

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C., nueve (9) de abril de dos mil veintiuno (2021).

<i>Proceso:</i>	<i>Pertenencia</i>
<i>Demandante:</i>	<i>Reinaldo Cabrera Toledo</i>
<i>Demandado:</i>	<i>Almacenes Pensilvania Ltda y personas indeterminadas</i>
<i>Radicación:</i>	<i>110013103024-2013-00217-00.</i>
<i>Asunto:</i>	<i>Sentencia de primera instancia.</i>

I. ANTECEDENTES

Reinaldo Cabrera Toledo instauró demanda ordinaria contra *Almacenes Pensilvania Ltda* y las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien objeto de litigio, para que a través de proceso ordinario se declare que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio, los locales 91, 92, y las bodegas B-2 y B-7, que en encuentran al interior del predio de mayor extensión ubicado en la carrera 38 No. 8A-43 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria 50C-525417.

Para sustentar sus pedimentos, manifestó la demandante que ejerce actos de señor y dueño de forma excluyente desde el 28 julio de 1977 (locales 91 y 92, en su época 106 y 107); 20 de octubre de 1981 (bodega B-2); y 29 de agosto de 1988 (bodega b-7). En lo medular indicó haber realizado obras de conservación y reparaciones locativas, pintura, paredes y pisos en los inmuebles. A partir del año 2001 arrendó los dos locales y celebró un contrato de cuentas en participación donde entregó las bodegas para su explotación económica cambio de una prestación periódica.

La notificación del extremo demandado determinado se surtió de forma personal, tal como da cuenta en el acta de notificación visible a folio 175 del legajo, quien a través de apoderado judicial reconvino al demandante y contestó la demanda, se opuso al éxito de las pretensiones de la demanda, refiriendo que la demandante carece de razones de hecho y de derecho que justifiquen sus pretensiones, por no ostentar la calidad de poseedora, teniendo en cuenta que deriva su derecho de un arrendatario y también pagar renta por los locales. No obstante, las defensas y demanda de reconvención fueron rechazadas por resultar extemporáneas, razón suficiente para no tener en cuenta las mismas.

Por otra parte, el extremo indeterminado de la Litis se notificó personalmente a través de curador ad litem del auto admisorio de la demanda sin oponerse a las pretensiones de la demanda. (Fls. 315)

Decretadas las pruebas solicitadas en término mediante auto y evacuadas las mismas, se dispuso a oír a las partes en alegaciones finales.

La parte demandante luego de hacer un relato de la normatividad aplicable a este tipo de asuntos y los presupuestos que deben acreditarse para la prosperidad de las pretensiones, particularmente en la referente a los actos de posesión recordó que no hay un catálogo que los enliste pero que deben guardar armonía con la destinación propia del bien cuya usucapión se pretende. De esa manera, argumentó que la posesión del demandante respecto de los locales tiene como fuente el negocio jurídico que sobre tales bienes se celebró en el año de 1977, y que igual ocurrió con las bodegas en los años de 1981 y 1988 como dan cuenta las documentales aportadas con la demanda y que explican las razones por las cuales se ingresan a los predios materia del proceso.

Como prueba de la posesión indicó que los inmuebles fueron explotados económicamente según acreditan las pruebas documentales allegadas con la demanda que dan cuenta de la actividad comercial que en los locales se desarrollaba, lo cual realizó sin pagar renta; narró cómo los testigos comentaron que a quien reconocían como dueño de los inmuebles era al demandante y, que inclusive, ocuparon el predio en virtud de un contrato de cuentas de participación que se suscribió para el año 2001.

En referencia al contrato de arrendamiento que suscribió el demandante insistió en que lo que buscaba a través de este negocio era recaudar las cuotas de administración que demandaba el centro comercial donde están ubicados los locales y bodegas, sin que con ello se desvirtúe la posesión alegada. Sobre algunos de los documentos allegados a través de los cuales se invocaría la calidad de arrendatario del demandante, refirió que el suscrito en el año 2005 por el demandante contiene una manifestación ambigua de la cual no puede deducirse que se reconoce derecho en otro y respecto de otros suscritos por quien sería su apoderado. Expuso que no pueden valorarse habida cuenta que no provienen del propio demandante.

