercida por ésta y, contrastada su declaración con el documento denominado *contrato de transacción* que se suscribió en el año 2016, se puede concluir que no se desvirtuaron los términos de dicho acuerdo, donde se reconoció que la señora Olga Rojas Quevedo ha poseído el bien desde el año 1997 en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, y que *Odilia* desde el 23 de abril y hasta el 10 de

agosto de 2016 lo ocupó mediante vías de hecho, devolviendo en esta última data. Adicionalmente, manifestó la testigo Odilia Murillo que nunca había ingresado al inmueble previo al 23 de abril de 2016, cuando le reclamó a la demandante.

En consecuencia, desde el 21 de septiembre de 1999 y hasta el momento en que se presentó la demanda, esto es, el 3 de noviembre de 2017, han transcurrido más de 10 años ejerciendo la posesión material del predio a usucapir.

La única excepción propuesta por el extremo pasivo y que denominó “*actos posesorios de mala fe y clandestinos*” no tiene vocación de prosperidad porque el inmueble al que se refiere la escritura pública N°2397 del 8 de julio de 1994 [Carrera 88 J No. 70-34 Sur] no corresponde al que es objeto de litigio y, en todo caso, de los testimonios ya reseñados se extrae con claridad que la demandante es la única poseedora del bien ubicado en la Carrera 88 G No. 70-34 Sur, tal como lo afirmó la misma Odilia Murillo, devolviendo la tenencia que había obtenido de forma abusiva luego de transcurrir alrededor de 4 meses en el año 2016, y no en el 2003 como lo indica el excepcionante.

Debe tenerse en cuenta que la confusión en cuanto a la titularidad de la propiedad del inmueble objeto de litigio se debió a un error cometido por Catastro Bogotá, situación que fue aclarada y corregida, siendo la dueña del predio ubicado en la Carrera 88 J No. 70-34 Sur [antes Carrera 102 C No. 70 – 34 Sur] la señora Odilia Murillo, y del predio ubicado en la Carrera 88 G No. 70-34 Sur [antes Carrera 102 No. 70 – 34 Sur] la señora Olga Rojas Quevedo.

El demandado señaló que compró el inmueble de mayor extensión para su urbanización, sin embargo, nunca visitó o ejerció la posesión del lote de menor extensión aquí disputado, así como tampoco inició las acciones pertinentes para recuperar la propiedad plena.

5. Recurso de apelación: Frente a la decisión apenas reseñada, el demandado principal y demandante en reconvención formuló recurso de apelación, el cual sustentó ante esta instancia aduciendo que hubo una indebida valoración de las pruebas practicadas en el asunto, pues frente a la prueba documental (i) *se avala la solicitud de las instalaciones de acueducto y energía, reposantes en el proceso, con el fin de reafirmar el juicio de pertenencia a favor de la señora demandante, OLGA ROJAS QUEVEDO, dándoles a tales documentos connotación de prueba relevante para acreditar la posesión que ostenta la demandante, desde los años 1999 y 2000 a que se refiere la documental*, (ii) *se da por acreditado el ánimo de señorío y dueño de la demandante, con el contrato de arrendamiento, suscrito entre OLGA ROJAS QUEVEDO y el señor URIEL TORRES GUTIERREZ, fechado 22 de marzo de 2013, ignorando que el referido*

contrato dentro de su contenido, tiene unos linderos descriptivos que no pertenecen al predio objeto del arriendo y demandado en pertenencia, pues tales linderos pertenecen es al predio de propiedad de la señora ODILIA MURILLO DE ROMERO, además, desconociendo las espurias autenticaciones del mencionado documento, donde la señora OLGA ROJAS QUEVEDO, autentica a nombre del señor URIEL TORRES GUTIERREZ, y las firmas que se plasman en el documento privado, el arrendador, es el señor URIEL TORRES GUTIERREZ, y la arrendataria, presuntamente, la señora OLGA ROJAS QUEVEDO, donde se podrá concluir que dicho documento incurre en errores que desvirtúan la certeza de su celebración, y de (iii) los formularios de Declaración de Impuesto Predial Unificado, aportados por la demandante junto con la demanda, se observan las siguientes inconsistencias (...) la señora demandante, OLGA ROJAS QUEVEDO, como contribuyente arrima al plenario demandatorio una serie de formularios, donde se declara el impuesto predial unificado, donde se puede inferir que la dirección del predio, ubicado en la Carrera 88 G No. 70-34 Sur, corresponde a la propiedad que tiene la señora ODILIA MURILLO DE ROMERO, que se identificaba con la antigua nomenclatura carrera 102 No 70-34 Sur, lo que demuestra que la contribuyente señora OLGA ROJAS QUEVEDO, jamás ha pagado impuestos prediales, respecto al lote de terreno que es objeto de juicio de pertenencia, toda vez que el predio de la demandante se identifica con la carrera 88 J No 70-34 Sur.

