

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO
Trece (13) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Proceso No. 11001400305620190047301
Clase: DECLARATIVO DE PERTENENCIA
Demandante: LUZ BELLA PEÑA NOVOA.
Demandado: JOHANNA ANGÉLICA HURTADO RINCON,
MARLON ALFONSO HURTADO RINCON, JOSÉ
RICARDO HURTADO RINCON, como herederos
determinados de RUDECINDO HURTADO LADINO y
contra los HEREDEROS INDETERMINADOS DE
AQUEL, así como contra de las demás PERSONAS
INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON
DERECHOS REALES sobre el inmueble.

ASUNTO

Sentencia escritural (art. 14 Ley 2213 de 2022)

Decide el Despacho lo que en Derecho corresponda respecto del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida el día veinticinco (25) de agosto de dos mil veintiuno (2021) (Pdf 016 pág. 63 y 64), emitida por el Juzgado Cincuenta y Seis (56) Civil Municipal de Bogotá, dentro de la demanda verbal impetrada por **Luz Bella Peña Novoa**, en contra de **Johana Angélica Hurtado Rincón, Marlon Alfonso hurtado Rincón, José Ricardo hurtado Rincón, como herederos determinados de Rudecindo Hurtado Ladino y contra los Herederos Indeterminados de aquel, así como contra de las Demás Personas Indeterminadas que se crean con Derechos Reales sobre el Inmueble.**

ANTECEDENTES

I. HECHOS

1. La señora Luz Bella Peña Novoa ingresó al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-263740, el día 15 de mayo de 2006, producto de una cesión de derechos posesorios que le realizó el señor Jairo Espinel Cubillos a ella.

2. En consecuencia la demandante tiene la posesión del predio desde aquella fecha, esto es, hace más de doce (12) años.

3. El inmueble objeto de usucapión, para el año 2005 se encontraba embargado por el Banco Central Hipotecario, a raíz de un ejecutivo con garantía real que aquel acreedor inició contra Luis Hernando Pinto Rodríguez.

4. El embargo del predio, aduce la demandante, fue levantado de forma irregular, y posteriormente el mismo fue vendido a otras personas, actos que se encuentran en investigación por parte de la Fiscalía General de la Nación.

5. Producto de aquellos negocios, catalogados como falsos, terminó como último propietario inscrito el señor Rudencio Hurtado Ladino, el cual falleció el día 20 de julio de 2000 (Pdf 013 pág. 29), y del cual son herederos los aquí demandados.

6. El en año 2016, con el fin de obtener las escrituras del predio a su favor, la demandante asumió la deuda que tenía el señor Luis Pinto Rodríguez, pagando la hipoteca que tenía el inmueble a favor del cesionario Miguel Ángel Mejía Muñoz.

7. Así, la demandante el día 27 de abril de 2016 mediante escritura No. 207 de la Notaría Única del Circuito de Lérica- Tolima (pdf 001), firmó con el señor Luis Pinto Rodríguez escritura de compraventa sobre el predio aquí pretendido.

8. No obstante, la escritura no pudo ser inscrita por cuanto quien vendió, esto es, el señor Luis Pinto no obra como último propietario del inmueble.

9. Aclara que ha realizado actos de domino como, cambio de pisos, mantenimiento del inmueble, pago de servicios, pago de impuestos, entre otros.

II. PRETENSIONES DE LA DEMANDA

A razón de lo anterior, solicita la demandante que se declare que ha adquirido la propiedad del predio ubicado en la Diagonal 24 A No. 14 – 27, Apartamento 205, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-263740, por prescripción adquisitiva de dominio.

Y en consecuencia, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria, antes enunciado.

III. EXCEPCIONES A LA DEMANDA

Notificados los demandados determinados (Pdf 013 pág. 30 a 35) se opusieron a las pretensiones de la demanda formulando las excepciones denominadas: i) Posesión clandestina y violenta por parte de la demandante ii) Inexistencia de la posesión.

Por su parte la curadora ad litem de los herederos indeterminados y demás personas que se crean con derechos reales sobre el inmueble, a pesar de haberse notificado (Pdf 013 pág. 53), no contestó la demanda.

IV. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA APELADA

El *a quo*, en resumen, manifestó que sí quedó plenamente probada la demandante habita el predio desde la época que ella aduce, aunado a que se demostró que ha sumido todos los gastos de aquel, así como los arreglos y mejoras que se le han realizado al inmueble.