Por lo demás, cuestionó los contratos de arrendamiento suscritos por el señor Diego Mario Jiménez respecto de los bienes materia del proceso, destacando que son suscritos con fecha posterior a la posesión que ostenta el demandante y que la persona señalada no ha ocupado los inmuebles.

Por su parte, el apoderado de la sociedad demandada argumentó que el demandante solo tiene la condición de mero tenedor, ello, en razón a que los actos de posesión no quedaron demostrados, refiriéndose a un contrato de arrendamiento que fue celebrado con fecha posterior a la posesión que refiere haber sido celebrado por el demandante, asegurando que lo que la venta de la posesión que en su momento se celebró con Diego Jiménez fue respecto del establecimiento de comercio que allí existía y no sobre los locales destacando que la persona señalada quien era socio de la demandada, no tenía la posesión de ellos y, por el contrario, era también mero tenedor por lo que solo podía subarrendar los locales de acuerdo a las facultades y beneficios que como socio tenía.

Argumentó que los testigos desconocen desde cuando eventualmente era presuntamente poseedor el accionante y solo hacen referencia a la permanencia del este en el lugar donde se ubican los locales, desconocen aspectos básicos como si se pagaba o no cuotas de administración y no son testigos directos de la posesión alegada, además de que incurrieron en contradicciones. En contraste de lo anterior obran un conjunto de consignaciones que reafirman la existencia del contrato de arrendamiento realizada por el demandante al señor Diego Jiménez y que solo empieza a plantearse que son cuotas de administración para el año 2015.

Aseveró, que la sociedad demandante es la que cubre los gastos asociados al predio de mayor extensión donde se ubican los bienes materia de este proceso, tales como impuestos, servicios públicos, siendo además quien coordina o dirige el ingreso y salida a los locales, pues se debe obtener autorización de esta para inclusive ejecutar actividades como cambiar un bombillo, usar baños, cambio de vitrinas, entre otros. Concluyó de esa manera que en este asunto no quedó probado el animus como elemento de la posesión alegada, lo que lleva al fracaso de las pretensiones.

En desacuerdo con los alegatos de la parte demandante señaló que la sola explotación económica de los locales se predica también de los meros tenedores que los ocupan.

La curadora que representa los intereses de personas indeterminadas señaló que se estaría a la decisión que adoptara el despacho, pero informó de la existencia de un embargo que actualmente recae sobre el predio siendo acreedor el aquí demandante, lo que constituye un reconocimiento de dominio ajeno.

Momento siguiente se procedió a dictar el sentido del fallo, indicando que sería desfavorable para el demandante por no haberse acreditado a cabalidad los presupuestos de la acción que nos ocupa.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Ningún reparo debe formularse por esta judicatura en lo atinente a los presupuestos del proceso como quiera que la competencia para conocer de la suerte de la acción, le está adscrita en primera instancia a la especialidad y grado a la que pertenece este Juzgado, los litigantes ostentan tanto capacidad procesal como para ser parte y, por último, la demanda es apta formalmente.

PROBLEMA JURIDICO

El problema jurídico a establecer consiste en determinar si concurren en el demandante, aquellos elementos axiales que configuran a su favor, la declaratoria de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio respecto de los inmuebles que ahora reclama como suyos.

ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

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 haya detentado cumpliendo las condiciones legales. Por tanto, para que opere la prescripción adquisitiva, es necesario que el demandante acredite en cabeza suya, el hecho de haber poseído el bien durante el lapso que establece la ley, según el caso.

Han sido cinco los presupuestos cuya concurrencia se ha definido para la prosperidad de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio a saber:

1. Que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción.
2. Que el bien a usucapir se encuentre plenamente identificado.
3. Que quien eleva la pretensión haya ejercido posesión material sobre la cosa.
4. Que la posesión se haya ejercido por el periodo establecido en la ley bien para la prescripción ordinaria o bien para la prescripción extraordinaria.
5. Que la posesión en dicho espacio temporal haya sido ininterrumpida.

