

RAD. 110014003002201700630
Verbal de Declaración de Pertinencia de SEDOVA PARASCOVA
contra LUIS GABRIEL SANTOS
Sentencia de Segunda Instancia N°

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTA D. C.

09 NOV. 2020

Se encuentra el presente asunto al despacho con el fin de resolver el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO SEGUNDO (2) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, el día dieciséis (16) de octubre del 2019

I. ANTECEDENTES

Ante el **JUZGADO SEGUNDO (2) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.** la señora SEDOVA PARASCOVA formulo demanda para que por el trámite del proceso verbal de pertenencia se hagan las declaraciones y condenas con fundamento en las siguientes;

"II. PRETENSIONES

1. *Que se declare que mi mandante ha adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio el 100% de la propiedad del predio denominado Apartamento 303 del Edificio Dracma Ubicado en la Calle 145 N° 17-26 de la actual nomenclatura de la ciudad de Bogotá D.C. identificado con Matricula Inmobiliaria N° 50N-650638 cuyos linderos son:*
2. *Que se condene al demandado LUIS GABRIEL SANTOS PEREZ, al pago de las costas judiciales, honorarios y agencias en derecho causadas con ocasión del presente proceso."*

Los hechos fundamento de las pretensiones fueron resumidos por el juez de primera instancia tal como se aprecia en el auto de la audiencia del art. 373 del CGP., llevada a cabo el día 16 de octubre del 2020; mediante auto del 5 de septiembre del 2017 (fl. 78 cdno 1.) se admitió la demanda, siendo notificada de la misma la parte demandante por anotación en estado del 6 de septiembre del 2017; adelantadas las diligencias de notificación

RAD. 110014003002201700630
Verbal de Declaración de Pertenencia de SEDOVA PARASCOVA
contra LUIS GABRIEL SANTOS
Sentencia de Segunda Instancia N°

compareció al proceso el demandado LUIS GABRIEL SANTOS, quien fue notificado en forma personal el día 27 de marzo del 2019, (fl.155 cdno 1), quien en oportunidad contestó la demanda (fls. 184 a 205), manifestando su oposición a las pretensiones de la demanda y proponiendo las excepciones de *"LA DEMANDANTE NO PRUEBA NINGUNO DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR EL ART. 772 DEL C.C."*, *"LA DEMANDANTE NO PRUEBA EN LA DEMANDA HABER EJERCIDO UNA POSESION PUBLICA, QUIETA, PACIFICA E ININTERRUMPIDA, MUY POR EL CONTRARIO EJERCE UNA PRESUNTA POSESION VIOLENTA Y CLNADESTINA RAZON POR LA CUAL LA ACCION PRESCRIPTIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO NO PUEDE PROSPERAR EN CABEZA DE LA DEMANDANTE"*, *" LA DEMANDANTE SIEMPRE A RECONOCIDO DUEÑO AJENO PARA EL CASO EN PARTICULAR AL SEÑOR LUIS GABRIEL SANTOS EN LA CUOTA PARTE DEL 50% CON RESPECTO AL BIEN UBICADO EN LA CALLE 145# 17-26 APARTAMENTO 303 DEL EDIFICIO DRACMA DE LA CIUDAD DE BOGOTA"*, *"LA DEMANDANTE NO PRUEBA CONCRETAMENTE EL DIA, MES NI AÑO EN QUE INICIO SU POSESION Y NO PRUEBA A PARTIR DE QUE MOMENTO INICIO LA INTERVERCION DEL TITULO"*, *"LA DEMANDANTE NO ALLEGA PRUEBA DE QUE EL TERMINO DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDIANRIA DE DOMINO HAYA TRASNCURRIDO ESTO ES QUE HAYAN TRASNCURRIDO 10 AÑOS"*.

Igualmente el demandado dentro del término de contestación también formulo demanda de reconvención -Acción Reivindicatoria- la que fue admitida mediante providencia de fecha 13 de junio del 2019 (fl. 47 cdno 2).

