

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá D.C., ocho (8) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

Expediente: 19-2019-00270-01

Procede el Despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida por el Juzgado 19 Civil Municipal de esta ciudad el 9 de noviembre de 2022, dentro del proceso de pertenencia de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1.- Pretensiones: Actuando a través de apoderado judicial, la señora Gloria Rosario Prieto Vargas, promovió demanda contra Andrés Felipe Ceballos Prieto, herederos indeterminados de Mary Isabel Prieto Vargas (qepd) y las personas indeterminadas que consideren tener algún derecho sobre el bien, para que mediante sentencia se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria el dominio del 52,2777% del inmueble ubicado en la calle 71 No. 28 B – 06 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-34002, especificado y alinderado como se consignó en la demanda.

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

2.1. Que junto con la señora Mary Isabel Prieto Vargas (qepd), les fue adjudicado mediante sucesión el bien base de la acción, a ella en porcentaje del 42,7223% y el restante 57,2777 a aquella.

2.2. Que la promotora e impugnante ejerce posesión sobre la totalidad del predio desde el 18 de noviembre de 1975, de forma ininterrumpida y pública con ánimo de señora y dueña y que durante ese tiempo ninguna persona ha perturbado la posesión ejercida.

2.3. Que cumple con el tiempo de posesión que establece la ley para adquirir de este modo el dominio del predio citado.

2.4. Que dirige la acción contra Andrés Felipe Ceballos Prieto, único heredero de Mary Isabel Prieto Vargas (qepd), que por ser menor de edad concurre al proceso a través de su padre y representante legal Alejandro Ceballos Ávila.

3. Actuación Procesal: La demanda correspondió por reparto¹ al Juzgado 19 Civil Municipal de esta ciudad, que por auto del 20 de marzo de 2019² fue admitida (fl 46, PDF 2-3). Agotados los trámites de notificación se logró la comparecencia del demandado Andrés Felipe Ceballos Prieto, que representado por su progenitor y mediante apoderado contestó la demanda³, oponiéndose a las pretensiones formulando las excepciones de mérito que denominó *Pleito pendiente, Incumplimiento de los requisitos legales y Vulneración de los derechos de un menor*.

Por decisión del 13 de mayo de 2021⁴, se dispuso tener como demandados a los herederos indeterminados de Mary Isabel Prieto Vargas (qepd), no incluidos en el auto admisorio.

Efectuados los emplazamientos correspondientes sin la concurrencia de los convocados, se designó auxiliar de la justicia que se notificó⁵ del auto admisorio en su nombre, contestó oportunamente la demanda⁶, oponiéndose al éxito de las pretensiones por las razones que allí consignó.

Por medio del auto del 7 de junio de 2022⁷, el *a-quo* fijó fecha para llevar a cabo la diligencia de inspección judicial al tiempo que ordenó la práctica de un dictamen pericial, en la práctica de aquella requirió a la parte actora a fin de que instalara la valla de que trata el numeral 7° del artículo 375 del CGP⁸ con el cumplimiento de los requisitos de ley.

Y así, concluidas las etapas procesales pertinentes, en providencia del 20 de octubre de 2022⁹, fijó fecha para practicar la audiencia bajo los parámetros de los artículos 372 y 373 del estatuto procesal, que en efecto se llevó a cabo el 9 de noviembre del mismo año¹⁰.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El *a-quo*, denegó las pretensiones de la demanda, tras aludir a jurisprudencia relativa a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, haciendo énfasis en cada uno de los elementos axiológicos y precisando que la duda frente a las pruebas aportadas respecto de la posesión o la no satisfacción de los demás elementos que componen la acción, conlleva al fracaso de lo perseguido.

Recabó que, en el presente caso se cumple el presupuesto de no ser imprescriptible el bien a usucapir, pues no es propiedad de un ente de carácter público, no carece de dueño que lo convierta en bien vacante o mostrenco, sino que recae su titularidad en personas de derecho privado.

¹ Cuaderno 1, archivo 1, fl 267

² Cuaderno 1, archivo 1, fl 269

³ Cuaderno 1, archivo 1, fls 335 y ss

⁴ Cuaderno 1, archivo 7

⁵ Cuaderno 1, archivo 36

⁶ Cuaderno 1, archivo 37

⁷ Cuaderno 1, archivo 50

⁸ Cuaderno 1, archivo 58

⁹ Cuaderno 1, archivo 65

¹⁰ Cuaderno 1, archivo 67

Advirtió que existe identidad entre el bien poseído con el pedido en pertenencia, señalando que no es menester que haya precisión aritmética frente a los linderos o medición del bien, bastando que se demuestre que se trata del mismo predio, encontrando satisfecho este presupuesto.