En referencia a la modalidad de prescripción como se enuncio anteriormente 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.

El artículo 2529 *ibídem* señala que el tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles y de diez para los inmuebles; y el artículo 2532 de la misma Codificación, señala que el tiempo necesario para la prescripción extraordinaria es de veinte (20) años, conforme al artículo 1º de la Ley 50 de 1936, sin perjuicio de lo que en la actualidad dispone la Ley 791 de 2002, es decir el término de la prescripción extraordinaria se redujo a la mitad, o sea, diez (10) años.

Se tiene también que en la declaración de pertenencia por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio en cualquiera de sus modalidades, 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.

Ahora bien, 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)*”.

Revisado el libelo en su integridad, se advierte qué como la posesión por el accionante según su dicho, principió en el año 1977, 1981 y 1988, respectivamente, de los predios objeto de usucapión será bajo el amparo de la Ley anterior -artículo 2532 Código Civil- que se verifique si transcurrió la veintena en favor del accionante que le permita reclamar los aludidos predios por el paso del tiempo.

De tal suerte que si la posesión alegada habría sido ejercida en lo que concierne a los locales 106 y 105 –actualmente 91 y 92– que hacen parte del inmueble de mayor extensión identificado con folios de matrícula inmobiliaria n. 50C-525417 desde el 28 de agosto de 1977; por la bodega B1 desde el 20 de octubre de 1981 y respecto de la bodega B7 desde el 29 de agosto de 1988, se tiene que el termino prescriptivo que debe verificar este juzgado es el que regulaba la Ley 50 de 1936, es decir el de 20 años contados desde dichas datas hasta 1997 respecto de los locales, hasta 2001 frente a la bodega B2 y hasta 2008 sobre la bodega B7; lo anterior si se tiene en cuenta que no solo la prescripción invocada habría iniciado bajo el imperio de la normatividad señalada, sino porque para el momento en que la demanda se presentó (8 de abril de 2013) transcurrió la veintena regulada en el artículo 1 de la citada ley; agréguese a todo lo anterior que en la demanda no se hizo expresa manifestación de que el demandante quisiera acogerse al término establecido por la Ley 791 de 2002.

Sobre este particular tiene dicho el artículo 41 de la Ley 153 de 1887, «*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 ó la segunda, a voluntad del prescribiente*».

ANÁLISIS DEL CASO

Señalados los anteriores parámetros, y en relación con el caso *sub júdice*, el despacho señala delantadamente que las pretensiones deprecadas en el libelo no tienen vocación de prosperidad; toda vez que no se encuentran acreditados los requisitos legalmente exigidos para adquirir el dominio del bien inmueble o raíz por la modalidad de prescripción invocada en la demanda, esta es, la extraordinaria, puntualmente en los que concierne al *animus*.

En efecto, resulta incuestionable que la porción de terreno objeto de la pretensión no es de aquella que la ley define como bienes imprescriptibles, pues no obedece a los calificados como bienes de uso público o de carácter fiscal (Artículos 674 del C.C., 63, C.P. y numeral 4°, artículo 407 del C.P.C.), por lo tanto, el primer requisito se encuentra acreditado y se impone la verificación de los demás.

Con relación al requisito de identidad de los predios, se tiene que los mismos, tal como se indica en la demanda hacen parte del inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-525417 ubicado en la carrera 38 No. 8A-43 de la ciudad de Bogotá D.C., y corresponden a los linderos y cabida allí denunciadas, situación que no solo fue objeto de verificación en la inspección judicial realizada por este despacho el pasado 18 de abril de 2016, sino además con el dictamen pericial presentado en el curso del proceso el cual concluyó que los predios pretendidos corresponden con los que fueron objeto de experticia.

En lo que concierne a que los bienes hayan sido poseídos por el término legal con ánimo de señor y dueño; y que esa posesión haya sido ininterrumpida, ha de anticiparse que tales supuestos no fueron debidamente acreditados dentro del asunto, tal como se expondrá a continuación:

Debe partirse por indicar que la posesión que dijo detentar el actor no excluyó el reconocimiento de dominio ajeno frente a los locales y bodegas reclamadas.