La demanda de reconvención fue notificada al extremo demandado en reconvención mediante anotación por estado del 14 de junio del 2019, quien a través de su apoderado judicial contestaron la demanda de reconvención en tiempo, formulando igualmente excepciones de mérito que denomino *"FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA"*, *"LA PRESCRIPCION EXTINTIVA DE DERECHOS DEL DEMANDANTE EN*

RAD. 110014003002201700630

**Verbal de Declaración de Pertenencia de SEDOVA PARASCOVA
contra LUIS GABRIEL SANTOS**

Sentencia de Segunda Instancia N°

RECONVENCION", "DE LA PRESCRICION ADQUISITIVA POR PARTE DE LA AQUÍ DEMANDADA EN RECONVENCION", "INEXISTENCIA DE POSESION Y DE ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO. INEXISTENCIA DE CORPUS Y ANIMUS DEL DEMANDANTE EN RECONVENCION".

II. SENTENCIA IMPUGNADA.

Agotado el trámite procesal el **JUZGADO SEGUNDO (2) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA** profirió sentencia de primera instancia de fecha 16 de octubre del 2019, negando las pretensiones de la demanda principal y condeno en costas a la demandante, así como ordenar la restitución del 50% del bien apartamento 303 ubicada en la Calle 145 N° 17-26 identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-650638, al señor LUIS GABRIEL SANTOS PEREZ, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la sentencia.

Negó al señor LUIS GABRIEL SANTOS, el reconocimiento de frutos por ausencia de prueba en cuanto a su cuantía, como que tampoco está obligado a indemnizar a la demandada en reconvención SEDOVIA PARACOVIA.

Condeno en costas a la señora SEDOVA PARACOVIA tanto de la demanda principal como de reconvención.

III. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

La parte demandante principal, demandada en reconvención presenta recurso de apelación contra la sentencia proferida por el Juzgado 2 Civil Municipal de Bogotá, argumentando que el a quo yerro en la valoración de las pruebas obrantes en el plenario y aplicación errónea de la norma en el caso concreto; que en este asunto se encuentra probado que existe un justo título y buena fe, porque la demandante se encuentra que la aquí demandante adquirió el bien inmueble por compra que la señora ALBA RUTH NIETO DE MOLINA según

RAD. 110014003002201700630
Verbal de Declaración de Pertenencia de SEDOVA PARASCOVA
contra LUIS GABRIEL SANTOS
Sentencia de Segunda Instancia N°

consta en la Escritura Publica N° 2849 del 14 de julio del año 2004 otorgada en la Notaría 21 del Circulo de Bogotá y registrada en el folio de matrícula N° 50N-650638 de la oficina de registro de instrumentos públicos, que si bien es cierto en dicha escritura figura el aquí demandado es precisamente la parte de este la que se pretende usucapir, por el abandono del mismo en las obligaciones dicha cuota parte.

Respecto de la buena fe, sostiene que en el proceso se evidencio que la señora SEDOVA actuó de buena fe creyendo en que el señor Pérez iba a ser su pareja y que iniciaban una vida de familia juntos, y al creer eso apporto los dineros para la compra del inmueble siendo defraudada por el aquí demandado.

Concluye alegando que el poseedor de buena fe es quien detenta el bien como un propietario, creyendo recibirlo de su dueño en virtud de un justo título, cuyos vicios ignora, que es la convicción formada de que ninguna otra persona,, salvo el, tiene derecho sobre el terreno; que con la documental aportada, trasladada se acredito que su mandante ha sido la única persona que ha actuado como señora y dueña del inmueble objeto del presente proceso.

IV. CONSIDERACIONES.

1. Éste Despacho es competente para conocer de los recursos de apelación en contra de las sentencias proferidas en primera instancia por los Jueces Civiles Municipales como en el presente caso.

Así mismo, se encuentran reunidos los presupuestos procesales de demanda en forma, competencia, y las partes cuentan con capacidad para ser parte, y además no se observa causal de nulidad que impida pronunciamiento de fondo.