En cuanto a la prueba testimonial, el apelante se queja de que la señora demandante OLGA ROJAS QUEVEDO, quien sostiene que el lote de terreno se lo compraron al señor ALBERTO PARRA MUÑOZ, la que es refutada por la señora ODILIA MURILLO DE ROMERO, quien en declaración sostiene que es su cuñado a quien en una ocasión le hizo una escritura de confianza, toda vez que se estaba separando de bienes de su ex esposo, pero que dicho señor jamás hizo negocios con la señora OLGA ROJAS QUEVEDO. La señora OLGA ROJAS QUEVEDO, en sus declaraciones incurre en manifiestas contradicciones con el constructor, señor PEDRO MORALES, en cuanto a la construcción de la casa prefabricada. Por último, sostengo que los documentos de impuesto predial unificado aportado a la demanda, por la demandante, señora OLGA ROJAS QUEVEDO, de 1999 hasta 2014, demuestran palmariamente con grado de certeza, que las mejoras que invoca la citada, solo se hicieron después del año 2014, y no en otro tiempo, suficientes para desvirtuar la posesión invocada por la demandante y que además desmienten a los testigos asomados al plenario¹⁸.

Surtido el traslado de que trata el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 mediante auto del pasado 14 de abril¹⁹, el apoderado de la demandante principal y no apelante precisó que el recurso de apelación que fuera interpuesto por el extremo demandado no fue adicionado dentro de la

¹⁸ Documento 002 del cuaderno de segunda instancia.

¹⁹ Documento 012.

*oportunidad procesal que le fuera concedido, consecuencia de ello se debe estar a lo argumentado en la diligencia ante el juzgado de origen*²⁰.

II. CONSIDERACIONES

1. Ningún reparo merece la actuación desarrollada dentro del presente proceso, pues la competencia para conocerlo correspondía al juez civil municipal en primera instancia, y por contera a este Despacho Judicial como superior funcional. De igual suerte se encuentra que la capacidad para ser parte y comparecer al proceso están debidamente acreditadas. Asimismo, la demanda reúne las exigencias que para el caso establece nuestro ordenamiento Procesal Civil, al igual que no se observa causal de nulidad alguna que haga nugatoria la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia que amerita el asunto sometido a estudio en este momento.

2. Con el fin de evitar que al resolver la impugnación el superior afecte las garantías de contradicción y defensa, el artículo 328 del Código General del Proceso puntualizó en su inciso inicial que *el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.*

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia ha explicado que *[e]sta restricción, aplicable al ejercicio de la competencia funcional, no es regla relativa al reparto de la jurisdicción entre los jueces -distribución de funciones-, sino operativa para acotar los tópicos materia de decisión, cuya desatención deberá ser cuestionada a través instrumentos como la incongruencia o la reforma peyorativa, por referirse al contenido del fallo.*²¹

Por lo anterior, la competencia de esta Sede Judicial únicamente se referirá a determinar si hubo una indebida valoración de las pruebas documentales (i) solicitud de instalación de acueducto y energía, (ii) contrato de arrendamiento suscrito con el señor Uriel Torres Gutiérrez y (iii) formularios de declaración de impuesto predial unificado de los años 1999 a 2017, así como también, de las declaraciones de la accionante y la prueba testimonial del señor Pedro Morales, en cuanto al inicio de la posesión material y la intervención de la tercera Odilia Murillo de Romero.

3. Precisado lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 673 del Código Civil, uno de los modos de adquirir la propiedad, es la usucapión o prescripción adquisitiva y, por ello, el artículo 2534 *ibídem* establece que la sentencia judicial que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos

²⁰ Documento 013.

²¹ Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC4174-2021 del 13 de octubre de 2021. Radicación n° 11001-31-99-001-2013-11183-01. M.P.: AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO. <https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2021/10/SC4174-2021-2013-11183-01.pdf>

reales constituidos en ellos, y solo valdrá frente a terceros con la respectiva inscripción.