Al respecto, comporta precisar qué, de acuerdo con el material probatorio recaudado dentro del asunto, particularmente, del contrato de arrendamiento visible a folio 369 y ss aportado y reconocido como prueba de oficio en diligencia de inspección judicial celebrada el pasado 18 de abril de 2016, se desprende que el demandante ingresó a los locales 91 y 92 (en el año 1977) en calidad de arrendatario.

Concordante con este negocio jurídico a folio 342 reposa un documento con presentación personal fechado 19 de agosto de 2005 signado por el demandante y dirigido a la sociedad demandada, donde se reitera la calidad de arrendatario de aquél respecto de los locales 91 y 92 pues reconoció mejor derecho en cabeza de la accionada y declaró expresamente su calidad de tenedor, situación que desvirtúa la firme convicción de ser dueño de los inmuebles como ahora pretende su reconocimiento en este juicio. Ha de advertirse que aun cuando dicho documento reposa en copia, lo cierto es que ninguno de los extremos desconoció el contenido de este ni que la rúbrica impresa en el mismo correspondiera a quien allí se indicó, razón suficiente para otorgarle valor el probatorio ya aludido.

Sumado a ello se allegaron al expediente un conjunto de consignaciones por concepto de arrendamiento siendo relevantes aquellas realizada entre los años de 1977 a 2008 visibles a folios 391 y ss (reconocidas en la diligencia de inspección judicial), que reafirman la existencia y vigencia del contrato de arrendamiento durante el periodo en el que se invocó la posesión. Si bien se quiso hacer ver que estos pagos

correspondían realmente a cuotas de administración y no de renta, lo cierto es que una valoración conjunta de las documentales referidas desvirtúan tal hipótesis, pues no existen otras pruebas que de forma contundente desdibujen la tipología del contrato que se celebró en lo referente a los aludidos locales para el año 1977, debe tenerse en cuenta para el efecto, que los testigos Zenaida Vidal Ríos y Antonio María Rojas que han ocupados los locales en virtud de un contrato que a su vez celebraron con el aquí demandante, que denominaron de cuentas en participación, manifestaron desconocer si por los mencionados locales se pagaban o no sumas de dinero por la administración del lugar donde se ubican.

Adicionalmente, en el interrogatorio de parte que rindió el accionante, reconoció que sí suscribió un contrato de arrendamiento con el señor Diego Mario Jiménez y aunque aclaró que su verdadera intención fue comprar los derechos de posesión que dijo ostentar el aludido señor, no es menos cierto que la prueba documental atrás valorada refiere todo lo contrario. Además, no luce acorde a las reglas de la experiencia que quien dice reconocerse como amo y señor de la cosa, decida hacer pagos a una tercera persona de la que al parecer ya se desprendió del bien, a título de administración como aquí lo refirió el deponente, pues dichos conceptos bien podían ser entregados de forma directa con la persona encargada de administrar el predio.

Por el contrario, al absolver el interrogatorio de parte, el representante legal de la sociedad accionada **-Eliecer González Zuluaga-** refirió que por conceptos de administración no se cobraba rubro alguno.

De manera entonces, que en este caso no hay una prueba de la intervención del título del demandante quien durante el tiempo de posesión alegada se presentó como mero tenedor de los locales y no como dueño. Ahora, si bien es cierto que el gestor explotaba comercialmente los locales, dicho acto no es ajeno a la explotación que realiza un arrendatario cuando usa el inmueble donde desarrolla su actividad comercial, luego el anotado acto por sí solo es insuficiente para decir que se hace en condición de dueño y señor del predio.

Dicho de otra forma, al existir un contrato de arrendamiento (pues no fue desconocido) debió el accionante afirmar y demostrar la fecha desde la cual varió su calidad de arrendatario que fue como ingresó a los locales, y desde que momento se empezó a comportar como dueño de la cosa, sin embargo, esa situación no aconteció dentro del asunto.