2. En nuestro ordenamiento jurídico está contemplada la prescripción como uno de los modos de adquirir el dominio de

RAD. 110014003002201700630
Verbal de Declaración de Pertenencia de SEDOVA PARASCOVA
contra LUIS GABRIEL SANTOS
Sentencia de Segunda Instancia N°

ciertos bienes, esto se logra a través de la posesión la cual consiste en la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño ejercido por sí mismo o por un tercero a su nombre (art. 762 C.C.).

3. se encuentran legitimados en la causa por activa, para invocar la acción de pertenencia a las siguientes personas:

a) Quien haya poseído el bien por diez años continuos y tenga justo título-prescripción ordinaria (Art. 2528 del C.C.), hoy cinco años.

b) Quien haya poseído materialmente el bien por veinte años y demás requisitos exigidos por la ley- prescripción extraordinaria (art. 2531 ibidem), hoy diez años.

c) Tratándose de vivienda de interés social la ley 9 de 1989 art. 51 indica que tratándose de prescripción en materia de vivienda de interés social el tiempo necesario para la prescripción adquisitiva ordinaria es de 3 años y el tiempo necesario para la prescripción extraordinaria es de 5 años.

d) El acreedor a favor de su deudor, a través de la acción oblicua, a pesar de la renuencia de éste (Art. 407 Num. 2° del C.P.C.).

e) El comunero que con exclusión de otros condueños haya poseído por más de veinte años todo o parte del predio, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo de los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad- prescripción extraordinaria (Art. 407 Num. 3°. Ibidem).

4° Los presupuestos de la prescripción adquisitiva si se tiene en cuenta el objeto o fin de la prescripción, se infiere que tanto la posesión como el tiempo, en la usucapión ordinaria y extraordinaria, son los siguientes:

1) Posesión a nombre propio o como si fuera titular del dominio.

RAD. 110014003002201700630
Verbal de Declaración de Pertenencia de SEDOVA PARASCOVA
contra LUIS GABRIEL SANTOS
Sentencia de Segunda Instancia Nº

2) Que esta posesión se ejerza sobre bienes prescriptibles, o sea, que esté en comercio (art. 2518) y que no sean de uso público (art. 2519).

3) Que los actos posesorios sean continuos y no clandestinos; aunque, como lo dice el art. 2510, sean actos de mera facultad o de mera tolerancia, pero que otorguen ventajas patrimoniales "y por cuenta y riesgo de quien posee", ya que tiene dicho la doctrina de la Corte que "al prescribiente que ha alegado la usucapión, en la modalidad extraordinaria, le toca comprobar que sobre el bien que pretende adquirir por ese modo, ha ejecutado actos materiales evidentes o claramente significativos de comportarse como señor y dueño, o en otros términos que exterioricen su señorío.

Esta prescripción adquisitiva permite ganar el dominio de los bienes que estén en el comercio siempre y cuando se haya poseído con los requisitos de ley, y puede ser ordinaria o extraordinaria; para la primera se requiere posesión regular, es decir, que proceda de un justo título conforme al Art. 764 del C. Civil y se ejerza por el tiempo que legalmente se prevé como mínimo; para la segunda no es necesario el justo título y además se presume la buena fe, pero el tiempo que debe transcurrir para que pueda ser aplicada es superior. Entonces debe analizarse si en el caso presente se encuentran reunidos los requisitos en mención.

Teniendo en cuenta las pretensiones se entiende que el tipo de prescripción por la que se pretende adquirir el dominio del bien es la ordinaria, esto en virtud de la manifestación que se encuentra en el texto de la demanda y en especial de sus pretensiones en la que solicita que se decrete la "**PRESCIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA**", la que, como arriba se indicó, requiere de posesión regular derivada de justo título y que dure el tiempo previsto por la ley.

RAD. 110014003002201700630
Verbal de Declaración de Pertenencia de SEDOVA PARASCOVA
contra LUIS GABRIEL SANTOS
Sentencia de Segunda Instancia Nº

Entonces debe analizarse si en el caso presente se encuentran reunidos los requisitos del justo título y tiempo requeridos.