Sin embargo, negó las pretensiones de la demanda por cuanto faltó un elemento esencial para demostrar la posesión, el cual es el ánimo de señor y dueño desconociendo a otras personas con igual o mejor derecho sobre el inmueble pretendido. Conclusión a la que llegó como consecuencia de la firma de la escritura de compraventa No. 207, que suscribió la demandante con el señor Luis Pinto, reconociendo de esa forma, al menos en el año 2016, que aquel ostentaba un mejor derecho que la actora sobre el inmueble.

V. RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión, la apoderada de la parte accionante, formuló oportunamente recurso de apelación contra el fallo, indicando, en síntesis, que la juzgadora de primera instancia, no tuvo en cuenta que el negocio llevado a cabo con el señor Luis Pinto es totalmente ineficaz, ya que éste último no era dueño del predio al momento en que la venta se realizó, y tan es así que tal escritura nunca se ha podido registrar, por lo cual, la misma no produce ninguna consecuencia jurídica.

Aunado a lo anterior, quedó plenamente demostrado que la actora tenía la posesión antes de haber realizado el citado contrato, y así lo reconoció la juez en la sentencia cuestionada, por lo que un contrato ineficaz no puede afectar el dominio que se ha ejercido sobre el predio, tal como quedó demostrado.

Igualmente, resalta que el objetivo de la escritura, en ningún momento fue reconocer dominio ajeno, sino por el contrario, sanear el inmueble, para lo cual necesitaba levantar la garantía real que tenía inscrita, pagando la deuda correspondiente.

VI. CONSIDERACIONES

Convéngase en admitir que concurren los requisitos sustanciales para emitir una decisión de fondo válida: pues se acredita la competencia de esta Agencia Judicial para conocer del asunto; la relación procesal se ha constituido en legal forma, pudiéndose predicar capacidad de las partes; además que la apelación fue interpuesta en tiempo; y no se observa vicio en la actuación, surtiéndose el proceso con las ritualidades del caso. Por tanto, no existe impedimento procesal para fallar de fondo.

VI. PROBLEMA JURÍDICO

Conforme al recurso presentado por la apelante considera el Despacho que el problema jurídico a desatar se circunscribe en establecer: (i) si un contrato ineficaz, puede tenerse como prueba, y si el mismo tiene la fuerza suficiente para desvirtuar el ánimo de señor y dueño de la demandante, y en caso de pasar dicho estudio, (ii) determinar si se cumplen con los presupuestos para declarar la usucapión requerida.

VII. CASO CONCRETO

MARCO LEGAL Y JURISPRUEDENCIAL

La prescripción adquisitiva de dominio, llamada también “usucapión”, está disciplinada por el artículo 2518 del Código Civil, el cual dispone que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se hayan detentado cumpliendo las condiciones legales.

La usucapión puede ser a su vez ordinaria o extraordinaria; la primera, conforme al artículo 2528 de la ley sustantiva civil, requiere posesión regular, es decir, la que según el artículo 764 C.C. procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión; la segunda no requiere título y tiene como elementos propios la posesión irregular y la duración de un periodo definido legalmente.

Viene de lo anterior que en la declaración de pertenencia por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, la legitimación en la causa por activa la ostenta el poseedor en los términos del artículo 762 del Código Civil y por pasiva la ostentan todas las personas determinadas que aparezcan inscritas en el certificado o folio de matrícula inmobiliaria como titulares de derechos reales sujetos a registro y todas las demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el respectivo bien. (Artículo 375, numerales 5º. y 6º. del C.G.P.).

Por su parte, el artículo 2527 del mismo estatuto, distingue entre prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria; para agregar en el artículo 2532 *ibídem* que el tiempo necesario para la última es de diez años para los inmuebles; atendiendo la modificación que introdujo la Ley 791 de 2002.

También resulta importante evocar el artículo 762 del C.C., establece que: “*La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño*”. De este postulado legal, la doctrina extrae los siguientes elementos a saber: “*1. Que sea una relación de contacto material con la cosa (corpus). 2. Que dicha relación sea voluntaria (animus detinendi) y 3. Que debe existir una voluntad de ejercer la propiedad y no reconocer a nadie más un derecho superior (animus domini)*”.

DE LA APELACIÓN

1. Procede entonces el Despacho a examinar los argumentos planteados por la apoderada actora en su recurso de apelación, y dar así respuesta a los problemas jurídicos planteados.

2. Sea lo primero decir que la escritura pública de compraventa que provoca la presente controversia, fue aportada con la demanda como prueba documental (art. 243 C.G.P.), de la cual no se cuestiona su autenticidad, por el contrario, en los hechos de la demanda la parte actora confiesa (art. 193 ibídem) que efectivamente firmó aquel documento (art. 244 ejusdem).