Vale precisar que si bien las testigos Zenaida Vidal Ríos y Lola Cabrera Toledo (esta última hermana del demandante), afirmaron que el demandante adquirió los predios objeto de litigio, por compra que este hiciera al señor Diego Mario Jiménez, lo cierto es que el conocimiento de su dicho se limitó a lo que sobre el particular les comentó el demandante, pero ninguna de las dos estuvo presente en dicha negociación.

De manera que al ser su conocimiento de oídas imposibilita con su declaración concluir señorío al actor.

Por el contrario, al ser interrogadas sobre la razón por la cual atribuían calidad de poseedor al actor, simplemente dijeron que lo reconocían así porque lo han visto en los locales por un periodo extenso de tiempo, pero no les consta ningún acto de señorío como sería el pago de impuesto predial o la realización de mejoras.

Adicionalmente, en la declaración de la testigo Zenaida Vidal tras reconocer que ocupaba los locales objeto de litigio, -por un contrato de cuentas en participación que tenía con el señor Reinaldo-, reconoció que, en mayo de 2013, la administración la desalojó de los locales. Explicó que dicha orden precedía de un juzgado y, por esa razón, tuvo que sacar sus cosas para desalojar el inmueble. Aseveró que, en el año 2014, la administración arrendó ese local comercial a una tercera persona. Adicionalmente, dijo que en el 2015, Reinaldo Cabrera Toledo inició un proceso para la restitución del inmueble y desde el año 2015 regresó al local. Anotó que desde ese último momento firmó un contrato de arrendamiento siendo el arrendador el accionante y arrendataria la testigo, allí se pactó un valor fijo por concepto de renta. Luego se colige que la posesión que dijo ostentar Reinaldo Cabrera no ha sido del todo pacífica.

A su turno, el testigo Antonio María Rojas Núñez, nada nuevo aportó a la claridad de los hechos, pues en lo medular, su declaración se correspondió con el que en su oportunidad rindió la señora Zenaida Vidal, pues era su compañera sentimental y junto con ella firmó el contrato de cuentas en participación. Explicó que el dueño del local era el señor Reinaldo Cabrera, pero desconocía quien pagaba los impuestos, y servicios públicos de esos locales. Aseguró que ninguna persona diferente a su expareja, él y el demandante han ocupado los locales comerciales.

En este punto si bien el extremo demandado tachó de sospechoso el testimonio de Antonio María Rojas, porque este a su vez tuvo una relación con una de las testigos, debe desestimarse por cuanto no se dan los presupuestos que contempla el artículo 211 del Código General del Proceso, pues allí se establece que la tacha procede cuando se advierta una dependencia, parentesco, sentimiento o interés respecto de los deponentes con las partes. Sin embargo, la tacha se realizó por la relación sentimental que existió entre dos testigos. En razón de ello, por no acreditarse los supuestos de la norma no se accede a la tacha propuesta. Sin embargo, como se advirtió se trata de un testigo de oídas que en nada aporta al esclarecimiento de los hechos.

Respecto del testigo Jairo Tavera Torres no puede pasarse por alto que su declaración estaba siendo orientada como se desprende de la grabación de la audiencia pasada, por lo cual se concluye que su exposición no resultó espontánea y mucho menos imparcial, luego con sustento en lo consagrado por el artículo 220 del CGP el despacho se abstiene de valorar su declaración.

A su turno, la deponente Luisa Matilde Ortégón Rodríguez dijo que su esposo era empleado del puesto n. 91 y 92 de la bodega Pensilvania, era vendedor y persona de confianza del demandante. Explicó que su esposo -José Eli Urquina- falleció en diciembre de 1992 y fue empleado del actor desde 1972, aproximadamente. Igualmente dijo que ella trabajó en los puestos de Reinaldo Cabrera, esto es, desde el año 1979. Dijo que el actor era el propietario, porque era quien llegaba con llaves y abría el local, era quien pagaba los salarios, surtía el negocio, pagaba administración y daba las órdenes en general y nunca supo de nadie que le reclamara el local. De esta declaración lo que se observa es actos de dominio sobre el establecimiento del negocio que allí funcionaba y no del local comercial donde se desarrollaba tal actividad. Frente a los pagos de administración dijo que lo supo por rumores.