Para el Art. 765 del C. Civil el justo título es constitutivo o traslativo de dominio enumerándolos pero sin darnos una precisa definición, pero tal definición emerge de la jurisprudencia la cual ha dicho que a pesar de no encontrarse el justo título definido por la ley :

"... en términos generales puede decirse que es aquél constituido conforme a la ley y susceptible de originar la posesión para el cual nace, lo que supone tres requisitos, a saber: a) Existencia real y jurídica del título o disposición voluntaria pertinente, pues de lo contrario mal puede hablarse de justeza de un título que no existe. Luego, no habrá justo título cuando no ha habido acto alguno o éste se estima jurídicamente inexistente. b) Naturaleza traslativa (vgr. venta, permuta, donación, remate, etc.) o declarativa (vgr. sentencia aprobatoria de partición o división, actos divisorios, etc.) de dominio, porque sólo en virtud de estos actos o negocios aparece de manera inequívoca la voluntad de transferir o declarar el derecho en cuya virtud el adquirente adquiere la posesión, aun cuando no adquiera el derecho de propiedad (Art. 753 C.C.)"¹

Igualmente se ha expuesto que: *"...El justo título para poseer y prescribir adquisitivamente es uno constitutivo o traslativo de dominio que sirve legítimamente de motivo para que el que tiene la cosa se repute dueño de ella, séala o no lo sea en la realidad.*

Para que el poseedor pueda ser reputado de buena fe -ha dicho la Corte- se requiere necesariamente la existencia de un título constitutivo o traslativo de dominio, esto es, la prueba de una relación de derecho de las que confieren originaria o derivadamente la propiedad de las cosas, en virtud de la cual el

¹ Corte suprema de Justicia. Sentencia 052 de 9 de marzo de 1989.

RAD. 110014003002201700630

**Verbal de Declaración de Pertenencia de SEDOVA PARASCOVA
contra LUIS GABRIEL SANTOS**

Sentencia de Segunda Instancia N°

*poseedor pueda adquirir la conciencia de que ha recibido la cosa por medios legítimos de quien tenía la facultad de enajenarla."*²

Específicamente sobre este punto también la jurisprudencia del H. Tribunal Superior de Distrito Judicial se ha pronunciado en repetidas ocasiones como cuando sostuvo:

"Para establecer el cumplimiento de los presupuestos mencionados es necesario retomar el cardumen probatorio, encontrando en primer lugar, como ya se precisó, que el bien objeto de este caso llegó a manos de la demandante por medio de una autorización, en mera tenencia para mejorarlo y su uso y goce, así como cobrar los frutos civiles traducidos en cánones de arrendamiento, "autorización" privada que no constituye tradición alguna dada la solemnidad de esta clase de acto y no cumple con los presupuestos necesarios para considerarse como un título traslativo de dominio, tal como lo es la venta, la permuta, donación entre vivos o dación en pago, y por ello no se puede considerar como justo título; siendo preciso anotar, que si bien es cierto que el fin pretendido en el proceso es la declaración de pertenencia, para que el mencionado documento se pueda considerar como justo título, por lo menos debe llenar los requisitos de validez de cualquier acto o negocio jurídico en cuanto a transferencia de bienes inmuebles se refiere, lo cual debe hacerse por escritura pública.

*La ausencia de los requisitos necesarios para la procedencia de la prescripción ordinaria demandada, según el análisis anteriormente realizado, conlleva a negar lo pretendido por la parte actora; razón suficiente para confirmar la decisión del juez del conocimiento, en el sentido de negar las pretensiones de la demanda."*³

5. Claro resulta que en este asunto no hay justo título como lo pretende la accionante, que lo hace consistir en el

² Corte Sup. de Justicia Casación Civil sentencia de febrero 29 de 1972.

³ H. Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá D. C. -Sala Civil-. Sentencia del 16 de septiembre de 2004. M. P. Ana Lucia Pulgarín Delgado.