En ese sentido, tal instrumento debe analizarse como tal, como una prueba documental.

Luego, poca relevancia presenta la discusión en torno si el contrato realizado fue o no eficaz, si la venta de cosa ajena es o no válida, si las partes contratantes cumplieron con lo acordado o no, si el acuerdo está viciado de nulidad, entre otras bifurcaciones que se podrían suscitar de aquel acuerdo.

Lo anterior, debido a que el trámite aquí iniciado no tiene por objeto determinar la legalidad, repercusiones o cumplimiento del contrato de compraventa adjunto como prueba, sino por el contrario, el único fin de éste proceso es establecer si la parte actora cumple con los presupuestos legales y jurisprudenciales para reclamar el pleno dominio del inmueble objeto de usucapión.

Para poder cumplir con la finalidad propuesta, el juez debe, bajo el imperio de la ley, apreciar conjuntamente y bajo las reglas de la sana crítica todas las pruebas practicadas legalmente en el proceso (art. 176 C.G.P.).

En consecuencia, el contrato de compraventa adjunto con la demanda tiene valor probatorio para el caso en estudio, ya que se incorporó al proceso en forma y tiempo permitido, observando las reglas del debido proceso (art. 29 C.N.).

3. Ahora, se dijo anteriormente que, para que prospere la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, la parte demandante debe demostrar tres requisitos, a saber, “*1. Que sea una relación de contacto material con la cosa (corpus). 2. Que dicha relación sea voluntaria (animus detinendi) y 3. Que debe*

existir una voluntad de ejercer la propiedad y no reconocer a nadie más un derecho superior (animus domini)”

En ese sentido, si bien la posesión material sobre la cosa, ofrece un punto de partida para la prescripción, sólo ella resulta insuficiente para declararla, ya que por sí sola puede parecer equívoca. No en vano, se exige un elemento subjetivo, una convicción interna, el ánimo de detentarla como señor y dueño, siendo este último elemento el que finalmente separa la mera tenencia de la posesión.

Luego, tal ánimo de señor y dueño, no se ve solamente reflejado en actos como, reparaciones del predio, pago de impuestos, o de servicios públicos, ya que, si bien dicen mucho de la detentación material, pueden ser hechos que también se producen con la mera tenencia. Así, es una talanquera insalvable que quien se alegue poseedor desconozca un mejor derecho en cabeza de alguien más.

Al respecto la Corte Suprema ha dicho que ***“Adicional a ello, si la mera tenencia, según el artículo 775 ídem es la “que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño...” calidad en la que tipifica al acreedor prendario, al secuestre, al usufructuario, usuario, al habitador, etc, es evidente que el mero tenedor no tiene animus domini el cual resulta esencial para la prosperidad y consolidación del fenómeno posesorio.***

De allí que mientras permanezca en tal estado subjetivo, ningún efecto transformador cumple el mero transcurso del tiempo. O dicho en otros términos, mientras el elemento subjetivo de la mera tenencia, el animus tenendi, se conserve, ninguna otra calidad diferente a la de mero tenedor podrá afirmarse del sujeto que se encuentra en tal circunstancia y el tiempo de mera tenencia será de mera tenencia, no de posesión en ningún caso, -igual cabe decir del término posesorio- sencillamente porque ese término no es transferible, transmisible o susceptible de “suma o agregación” de una institución a otra. Le pertenece con carácter exclusivo y excluyente a cada una de ellas, conclusión a la que permite arribar el artículo 2521 del C.C en cuanto advierte que “Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo del antecesor (poseedor) puede o no agregarse al tiempo del sucesor (poseedor), según lo dispuesto en el artículo 778”. Negrilla ajena al texto original.

Igual cabe decir de la posesión. El mero transcurso del tiempo no muda la posesión en mera tenencia, puesto que lo que rige y consolida dicho fenómeno no es la duración temporal de los hechos posesorios (que será importante para efectos prescriptivos) sino el corpus regido por el elemento subjetivo (animus domini) de afirmarse y comportarse como dueño, como domine, frente a quien tiene derecho a oponerse a la posesión. (...)

(...) En efecto, el corpus de la mera tenencia obedece a actos materiales cuyo único propósito es ejercer las facultades jurídicas y materiales propias de la

relación tenencial a título de arrendamiento, comodato o cualquier otro fenómeno que permita afirmar tal calidad, esto es, el hacer –usar y gozar- conforme a la naturaleza y a la función misma del bien.