Afirmó que no conoció al señor Diego Mario Jiménez, pero conoció que fue la persona que le vendió la posesión de los locales y la bodega, dijo que supo eso por comentarios de los empleados de la bodega. De este modo, colige el despacho que se trata también de una testigo indirecta y, por lo tanto, su declaración no puede servir para los efectos reclamados por el accionante, máxime cuando existe prueba documental que difiere de la calidad del pretensor. En tal sentido, el despacho se abstiene de resolver sobre la tacha propuesta por el apoderado del extremo demandado.

Por su parte, la declaración del señor José Lisandro Cabrera será analizada con mayor rigurosidad en razón a la relación de hermandad entre este y el demandante. Sin embargo, desde ya se precisa que el deponente simplemente dijo que celebró un negocio con Diego Jiménez y Reinaldo Cabrera, el cual consistió en comprar «dos puestos» los locales 91 y 92, aseveró que después le vendió su parte al aquí demandante y después de eso no volvió a saber nada. Adicionalmente, al igual que los otros deponentes dijo que su hermano le pagaba una cuota de administración a Diego Mario Jiménez.

Sobre este último aspecto se insiste, en que no luce acorde con las reglas de la experiencia que los conceptos que a título de administración dijo realizar sean pagados a una persona de la que se dice ya no tenía ningún vínculo con el predio, además, que finalmente los depósitos que se realizaron refieren a que son por concepto de renta lo cual guarda concordancia con el contrato que en su momento celebró el accionante.

Igual situación acontece respecto de las bodegas 2 y 7 ubicadas en el mismo inmueble de mayor extensión, pues si bien respecto de estos espacios no se aportó contrato de arrendamiento alguno firmando por el demandante en calidad de arrendatario, no es menos cierto que el demandante sí reconoció serlo, así se desprende de la documental obrante a folio 345 y 347. Adicionalmente surge imperioso precisar que ninguna de las declaraciones rendidas ofreció claridad respecto de las condiciones en que el actor ingresó a esas dependencias.

Si bien se aportaron unas colillas de los cheques (folios 6-7-14-15 que pretenden demostrar la compra de las bodegas, se debe indicar que las mismas no

demuestran por si sola la celebración de tal negocio, teniendo en cuenta que dicho contrato es de corte bilateral, y el documento no evidencia la confluencia de voluntades, ahora si bien es claro que el demandante ocupa las bodegas pues así se extrae de la comunicación que en su momento generó la propia sociedad demandada lo cierto es que no hay prueba que acredite que lo hiciera en calidad de poseedor, de un lado porque el uso de las mismas estaba asociada a la actividad comercial que se desarrollaba en los locales de los cuales el sería arrendatario, además no hay prueba de cuales habrían sido los actos de posesión desarrollados en estas bodegas pues si bien se alegaron con la demanda actividades de reparación, pintura, ni los testigos ni las documentales allegadas dan cuenta de tales actividades, destacando respecto de las declaraciones recibidas, que los deponentes solo hicieron referencia a algunos cambios que se hicieron en los locales, los cuales además requerían autorización de la administración ejercida por la sociedad demandada.

Situaciones que no permiten sin hesitación alguna señalar que el demandante es poseedor de tales bodegas, máxime cuando su ingreso al lugar donde se encuentran ubicadas estaban controlados por los permisos que para el efecto daba la sociedad como se extrae de todas las declaraciones recibidas en este asunto que indican en líneas generales que Almacenes Pensilvania era quien daba apertura a la bodega para ingresar a las diferentes áreas comerciales allí adecuadas y que igualmente disponía lo relativo al cierre del predio de mayor extensión.

En lo que concierne a los pagos de administración, que dice realizó el actor, debe advertirse que dicho acto por sí mismo no solo es propio del dueño de un inmueble, sino de cualquier tenedor puede hacer el pago de dichos rubros, pues estaría asociados a la posibilidad de desarrollar la actividad comercial que se daba al interior de la bodega y tendría como propósito cubrir obligaciones de servicios públicos que de acuerdo a lo que la experiencia enseña son asumidos justamente por quienes usan los inmuebles como meros tenedores sean arrendatarios, comodatarios por traer a cuento algunos ejemplos, sin que ello sea indicativo de actos de posesión, razón por la cual tales documentos (fl. 8-12-16-23) no aportan al debate.