Hizo alusión además al *corpus* y el *animus* como requisitos de la posesión con ánimo de señor y dueño, aspecto importante para la acción que nos ocupa, precisando que ese señorío debe pregonarse de forma pública, que para terceros no quede duda que el demandante es el dueño o ejerce todas las facultades que esa calidad confiere.

Adujo que en los casos en que el prescribiente pretenda adquirir el dominio de la cuota parte del bien que le pertenece a otros comuneros, podrá hacerlo siempre que la explotación económica o los actos ejercidos no provengan de un acuerdo con los demás copropietarios o por disponerlo así una autoridad judicial, según el numeral 3° artículo 375 del Código Civil, advirtiendo que la prescripción alegada frente a los demás comuneros exige además que se demuestre la posesión con exclusión de los demás propietarios a la vez de la falta de posesión o el ejercicio de señorío por parte de las demás personas que conforman esa comunidad, y que en el caso concreto no se verifica esa condición, en la medida que las pruebas documentales y los testimonios recaudados no dan cuenta de una posesión excluyente y exclusiva al margen de los derechos del comunero demandado, frente a ese primer medio de prueba, indicó que si bien se aportaron cuentas de cobro por obras o reparaciones locativas (arreglo de techo y cambio de pisos) tales obras no se apreciaron en la diligencia de inspección judicial ni fueron referidas por el perito que rindió la experticia aportada al proceso, además, que no se tiene certeza de la fecha en que supuestamente se llevaron a cabo tales trabajos, precisando que el concepto pericial señaló que se trata de un bien de más de 60 años de antigüedad y que no se aprecian obras o mejoras sustanciales, apenas el mantenimiento normal para su conservación.

Frente a las documentales alusivas a los trabajos de limpieza de ventanas señaló que ese tampoco es un aspecto que demuestre una posesión que excluya a los demás comuneros y que cualquier tenedor de un inmueble estaría en capacidad de un acto semejante para mantener el aspecto y cuidado necesario del bien, sin que ello demuestre una posesión de la categoría necesaria para el caso, evaluando en igual sentido el pago de impuesto predial.

Con ocasión de las declaraciones practicadas, refirió que igual conclusión puede extraerse de dicho medio de prueba, pues una de las testigos (Lucía Calderón) si bien dijo que la demandante era la dueña, no precisó de forma contundente cómo llega a esa conclusión o qué actos categóricos ejerce ella para arribar a esa hipótesis, diferentes a que la demandante vive en el predio. Frente a la otra declarante (Lucila Gómez Moreno) indicó que ésta reconoció los derechos del menor de edad demandado y los de su progenitora Mary Isabel Prieto (qepd).

Resaltó que la primera declarante no se refirió a la casa de propiedad de la demandante, sino que la identificaba como la casa de la familia Prieto Vargas, esto es, de varios, de la comunidad de propietarios y no de exclusiva propiedad de la demandante; además, que antes de 2018 vivieron otros miembros de la familia en el mismo inmueble, lo que ayuda a descartar la posesión exclusiva y excluyente.

Indicó que las testigos coincidieron en afirmar que concurrían al proceso para declarar que el padre del menor demandado pretendía apoderarse de la casa de la familia Prieto Vargas, sin aludir a la posesión excluyente de la demandante sobre el porcentaje del bien a usucapir, coligiendo que no se encuentra acreditada la posesión requerida en el caso en que una comunera pretende adquirir bajo prescripción la cuota parte de otro u otros copropietarios o comuneros.

A la misma conclusión arribó por cuenta del contrato de arrendamiento aportado por la actora, pues si bien en el documento se consignó que se arrendaba la totalidad del inmueble a un tercero, tal situación es contradictoria con las demás pruebas del proceso, pues no sólo los testimonios sino el interrogatorio de la demandante arrojó que ella siempre ha vivido en el inmueble, salvo algunos pocos días por un viaje y las testigos en ningún momento se refirieron a que un arrendatario ocupase la totalidad del predio en alguna época sino, contrariamente, que ese ha sido el lugar en el que habita la familia Prieto Vargas.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Inconforme con la sentencia, el apoderado judicial de la demandante formuló recurso de apelación que fue debidamente concedido y admitido en esta sede judicial en auto calendado el 7 de febrero de 2023¹¹ en el que se dispuso correr traslado a la parte apelante por 5 días con el fin de que allegara la sustentación correspondiente, lo cual en efecto acaeció¹², y fue replicado por el curador *ad-litem* que representó a las personas indeterminadas¹³.