RAD. 110014003002201700630
Verbal de Declaración de Pertenencia de SEDOVA PARASCOVA
contra LUIS GABRIEL SANTOS
Sentencia de Segunda Instancia N°

contrato de Compraventa del inmueble objeto de este asunto, en el que claramente ella compro el 50% y así aparece inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria y el otro 50% lo adquirió el demandado; y si este aportó o no dinero para dicha compra es una circunstancia que no puede ser objeto de este tipo de proceso, aspecto que resulta irrelevante aquí examinarse dada la naturaleza del proceso que se incoa, y es por ello que no puede considerarse esta situación referida a la manera como se dio la adquisición del inmueble objeto de este proceso entre las partes para establecer la existencia del justo título para pretender adquirir el 50% del bien en el que figura el demandado como que no aparece que el accionado hubiere enajenado, prometido en venta el derecho de dominio y/o posesión a la demandante, o entregado tal posesión por medio algún título traslativo a la actora.

Encontramos pues que brilla plenamente por su ausencia el requisito que se estudia y pierde todo fundamento fáctico la pretensión incoada.

A pesar que se encuentra el justo título invocado por la accionante para pretende adquirir por la via formulada la parte o cuota que a ella pertenece sobre el bien, no ocurrió lo mismo respecto de la cuota que le pertenece al demandado en el referido bien, conforme quedo dicho.

Aun mas, , en este tipo de proceso de prescripción adquisitiva de dominio se debe demostrar la posesión con animo de señor y dueño respecto del bien que se solicita usucapir, sin embargo esta prueba no se arrimo ni recaudo en el expediente..

Es que la posesión que confiesa la demandante en los hechos de la demanda tener sobre el derecho del accionado con esta característica de señor y dueño no se demuestran solo con el pago de impuestos, que no se desconocen han sido realizados por la demandante - que se hacen por ser cotitular del derecho de dominio del bien, en un 50%- de antaño ha quedado

RAD. 110014003002201700630
Verbal de Declaración de Pertenencia de SEDOVA PARASCOVA
contra LUIS GABRIEL SANTOS
Sentencia de Segunda Instancia Nº

establecido que la prueba fundamental para demostrar los actos de posesión son a través de la prueba testimonial pues se han de probar son hechos que haya realizado el demandante quien se cree y actúa como dueño, prueba que igualmente no resulta arrimada al informativo. Ciertamente en la demanda solo se solicitó como prueba la recepción de un testimonio, y en la audiencia del art. 373 del CGP., llevada a cabo el día 16 de octubre del 2019, ante la pregunta del Juez de primera instancia a la parte actora sobre sus testigos solo manifestó que había entregado la citación el día anterior pero que hasta el momento no había llegado, y solicito se de aplicación a la sanción por inasistencia.

Y entonces palmar es que dentro del sub examine; claro resulta que no aparece ningún medio de prueba tendiente a demostrar el animo de señor y dueña que tenia la demandante en la posesión que manifiesta ejercer sobre el derecho de propiedad del demandado en el inmueble pretendido

Ahora bien, de conformidad con el art. 167 del C.G.P. le corresponde a las partes probar los supuestos de hecho en que fundamenta sus afirmaciones y queda claro que la parte interesada en probarlos no lo hizo; ya que de los documentos aportados con la demanda no se encuentra certeza que acredite a la demandante como poseedora única de la totalidad del bien, más cuando en proceso divisorio reconoció el dominio ajeno en un 50% a favor del demandado, proceso que ya fue fallado teniendo la virtualidad de reconocer el dominio ajeno del señor GABRIEL, puesto que allí no discutió su posesión pudiendo hacerlo a través de la excepción de mérito, además obra prueba que la demandada reconoció parcialmente que el demandado había pagado una parte pero también reconoce que la compra era 50 y 50 por ciento, por lo que es pertinente confirmar la decisión de primera instancia respecto de la demanda principal.

Pasando a la demanda de reconvención, el objeto de la misma es el ejercicio de la pretensión denominada

RAD. 110014003002201700630
Verbal de Declaración de Pertinencia de SEDOVA PARASCOVA
contra LUIS GABRIEL SANTOS
Sentencia de Segunda Instancia N°

"REIVINDICATORIA" la cual define el artículo 946 del C. C. como *"la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla"*.