La prescripción adquisitiva, conforme al artículo 2527 del Código Civil puede ser ordinaria o extraordinaria, estando sujeta esta última, que es la invocada en el caso que nos convoca, a la comprobación en el proceso de los presupuestos que la estructuran, a saber: (i) que la cosa sea susceptible de adquirir por prescripción, (ii) que sobre el bien se haya ejercido actos de señor y dueño; (iii) que se hubiese poseído durante el lapso legalmente previsto y, (iv) que la posesión se haya cumplido de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

La posesión, se memora, está definida por el artículo 762 de la legislación civil 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”*, el cual preceptúa, además, que *“[el] poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*. De la definición legal se extractan los elementos que constituyen la posesión, el animus y el corpus; el primero, entendido como el elemento interno o subjetivo de comportarse *“[c]omo señor y dueño” del bien cuya propiedad se pretende y, el segundo, como “[el] elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre, v. gr. sembrar, edificar, abrir canales de regadío, cercar el predio, etc.”*²².

Jurisprudencial y doctrinariamente se ha sostenido reiteradamente que la posesión²³ es un poder de facto que se tiene sobre una cosa corporal determinada, mediante el cual se vincula a la persona con ella a través de su voluntad de aprehenderla para sí. Entonces, la posesión surge de una continuada sucesión de hechos sin solución de continuidad, perceptibles en el tiempo y en el espacio que, considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca que quien se predica poseedor de una cosa, realmente lo es, por disponer de ella sin restricciones de ninguna naturaleza.

El poseedor, valga anotar, debe comportarse como propietario de la cosa y, por ende, en su actitud, debe aparecer de manera inequívoca una tendencia pública a disponer del inmueble, sin que vaya en contravía de la ley o de un derecho ajeno -artículo 669 del C. Civil-.

Resulta ineludible, entonces, que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, debe acreditar los requisitos axiomáticos de la posesión *-corpus y animus domini-* como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto, lo establecido por el artículo

²² José J. Gómez, Conferencias de Derecho civil Bienes, Bogotá, Ed. Universidad Externado de Colombia, 1981, p. 358.

²³ Entidad jurídica a la cual se le aplican, per se, una serie de presunciones al efecto erigidas por el hacedor de la ley.

981 del Código Civil²⁴, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.

Finalmente, los actos posesorios deben ser ejercidos durante el lapso exigido, en cada caso, por la ley. Así, en tratándose de bienes inmuebles, el artículo 2532 del Código Civil, modificado por la Ley 791 de 2002, prevé como término de prescripción extraordinaria 10 años [aplicable ésta conforme al artículo 41 de la Ley 153 de 1887]²⁵.

4. Descendiendo al caso concreto y de cara a los reparos concretos que sustentan el recurso de apelación, se tiene que la demandante Olga Rojas Quevedo junto al Presidente de la Junta de Acción Comunal del Barrio San Antonio elevó peticiones el 23 de agosto de 1999 dirigidas a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y a Codensa, solicitando *la instalación del servicios que ustedes ofrecen, ya que en mi domicilio ubicado en la Kr 102 No. 70 – 34 Suro del Barrio San Antonio se encuentra sin contador*²⁶, siendo instalado el servicio de agua el 21 de septiembre de 1999²⁷. En el contrato de suministro de acueducto y alcantarillado se señaló que la señora Olga Rojas Quevedo funge como *propietaria* del inmueble ubicado en la Carrera 102 No. 70 – 34 Sur.

De igual forma, la sociedad Gas Natural Fenosa certificó que el predio ubicado en la Carrera 88 G No. 70 – 34 Sur posee una instalación del servicio de gas domiciliario residencial que fue ingresado en su sistema el 27 de mayo de 2002 a nombre de la señora Olga Rojas Quevedo²⁸.

Del contrato de arrendamiento de vivienda urbana No. W-04144728 del 22 de marzo de 2013 suscrito entre Uriel Torres Gutiérrez y la señora Olga Rojas Quevedo, se extrae que (i) la demandante funge como arrendadora, el señor Torres Gutiérrez como arrendatario y Waldo Cabrera como coarrendatario, (ii) el contrato recae sobre el predio ubicado en la Carrera 88 G No. 70 – 34 Sur, (iii) con un canon de \$400.000 pagaderos el día 27 de cada mes a partir de marzo de 2013, (iv) sin que se especificaran linderos del predio. De otra parte, en la diligencia de reconocimiento surtida en la Notaría 4 de esta ciudad se autenticaron 3 firmas a saber: la de Olga Rojas Quevedo, Uriel Torres Gutiérrez y Waldo Cabrera, sin embargo, por un error de la Notaría se imprimió en dos ocasiones el formato de reconocimiento de la signatura con el nombre de Uriel Torres Gutiérrez, siendo usado uno por la arrendadora, sin que esto reste validez al convenio celebrado²⁹. Posteriormente, el 19 de octubre de 2016 la señora Olga Rojas

²⁴ Artículo 981. Prueba de la posesión del suelo. Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

²⁵ Enseña que 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 eligiendo la última la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha de vigencia de la ley nueva.