Las comunicaciones y soportes de pago visibles a folios 343 y ss, en lo que concierne a las bodegas se desprende nuevamente la relación de tenencia del demandante con esos predios, pues de manera clara se indica que el concepto que allí se pagaba correspondía al pago de arrendamientos, y no de administración como lo refirió el demandante, situación que una vez más da cuenta de la calidad de arrendatario que pesaba sobre el actor.

Respecto a las demás pruebas documental aportada con la demanda, desde ya se advierte que de las mismas tampoco se logran extraer actos de dominio que dijo ostentar el actor conforme pasa a explicarse.

El actor arrió las siguientes pruebas: carta de la demandada (fl. 13); acta de entrega de locales (fl. 33); cesión al demandante (fl.34); requerimiento al demandante

por la pérdida de un televisor (fl.35); declaraciones ICA (fl.36-41); recibos de caja pagos de afiliación (fl.42-49); constancia expedida por bomberos del cumplimiento de requisitos contra incendios (fl. 50-51); licencia de funcionamiento (fl.52, 55); licencia sanitaria (fl.53, 66); pago Sayco (fl.54); RUT y actualización (fl.56-57); declaraciones IVA (fl.58, 61, 62-64, 67, 68, 70); facturas adecuaciones locales (fl.59-60); carta requiriendo cambio de responsable de la línea telefónica (fl.69); registro mercantil (fl.71-72); comunicación dirigida al demandado donde se indica que no se recibe la cuota de aseo (fl.73); copia demanda de restitución (fl.74-77); excepciones a la demanda de restitución (fl.78-89); testimonio en el proceso de restitución (fl.90-93); copias del proceso de restitución –excepción previa inepta demanda- (fl.95-100); incidente de autenticidad (fl.101-106) y fotografías (fl.111-116).

Debe advertirse que se descartan como medios de prueba relevantes las fotografías aportadas por el demandante, dado que las mismas carecen de valor probatorio, al registrar solo un conglomerado de imágenes, las cuales no dan fe de su origen, fecha, entre otras falencias.

En lo que concierne a las declaraciones ICA, constancia expedida por bomberos del cumplimiento de requisitos contra incendios, licencias de funcionamiento, licencias sanitarias, pago Sayco, RUT, actualización, declaraciones IVA y registro mercantil, son actos meramente del desarrollo de la actividad comercial del demandante, pero no de señorío frente al bien puntualmente.

Ahora, si bien, el oponerse a la demanda de restitución es un acto claro de animus de propietario, lo cierto es que con ocasión a la excepción previa que en ese asunto prosperó no se dirimió de fondo la presunta inexistencia del contrato de arrendamiento y en contraste como aquí ya se ha analizado el demandante además de reconocer que si firmó el documento que contiene tal convención se mostró además como arrendatario ante la sociedad demandada en varia oportunidades y además realizó periódicamente depósitos de arrendamiento en favor de su arrendador.

Frente a los documentos incorporados al plenario en el marco de la diligencia de inspección judicial, se debe acotar que el pago de los impuestos prediales del predio de mayor extensión es un acto ejecutado por el demandado en su calidad de propietario. En lo que concierne a la carta visible a folios 339 y siguientes, se debe indicar que la misma no le resulta oponible al demandante, comoquiera que aquélla no fue signada por el actor y no se advierte la existencia del mandato para la fecha de suscripción de la misma que eventualmente permita trasladar sus efectos al accionante (dicha documental también fue aportada en audiencia en el interrogatorio de la parte demandada). Pese a dicha circunstancia, lo cierto es que aquella también resulta ser indicativa de la calidad de tenedor que alegaba el ahora apoderado judicial del extremo actor en cabeza de su aquí representado, si se considera que esa carta fue firmada por quien hoy representa los intereses del extremo demandante.