El apelante basó su inconformidad en varios aspectos: en primer lugar, señaló que el *a-quo* incurrió en error de hecho consistente en valorar equivocadamente los testimonios practicados al no advertir de ellos que en efecto la demandante ejerce posesión excluyente respecto del otro comunero del inmueble y que la misma se desprende de las mejoras efectuadas en el bien, a saber: cambio del piso de la sala, cocina integral, cambio de las puertas en la entrada principal y el garaje, el mantenimiento del bien y el pago de impuestos y servicios públicos.

Así mismo indicó, que ni el comunero demandado ni su progenitora han vivido en el inmueble y que en el caso de aquella no lo hizo desde 2001 hasta 2016 año en el que falleció, tiempo en el que se hicieron las mejoras

¹¹ Cuaderno 2, archivo 4

¹² Cuaderno 2, archivo 5

¹³ Cuaderno 2, archivo 8

y mantenimiento sin la aquiescencia de otras personas y sin el reconocimiento de dominio ajeno.

En segundo lugar, manifestó que se valoró equivocadamente el contrato de arrendamiento aportado, pues la ley permite ejercer posesión por medio de otra persona y que la demandante nunca abandonó el inmueble, además que conforme se apreció en la inspección judicial el bien puede ser arrendado en forma parcial. Agregó, que la actora no fue denunciada dentro de la actuación penal aportada al proceso, procedimiento que no llegó a su fin por conciliación entre las partes.

II. CONSIDERACIONES

1.- Presupuestos procesales: para decidir de fondo concurren al proceso en legal forma y no se observa causal de nulidad que sea capaz de invalidar la actuación procesal surtida.

2.- Problema Jurídico: En ese orden, corresponde determinar si se presentó una equivocada valoración probatoria respecto de la posesión exclusiva y excluyente en cabeza de la actora, que aconseje revocar la decisión apelada, o si por el contrario hay lugar a confirmarla por encontrarla ajustada a derecho.

3.- Es asunto averiguado que, para obtener la declaración de pertenencia de un bien por prescripción extraordinaria, que fue la alegada por la demandante, es indispensable acreditar, en lo basilar, que el bien se encuentra en el comercio y es susceptible de adquirirse por este medio; que se ha ejercido sobre el una posesión material, pública e ininterrumpida, por un lapso no inferior a 10 años, conforme a lo dispuesto en los artículos 2531 y 2532 del Código Civil.

La prescripción extraordinaria tiene como fundamento esencial la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, que no necesita respaldarse en “*título*” alguno, en tanto que la buena fe del “*poseedor*” se presume de derecho, bastándole a quien quiere beneficiarse de sus efectos demostrar que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, y que ha ejercido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo legalmente exigido.

Tratándose del primero de dichos requisitos, el artículo 762 del Código Civil define la posesión como la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, esto es, como una situación de hecho que exterioriza la propiedad - entre otros derechos reales-, razón por la cual el poseedor es reputado propietario mientras otra persona no justifique serlo (inc. 2 ídem). Se requiere, pues, además de la tenencia, el ejercicio ininterrumpido de actos públicos que, por sus características, permitan afirmar que quien los ejecuta es dueño y se considera como tal, es decir, que ostenta el bien con el *animus* de verdadero dueño, sin reconocer dominio ajeno.

El segundo supuesto, esto es, el tiempo, constituye el factor que consolida el derecho en el prescribiente y, al propio tiempo, devela la inactividad del titular del derecho real.

Ahora bien, sabido es que el copropietario está legitimado para pedir la declaración de pertenencia siempre y cuando haya poseído materialmente el bien o parte de él, *“con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad”* – numeral 3° del artículo 375 del C.G. del P., evento en el cual ha dicho la Corte Suprema que:

*“la posesión del comunero, apta para prescribir, ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y el transcurso del tiempo, **es preciso que se desvirtúe la coposesión de los demás copartícipes.** Desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto, si se quiere; así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad”,* mediante actos reiterados de posesión, exteriorizados, como en otra ocasión se dijo, *“con la inequívoca significación de que el comunero en trance de adquirir para sí por prescripción, los ejecutó con carácter exclusivamente propio y personal, desconociendo por añadidura el derecho a poseer del que también son titulares ‘pro indiviso’ los demás copartícipes sobre el bien común ...”* (ver CSJ Sent. 2 de mayo de 1990, reiterada en la de abril de 2009, exp.1997 02885 01 y 15 de julio de 2013 exp. 2008-00237-01)

4.- Descendiendo al caso concreto, es preciso señalar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 328 del estatuto procesal, el juez de segunda instancia deberá pronunciarse únicamente respecto de las inconformidades en que se sustenta la alzada, sin perjuicio de las decisiones de forzoso pronunciamiento o aquellos que sean producto de la decisión.