²⁶ Fls. 10 y 11 del cuaderno principal – documento 02.

²⁷ Fl. 47 del cuaderno principal – documento 02.

²⁸ Fl. 46 del cuaderno principal – documento 02.

²⁹ Fls. 6 a 7 del cuaderno principal – documento 02.

Quevedo celebró contrato de arrendamiento en su calidad de arrendadora sobre el citado predio, con Nelson Mauricio Joven, Álvaro Andrés Garzón Rodríguez y Johanna Milena García Vanegas³⁰.

Así mismo, se aportaron las siguientes facturas de impuestos³¹:

Año gravable	Nombre del propietario	Dirección del predio	Destino económico	Valor a cancelar
1999	Contribuyente: Olga Rojas Quevedo	Kr 102 70 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH – cédula 71S 101 B 16	No indica	\$11.000
Valorización con fecha de vencimiento 17/10/2000	Alberto Parra Muñoz	Cr 102 No. 70 – 34 Sur – Cédula catastral 71S 101B 16	Lot . Trat. Act. Residencial	\$138.530
2000	Alberto Parra Muñoz	<u>Cr 102 C No. 70 – 34</u> <u>Sur – CHIP</u> AAA0149OTXS	No se indica	\$17.000
2000	No se indica	Kr 102 70 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH	Urbanizable no urbanizado	\$157.000
2001	Contribuyente: Olga Rojas Quevedo	Kr 102 70 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH – cédula 71S 101 B 16	No se indica	\$150.000
2002	Contribuyente: Olga Rojas Quevedo	Kr 102 70 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH – cédula 71S 101 B 16	No se indica	\$143.000
2003	Olga Rojas Quevedo	Kr 102 70 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH – cédula 71S 101 B 16	Urbanizable no urbanizado	\$42.000
2004	Odilia Murillo de Romero	Cr 88 G No. 70 – 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH – cédula 71S 101B 16	No se indica	\$21.000
2005	Odilia Murillo de Romero	Cr 88 G No. 70 – 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH – cédula 71S 101B 16	No se indica	\$22.000
2006	Contribuyente: Olga Rojas Quevedo	Cr 88 G No. 70 – 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH – cédula 71S 101B 16	No se indica	\$22.000
Valorización por beneficio local del 30/11/2007	Odilia Murillo de Romero	Cr 88 G No. 70 – 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH	No se indica	\$59.483
2008	Odilia Murillo de Romero	Cr 88 G No. 70 – 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH – cédula 71S 101B 16	No se indica	\$41.000
2009	Contribuyente: Olga Rojas Quevedo	Cr 88 G No. 70 – 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH – cédula 71S 101B 16	No se indica	\$26.000
2011	Contribuyente: Olga Rojas	Cr 88 G No. 70 – 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH	No se indica	\$42.000

³⁰ Fls. 8 a 9 del cuaderno principal – documento 02.

³¹ Fls. 12 a 35 del cuaderno principal – documento 02.

	Quevedo	– cédula 71S 101B 16		
2012	Odilia Murillo de Romero	Cr 88 G No. 70 – 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH – cédula 71S 101B 16	No se indica	\$110.000
2013	Odilia Murillo de Romero	Cr 88 G No. 70 – 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH – cédula 71S 101B 16	No se indica	\$140.000
2014	Odilia Murillo de Romero	Cr 88 G No. 70 – 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH – cédula 71S 101B 16	No se indica	\$198.000
2015	Odilia Murillo de Romero	Cr 88 G No. 70 – 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH – cédula 71S 101B 16	No se indica	\$66.000
2016	Odilia Murillo de Romero	Cr 88 G No. 70 – 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH – cédula 71S 101B 16	No se indica	\$226.000
2017	Odilia Murillo Pico	Cr 88 G No. 70 – 34 Sur – CHIP AAA0149PDJH – cédula 71S 101B 16	Residenciales urbanos y rurales	\$56.000