Tampoco la escritura pública aportada, demuestra el título en virtud del cual la parte demandada adquirió el dominio del predio de mayor extensión situación que no se discute.

En lo que respecta a la diligencia de entrega fecha 10 de noviembre de 2015, proveniente del juzgado 14 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá, ha de decirse que la misma no se valorará comoquiera que corresponde a hechos ocurridos con posterioridad a los hechos que se pretenden probar, los cuales se circunscriben desde la época en que refirió el actor entró en posesión de los predios y hasta la radicación de la demanda (8 de abril de 2013).

Igual acontece con la presunta nota de embargo que refleja el inmueble, según fue alegado por la curadora designada en este asunto, por un lado, porque no se aportó prueba que da cuenta de ello y por el otro porque la misma curadora refiere que ello se trata de un hecho reciente cuando ya cursaba el presente asunto.

Finalmente, frente a la prueba de oficio relacionada con los asientos contables, debe precisarse que desde el año 2002 al año 2008 era el señor Diego Mario Jiménez quien asumía el pago de arrendamiento de los locales 91 y 92 tal y como se desprende de la aludida prueba, de modo que, al detentar calidad de tenedor de la cosa en litigio, podía transmitir un derecho diferente al de arrendatario de los locales, y esta documentales nuevamente indica que la sociedad demandada no se ha desprendido de la administración y control de su inmueble donde se encuentran ubicados los locales y las bodegas.

De este modo se colige, que el actor lejos quedó de acreditar los actos de señorío que dijo ostentar respecto de los bienes cuya usucapión ahora reclama. Por el contrario, de las declaraciones aquí rendidas y de la prueba documental ya relacionada, se desprende que el señor Cabrera Toledo ingresó al predio en calidad de arrendatario y mantuvo dicha calidad en el tiempo pues además de que no se demostró que ese contrato haya finalizado, de su parte se continuaron efectuando pagos por concepto de renta según las consignaciones allegadas.

En referencia a la conducta procesal de las partes, desde ya se aclara que si bien el representante legal fue evasivo en algunas de sus respuestas pues dijo no recordar datos exactos que le fueron preguntados y la contestación de la demanda fue extemporánea, tal situación por sí misma no puede comportar el reconocimiento de la posesión reclamada por el demandante, pues como se advirtió de la valoración conjunta de los medios de prueba se desprende la ausencia de requisitos axiales de la acción por el tiempo previsto en la legislación para ganar por prescripción los bienes que ahora reclama como suyos.

Colofón de lo expuesto, el despacho negará la declaración deprecada frente a los locales 91 y 92 y bodegas 2 y 7, por no haberse acreditado la posesión alegada por

el tiempo que era necesario, y se impondrá la correspondiente condena en costas en contra de la parte demandante¹.

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. NEGAR la declaración de pertenencia de los locales identificados y bodegas identificados en la demanda y que se encuentran al interior del predio ubicado en la carrera 38 No. 8A-43 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con matrícula inmobiliaria 50C-525417, atendiendo los argumentos expuestos en la parte considerativa de esta decisión.-

SEGUNDO. CANCELAR la inscripción de la demanda, que reposa en el folio de matrícula del predio mayor extensión. Oficiese.

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$2.500.000.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

**PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ**

**JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ 12 DE ABRIL DE 2021
PROVIDENCIA NOTIFICADA POR ANOTACIÓN EN
ESTADO ELECTRÓNICO No. 028
Alix Liliana Guáqueta Velandia. Secretaria**

Firmado Por:

**PILAR JIMENEZ ARDILA
JUEZ**

¹ Vale precisar que, si bien la contestación de la demanda fue extemporánea, lo cierto es que el extremo demandado a través de su apoderado judicial, ejerció oposición frente a las pretensiones de la demanda, a través de las etapas procesales subsiguientes conforme da cuenta la foliatura.

**JUEZ - JUZGADO 050 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE
BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA 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:

cd00c35c0bb36643579075e788114bf48211e18e959148a9ab788036be67fe5b

Documento generado en 09/04/2021 01:36:32 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**