Reitérese, que la inconformidad presentada apunta a que se evaluaron equivocadamente las pruebas aportadas, en particular las documentales y testimonios recaudados porque, contrario a lo manifestado por el *a quo*, éstas demuestran la posesión exclusiva y excluyente por parte de la promotora de la acción de pertenencia.

Debe comenzar el análisis este Despacho indicando que si bien la decisión de primera instancia hizo especial énfasis en los presupuestos adicionales que debe cumplir el poseedor que pretende adquirir bajo prescripción extraordinaria la cuota parte del bien en cabeza de otro comunero o copropietario, no por ello deben dejarse de lado los demás presupuestos de la acción de pertenencia, que de forma general y concurrente debe cumplir toda persona que pretende adquirir bajo este modo: ejercicio de la posesión en los términos de ley y que ésta se acredite al menos por el lapso que la norma establece.

Ahora bien, el análisis probatorio se centra en los testimonios recaudados en el plenario:

En relación con el testimonio rendido por la señora Lucía Calderón Muñoz, se tiene que indicó que con posterioridad al nacimiento de su hijo (ahora demandado) la señora Luz Mery Prieto Vargas (qepd) iba ocasionalmente a la casa y tenía acceso al inmueble, aspecto que pudo percibir porque vive al lado del bien base de la acción y porque en varias ocasiones se la encontró en los establecimientos de comercio aledaños y ella le comentaba brevemente tales aspectos, que no sabe si tenía llaves de acceso o debía tocar a la puerta para su ingreso, pero que ella vivió 3 meses en el inmueble luego del nacimiento de su hijo. Preciso que el bien no ha sido objeto de cambios sustanciales, sino del mantenimiento propio y necesario para la conservación de una casa. Finalmente, que ha visto y le consta que es la demandante la que sufraga los impuestos.

Por su parte, la señora Lucila Gómez Moreno manifestó que cuidó durante 9 años al demandado Andrés Felipe Ceballos Prieto, por así encargarlo su progenitora Mary Isabel Prieto Vargas (qepd), que ella vive a tres casas de la pedida en pertenencia, e indicó que en el inmueble siempre han vivido los hermanos Prieto Vargas, haciendo alusión a la demandante, a Mary Isabel Prieto Vargas (qepd), a Adriana, de quien dijo ser enfermera y Alberto, hermano de ellas, pero que éste se ha ido alejando paulatinamente. Narró que la casa ha sido objeto de las reparaciones habituales por goteras, pintura, instalación de gas que antes no tenía, sin precisar cambios sustanciales. Dijo que se trata de una casa de familia que pertenece a varias personas, y que, al niño, refiriéndose al demandado Andrés Felipe Ceballos Prieto, menor de edad y representado por su padre Alejandro Ceballos Ávila, le pertenece la casa porque era de su ascendiente Mary Isabel Prieto Vargas (qepd).

Compendiados los testimonios, no se vislumbra en este particular caso que haya una apreciación equivocada de tales declaraciones, pues si bien coinciden en afirmar que la demandante ha vivido permanentemente en el inmueble y que cancela los gastos por servicios públicos e impuesto predial, no se desprende de las declaraciones que la demandante haya ejercido derechos o efectuado actos más allá de su condición de comunera o copropietaria del bien, sin que pueda dárseles el alcance pretendido, es decir, que deriven en una posesión exclusiva y excluyente, máxime cuando los actos provienen de quien es copropietaria y le asiste interés en la conservación del bien que ya es suyo, aunque en una cuota parte.

Frente a las mejoras que dice la demandante haber efectuado sobre el predio de marras (piso de la sala, cocina integral, cambio de las puertas en la entrada principal y el garaje), no se puntualizó dicha circunstancia bajo ningún medio de prueba; en efecto, no se alegó así en la diligencia de inspección judicial que atendió presencialmente la titular del juzgado remitente, ni se hizo alusión a tales arreglos en el dictamen aportado por la

actora ¹⁴, precisándose allí que se trata de un bien que data de 1956 en regular estado de conservación y con el deterioro normal por el paso del tiempo¹⁵, por ende, no se verifican las mejoras que se enuncian en el escrito de apelación.