Mediante oficio No. 50S2016EE del 16 de noviembre de 2016 la Oficina de Registro de Instrumentos dio contestación a la petición efectuada por la señor Olga Rojas Quevedo, informando que *“el folio 50S-400098325 identifica un predio ubicado en la Carrera 88 J # 70-34, con CHIP AAA0149OTXS, cuyo titular de derecho real de dominio es ODILIA MURILLO DE MORENO, se puede concluir que estamos frente a dos predios totalmente diferentes pues el predio que pretende usucapir la solicitante es el predio ubicado en la Carrera 88 G # 70-34 Sur, con CHIP: AAA0149PDJH, del cual con los datos referidos en su escrito NO FUE POSIBLE establecer número de matrícula inmobiliaria”*³².

La Subgerencia de Información Física y Jurídica de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD en resolución No. 2017-50893 del 21 de septiembre de 2017 dispuso el cambio de la información registrada del predio ubicado en la Carrera 88 G 70 – 34 Sur, en cuanto al propietario, pasando de Odilia Murillo de Romero a favor de Olga Rojas Quevedo³³.

Finalmente, en contrato de transacción del 10 de agosto de 2016 suscrito entre la demandante y la señora Odilia Murillo de Romero, se precisó que *“no se podría escriturar tal inmueble por cuanto “por error” un la oficina de registro de instrumentos públicos – zona sur – de la ciudad de Bogotá, se habían inscrito mal las anotaciones respecto a la propiedad del inmueble y la señora ODILIA MURILLO DE ROMERO, en la realidad no era la propietaria inscrita del inmueble”,* por lo tanto, ésta última reconoció que Olga Rojas Quevedo es la *“única poseedora sobre el inmueble ubicado en*

³² Fls. 60 a 61 del cuaderno principal – documento 02.

³³ Fl. 103 del cuaderno principal – documento 02.

la carrera 88 G No. 70 – 34 sur barrio san Antonio”, renunciando a reclamar de forma directa o indirecta derecho alguno sobre el referido bien³⁴.

Discurrido lo anterior, tal como lo señaló el *a quo*, en efecto existen dos predios totalmente distintos, que por un error cometido al momento de registrarse la respectiva información en Catastro y la Secretaría de Hacienda de esta ciudad, quedó como única propietaria la señora Odilia Murillo de Romero.

Sin embargo, el bien perseguido en el asunto que nos convoca es el ubicado en la Carrera 88 **G** No. 70 – 34 Sur [Carrera 102 No. 70 – 34 Sur – nomenclatura antigua que fue cambiada el 23 de septiembre de 2003] e identificado con la cédula catastral 71S 101B 16 y CHIP AAA0149PDJH, destino residencial y uso de habitación menor o igual a 3 pisos, con un total de área de terreno de 72 m² y de construcción 45 m², el cual no tiene folio de matrícula y hace parte del predio de mayor extensión con folio No. 50S-40037426³⁵; mientras que el denunciado como propiedad de Odilia Murillo de Romero se encuentra ubicado en la Carrera 88 **J** No. 70 – 34 Sur [Carrera 102 **C** No. 70 – 34 Sur – nomenclatura antigua que fue cambiada el 23 de septiembre de 2003] e identificado con la cédula catastral **205301271600000000** y CHIP **AAA0149OTXS**, destino residencial y uso de habitación menor o igual a 3 pisos, con un total de área de terreno de 72 m² y de construcción **253.2** m², el cual tiene el folio de matrícula individual No. **50S-40098325**³⁶.

En ese orden, en primer lugar, es necesario advertir que, al momento de sustentarse el recurso de apelación, el apoderado del demandante se duele de una indebida apreciación de las pruebas documentales (i) solicitud de instalación de servicios públicos, (ii) contrato de arrendamiento y (iii) pago de impuestos, no obstante, no señala claramente cuál es la inconsistencia que se enrostra y como afecta la misma la decisión adoptada. Tal como lo expuso el Juez de primera instancia, de la instalación del servicio de agua y alcantarillado efectuado el 21 de septiembre de 1999, se extrae que la demandante ha ocupado y ejercido la posesión como señora y dueña del predio objeto de litigio desde esa data, cancelándose cada uno de los impuestos generados desde esa anualidad y hasta el 2017, al margen de las inconsistencias generadas respecto la identificación del propietario registrado, pues Catastro Distrital ya se pronunció aclarando el tema, más aún cuando es la accionante quien ha aportado la totalidad de los recibos de impuestos, precisándose en las liquidaciones de los años 1999, 2001, 2002, 2003, 2006, 2009 y 2011 que es ella la contribuyente, sin que el demandado o la señora Odilia Murillo acreditaran que fue ésta última la que ha cancelado los impuestos del predio ubicado en la Carrera 88 **G** No. 70 – 34 Sur.