De la anterior definición y su desarrollo jurisprudencial se han derivado los elementos propios de la reivindicación sin los cuales no puede prosperar, elementos estos que son:

El derecho de dominio en cabeza de quien ejerce la acción; que éste derecho de dominio esté afectado por la posesión que ejerza el demandado; la existencia de una cosa singular o cuota determinada pro indiviso de ella; y finalmente que exista identidad entre la cosa sobre la cual tiene el dominio el demandante y la cosa que posee el demandado.

Acreditado se encuentra que el demandado principal, demandante en reconvención, figura como titular del derecho de dominio en un 50% del bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-650638, y la escritura pública N° 2849 del 14 de julio del 2004, que acredita la titularidad del derecho de dominio del señor LUIS GABRIEL en un 50%, resulta procedente acceder a la pretensión de reivindicación como lo dijo el a quo y veamos por qué:

Si bien los requisitos para el éxito de la reivindicación es que el demandante sea propietario del bien objeto de reivindicación, que no se encuentre en posesión del bien, que se trate de bien determinado o parte singularizada de un bien y que la posesión del bien este en cabeza del demandado. Y sobre este último supuesto, es decir que a quien se demanda ostente la calidad de poseedor si bien en este asunto, como se concluyó en consideraciones hechas atrás, la demanda principal entre otras no tiene vocación de prosperidad como se dijo por que no existe prueba del ánimo de señora y

RAD. 110014003002201700630
Verbal de Declaración de Pertenencia de SEDOVA PARASCOVA
contra LUIS GABRIEL SANTOS
Sentencia de Segunda Instancia N°

dueña en la posesión que la demandante invocó, no puede negarse que ella se atribuyó la calidad de poseedora y para el fin de la demanda de reconvención ha de tenerse en cuenta la aceptación y confesión de este hecho que hace la reconvencida - aunque iterase - sin la entidad o como señor y dueño que exige la ley para prescribir, hace procedente la demanda de reconvención en reivindicación, sin lugar al pago de frutos en favor del reconviniente ni al pago por este de la inmunización de que trata el art. 965 del C.C., como acertadamente lo adujo el A Quo.

Es que no puede negarse el derecho del reconviniente ante el fracaso de la demanda principal incoada por la reconvencidas , en este caso, pues su derecho no está condicionado, ni puede estarlo a esa circunstancia del devenir procesal de su reconvencida en la demanda principal

Así , en suma , como las suplicas de la demanda principal no tienen vocación de prosperidad, en tanto que si la tiene las pretensiones de la demanda de reconvención, decisiones que el A Quo acertadamente resolvió al desatar de fondo el presente asunto, ha de confirmarse en su integridad el fallo impugnado objeto de esta decisión..

Por lo expuesto, el despacho del Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bogotá D.C., Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1. CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia proferida por el Juzgado 2º Civil Municipal de Bogotá D.C., el día 16 de octubre del 2020.

2. En consecuencia de lo dispuesto en el numeral anterior, se condena en costas a la apelante señora PARASCOVIA SEDOVA, fijando como agencias en derecho la

RAD. 110014003002201700630

**Verbal de Declaración de Pertenencia de SEDOVA PARASCOVA
contra LUIS GABRIEL SANTOS**

Sentencia de Segunda Instancia N°

suma de \$800.000.o. Por la secretaria de primera instancia
liquídense.3. Devuélvase el presente asunto al juzgado de
origen oportunamente. Oficiese.

Notifíquese

El Juez,


GERMAN PEÑA BELTRAN

lgm

<p>JUZGADO 4º. CIVIL DEL CIRCUITO</p> <p>DE BOGOTA D.C.</p> <p>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</p> <p>La anterior providencia se notifica por ESTADO No. 77 Hoy 10 NOV. 2020 El Srio.</p> <p> NUBIA ROCIO PINEDA PEÑA</p>