En ese orden de ideas, no se vislumbra error de apreciación de las pruebas por parte del *a quo* en este tópico, en la medida que no puede extraerse de ellas más de lo que la sana lógica, o las reglas de la sana crítica aconsejan, que para el caso no hay manera de atribuir a tales medios de convicción unas condiciones que no tienen, esto es, para señalar que de éstos se puede atisbar una posesión exclusiva y excluyente en cabeza de la demandante, sin ser así.

Ahora, que la señora Mary Isabel Prieto Vargas (qepd) ni su hijo Andrés Felipe Ceballos Prieto hayan vivido en el predio entre 2001 y 2016, no es una circunstancia categórica que signifique una posesión exclusiva y excluyente en cabeza de la demandante, pues habiendo nacido el demandado Andrés Felipe Ceballos Prieto en el año 2006 y su cuidado por nueve años estuviese a cargo de la testigo Lucila Gómez Moreno, ello significa que la desaparecida Mary Isabel Prieto visitó el sector hasta el año 2015 aproximadamente, periodos en el que no se niega rotundamente que no haya visitado el inmueble y no se puede indicar que no existiese acuerdo entre las hermanas copropietarias para respetar sus derechos recíprocos sobre el bien, al punto que la progenitora Mary Isabel Prieto (qepd) inició ante este Despacho, el proceso divisorio bajo radicado 2015-0578, terminado el 18 agosto de 2016 por desistimiento tácito.

Igual ocurre con el contrato de arrendamiento aportado y suscrito por la demandante como arrendadora del bien, pues siendo firmado el 21 de enero de 2015¹⁶, no se precisa la parte del inmueble que fue arrendado por aquella, de tal suerte que tampoco puede inferirse con este que esta ejerciendo posesión exclusiva y excluyente

Entonces, en efecto, no hay una valoración deficiente frente al contrato arrendaticio aportado, ni de los demás mecanismos de convicción, sólo que la valoración de los medios en conjunto no permiten, ni en el mejor de los casos, establecer que la demandante haya ejercido una posesión autónoma, exclusiva y prescindiendo de los demás comuneros, respecto de la totalidad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-34002, con plena independencia desde el 14 de marzo de 2009, por lo que se infiere que la parte actora no logró demostrar que hubo error de hecho atribuible al juzgado de primer grado frente a la valoración de los medios de prueba que se recaudaron en el proceso y que derivaron en el fracaso de las pretensiones de la demanda.

En este punto es menester referirse a lo dispuesto en el artículo 176 del estatuto procesal vigente (Ley 1564 de 2012), que señala que las pruebas

¹⁴ Cuaderno 1, archivo 55

¹⁵ Cuaderno 1, archivo 55, fls 2 y 3

¹⁶ Cuaderno 1, archivo 1, fls 4 y ss

deberán apreciarse en conjunto, según las reglas de la sana crítica y fue justamente en ese ejercicio que el *a quo* determinó, según lo dejan entrever las pruebas aportadas, que no se cumplieron las condiciones de ley y descritas con ayuda de la jurisprudencia aplicable al caso concreto para establecer que la demandante cumplió los requisitos para adquirir bajo prescripción extraordinaria el dominio del inmueble en que vive y que se encuentra en cabeza de otro comunero, misma conclusión a la que arriba esta segunda instancia al recabar en los medios de convicción recaudados durante el proceso.

5. En conclusión, por lo discurrido, se confirmará el fallo apelado, por cuanto no se atisba indebida apreciación probatoria de los medios acopiados en el plenario, aunado a que no se logró demostrar una posesión exclusiva y excluyente sobre la totalidad del bien a usucapir. Para finalizar, si bien el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso señala que se condenará en costas a la parte que se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, el numeral 8° del mismo canon establece que la condena sólo tendrá lugar la condena cuando se verifique que se han causado las costas, no configurándose así en este asunto en la medida que el demandado principal no presentó disenso alguno frente a la alzada.

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 dictada por el Juzgado 19 Civil Municipal de esta ciudad el 9 de noviembre de 2019, por las razones que anteceden.

SEGUNDO: ABSTENERSE de imponer condena en costas, por no aparecer causadas.

TERCERO: ORDENAR la devolución de las diligencias al juzgado remitente. Oficiese.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D.C.

La providencia anterior se notifica por
anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 109
fijado el 11 de SEPTIEMBRE de 2023 a la
hora de las 8:00 A.M.

Luis German Arenas Escobar
Secretario

Car

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: **e0d6155503389ae2c5d7eafe2fb65e0c0f42ef3a18e42480f35405ab8e30b230**

Documento generado en 08/09/2023 04:56:03 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>