³⁴ Fls. 62 a 64 del cuaderno principal – documento 02.

³⁵ Fl. 78 del cuaderno principal – documento 02.

³⁶ Fl. 79 del cuaderno principal – documento 02.

Respecto al contrato de arrendamiento, el apoderado del apelante no tachó de falso dicho documento conforme lo señala el artículo 269 del Código General del Proceso, sin que sea posible discutir su validez y legalidad al momento de rendir los alegatos de conclusión o impetrar el recurso de alzada. Empero, no observa este Despacho el yerro alegado por el recurrente, pues simplemente se cometió una equivocación por parte de la Notaría al momento de imprimir los formatos de autenticación de firmas, expidiéndose dos a nombre del arrendatario Uriel Torres Gutiérrez, suscribiendo uno de esos la aquí accionante en su calidad de arrendadora.

Por otra parte, frente a la declaración de la demandante y los testigos rendidos, y teniendo en cuenta la totalidad de los medios probatorios decretados y practicados en el asunto, está plenamente demostrado que la señora Olga Rojas Quevedo llegó al predio entre los años 1998 y 1999, habitándose el mismo desde el 21 de septiembre de 1999 cuando ya se encontraba instalada la casa prefabricada adquirida previamente y el servicio de agua y alcantarillado, sin que resulte relevante la intervención del señor Alberto Parra Muñoz y Odilia Murillo de Romero, atendiendo que son inmuebles diferentes los reclamados por ésta última y la demandante.

Le corresponde al extremo demandado acreditar los hechos en que fundamenta las excepciones que plantea, pues, en los términos del artículo 1757 del Código Civil, incumbe a las partes probar las obligaciones o su extinción, según sea alegado, y del artículo 167 del Código General del Proceso, el cual desarrolla el principio de carga de la prueba en el sentido que *“incumbe a las partes deben probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*. De acuerdo con el artículo 174 *ibídem*, el juez debe fundamentar sus decisiones en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. De allí que, sobre el particular, haya enfatizado la Corte Suprema de Justicia que *“[e]s un deber procesal demostrar en juicio el hecho o acto jurídico de donde procede el derecho o de donde nace la excepción invocada. Si el interesado en dar la prueba no lo hace, o la da imperfectamente, o se descuida, o se equivoca en su papel de probador, necesariamente ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones”*³⁷.

En consecuencia, contrario a lo planteado por el apoderado del demandado, se encuentran acreditados cada uno de los presupuestos procesales y sustanciales para declarar la pertenencia a favor de la accionante, pues no se probaron los supuestos fácticos en que se fundó la excepción de mérito propuesta, ni que la señora Olga Rojas Quevedo haya ejercido la posesión de mala fe y clandestinamente, ya que, todos los testimonios rendidos coinciden en tenerla como dueña del bien, quien tuvo que salir en defensa del mismo por la invasión abusiva de Odilia Murillo de Romero.

³⁷ [(G. J. t, LXI, pág. 63)].

5. Dicho esto, esta sede jurisdiccional no puede otra cosa sino confirmar la sentencia objeto de apelación, condenando en costas a la parte apelante, como lo disponen los artículos 365 del Código General del Proceso y 5° del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el JUZGADO 16 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 impugnada.

SEGUNDO: CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandada y apelante a favor de la accionante. Por secretaría del juzgado de primera instancia procédase a su liquidación incluyendo como agencias en derecho la suma de un salario mínimo mensual legal vigente.

TERCERO: Remítase el expediente al Despacho de origen, para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE y CUMPLASE,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ
(2)

JASS

<p>JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARIA</p> <p>La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 71 fijado el 8 de JUNIO de 2023 a la hora de las 8:00 A.M. Luis German Arenas Escobar Secretario</p>
--

Firmado Por:
Claudia Mildred Pinto Martinez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 016

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **03e31c2a867100d1009d839ab495d3979b03ca57f3f50076b6e5dc4adcd4899d**

Documento generado en 07/06/2023 04:48:30 PM

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