Por el contrario, el corpus del fenómeno posesorio está regido por una inspiración que se orienta a ganar el derecho por vía prescriptiva y cuyo hito fundacional, necesariamente, se radica en el comportamiento como dueño y el correlativo desconocimiento –en virtud de los actos posesorios públicos, pacíficos e ininterrumpidos- de la existencia de titulares de derechos reales sobre idéntico bien, o de su cabal identificación para efecto de citarlos y vencerlos en juicio, es decir, para ganar un derecho comerciable y alienable radicado en otro patrimonio distinto del propio del poseedor prescribiente.

Dicho corpus es de tal entidad objetiva que impone, necesaria y fundamentalmente, a los ojos de un observador razonable, la convicción de que tales conductas son trasunto directo del ejercicio del derecho real de propiedad. Que quien los ejecuta no hace nada distinto a exteriorizar las facultades materiales propias de ese derecho. Que es el dueño, entendimiento este indispensable para que pueda desplegarse en su favor la presunción del artículo 762 del C.C.

O en otras palabras, los actos materiales del corpus posesorio no pueden consistir en los que el artículo 2520 del C.C denomina actos de mera tolerancia y de mera facultad, sencillamente porque de ellos no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.”¹

En ese escenario, acertó la jueza de primera instancia al negar las pretensiones de la demanda, ya que es apenas lógico que, quien dice ser dueño de una cosa no pretende comprar esa misma cosa para ratificar su posición.

Con todo, la validez del contrato de compraventa suscrito por la aquí actora, no aporta mucho al debate propuesto, como ya se dijo, lo que sale a relucir en esta ocasión y que sí es de sumo interés para el proceso, es aquel acto inequívoco en el cual la demandante trata de comprar el inmueble objeto de usucapión, reconociendo, implícitamente, que no era dueña del mismo, y a su paso, reconociendo un mejor derecho en el señor Luis Pinto, ya sea eso cierto o no, la realidad es que así lo exteriorizó la señora Luz Bella Peña Novoa, es decir con ese acto ella misma puso en tela de juicio su condición de señora y dueña.

Por otro lado, lo consignado en aquel documento no muestra que el único fin de pagar esa deuda fuera levantar el gravamen hipotecario que pesaba sobre el inmueble objeto de usucapión, ya que, para lograr aquel fin, pudieron las partes utilizar otras figuras jurídicas; sin embargo, es claro que optaron por la compraventa del mismo, reconociéndose como vendedor y por lo tanto legítimo dueño al señor Luis Pinto, y entonces, implícitamente reconoce la señora Luz Bella Novoa la calidad de mera tenedora, antes de aquel acto.

Ahora, que la escritura se hubiese podido o no inscribir en instrumentos públicos, no muta la condición subjetiva en la cual la demandante tenía el predio.

¹ Sentencia SC10189 de 2016, Corte Suprema de Justicia, M.P. Fernando Giraldo Gutierrez

Así mismo, tampoco tiene tal alcance el hecho que el supuesto vendedor sea o no dueño de lo vendido, ya que, itérese, lo relevante para caso es el elemento subjetivo, exteriorizado en un acto inequívoco, de la demandante, en el cual se reconoció a ella misma como mera tenedora hasta ese momento.

4. En conclusión, dado que la demandante reconoció como dueño del inmueble objeto de usucapión a otra persona el 27 de abril de 2016, es desde esa data que debe contabilizarse el término prescriptivo, y dado que, la demanda se radicó en el año 2019 (Pdf 009 pág. 1), se divisa que la actora apenas tenía poco más de tres (3) años en aquel predio cuando interpuso la acción tuitiva, tiempo totalmente insuficiente para sacar adelante sus pretensiones (art. 1 Ley 791 del 2002).

5. Sean suficientes las anteriores consideraciones, para que el Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVA

PRIMERO. CONFIRMAR íntegramente la sentencia proferida el día veinticinco (25) de agosto de dos mil veintiuno (2021), por el Juzgado Cincuenta y Seis (56) Civil Municipal de Bogotá.

SEGUNDO. CONDENAR en costas a la parte apelante. Fíjense como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.

TERCERO. Devuélvanse las presentes diligencias al Juzgado de primera instancia.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

JD

**PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ**

Firmado Por:
Pilar Jimenez Ardila
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 050
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: **3bec1f99b9a1ae5476c033a224bc8bf1de77dfd7564b4c6dbcf3534310b86bde**

Documento generado en 13/02/2023 04:29:02 PM

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