

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., Siete de junio de dos mil veintitrés

Proceso.	Pertenencia
Número.	11001-31-03-041- 2017-00463 -00
Demandante.	José Leonardo Moreno Cañón
Demandado.	Juan Jimmy Bernal Jaramillo y Luz Stella Bernal Jaramillo

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

I. ANTECEDENTES

1.1. La pretensión

José Leonardo Moreno Cañón, (en adelante José Leonardo) por conducto de apoderado judicial, solicitó (i) declarar haber adquirido por prescripción adquisitiva de dominio los derechos de cuota sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 1309604 ubicado en la carrera 18 No. 12 – 11 de esta ciudad; (ii) declarar extinguida la propiedad de los demandados Juan Jimmy Bernal Jaramillo (en adelante Juan Jimmy) y Luz Stella Bernal Jaramillo (en adelante Luz Stella) y (iii) cancelar la inscripción de la demanda.

1.2. Los hechos

1.2.1. En marzo de 2066 ingresó en posesión del segundo piso del inmueble que se encontraba abandonado y desde entonces mantiene la posesión el cual lo ha destinado a un taller exclusivo para el servicio de su almacén de balanzas y depósito de repuestos y herramientas.

1.2.2. Para el año 1988 entró en posesión del local del fondo con entrada por la carrera 18 12- 11 por transferencia que le hizo su padre Carlos Julio Moreno Fajardo quien lo detentaba en esa calidad desde el año 1975. Dicho local ha sido destinado para la fabricación y reparación de básculas.

1.2.3. Por virtud de un contrato de arrendamiento, desde el año 2001 el inmueble se encontraba habitado por Lucila Caballero de Soto, Gloria Astrid Soto Caballero y Alexander Soto Caballero contrato que se declaró terminado en sentencia de 7 de julio de 2008 por el Juzgado Veintiocho Civil Municipal y se ordenó la restitución.

1.2.4. El 27 de abril de 2010 la Inspección 14 A Distrital de Policía llevó a cabo diligencia de entrega, la cual posterior fue invalidada por virtud de una acción de tutela, al no haberse dado trámite a la oposición presentada, la cual fue llevada a cabo nuevamente el 19 de mayo siguiente donde fue atendida su oposición como poseedor, admitida por el inspector y confirmada en proveimiento de 10 de febrero de 2017 por el Juzgado Décimo Civil Circuito de la ciudad.

1.2.5. Con el proceso de restitución Juan Jimmy pretendió, en virtud de un contrato de arrendamiento, la entrega total del inmueble desconociendo su derecho como poseedor.

1.3. Trámite procesal

1.3.1. Por auto de 15 de septiembre de 2017 se admitió a trámite el libelo. Se acreditó la inscripción de la demanda e instalación de la valla.

1.3.2. Los demandados Juan Jimmy y Luz Stella se notificaron de la demanda y propusieron las excepciones de *existencia de contrato* e *inexistencia de los presupuestos de la acción por prescripción*.

Así mismo presentaron demanda de reconvención con la que pretenden obtener: (i) declarar que pertenece de pleno dominio el inmueble 50C – 1309604 en sus dos plantas; (ii) condenar al demandado a restituir el inmueble; (iii) no estar obligado a indemnizar por ser el demandado poseedor de mala fe; (iv) inscribir la sentencia en el folio de matrícula del inmueble.

La demanda fue replicada por el demandado reconvenido quien alegó la excepción de *prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio*.

1.3.3. Las personas indeterminadas se notificaron por conducto de curador *ad litem* quien concurrió al proceso contestó la demanda y propuso la excepción genérica.

1.3.4. El 28 de octubre de 2022 se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General donde se decretaron y practicaron las pruebas solicitadas. Al tiempo, se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial sobre el bien raíz aquí pretendido.

1.3.5. Se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento donde se recepcionaron los testimonios, se interrogó al perito y se escucharon alegatos de conclusión.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Presupuestos Procesales

Están debidamente acaudalados los presupuestos procesales de validez de la actuación, competencia, capacidad para comparecer y ser parte de los sujetos en contienda; de igual forma, no existe vicio en el trámite invalidante en todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de enjuiciamiento.

2.2. Legitimación en la causa

2.2.1. Atendiendo la finalidad de la pretensión, vale decir, la declaración de dominio de un determinado bien por haberlo adquirido mediante prescripción adquisitiva ya sea ordinaria o extraordinaria, la legitimación en la causa por activa la tiene, según lo señala el artículo 375 del Código General del Proceso quien pretenda haber adquirido el bien por prescripción, supuesto axiológico que deberá ser demostrado dentro del proceso. A su turno, la legitimación por pasiva la ostenta las personas titulares de derechos reales principales sujetos a registro.

2.2.2. Para verificar el cumplimiento de este supuesto axiológico, se evidencia el encausamiento de la acción por José Leonardo quien afirma haber adquirido el inmueble por prescripción extraordinaria de dominio, evocación desde la cual yace la legitimación por activa.

2.2.3. En cuanto a la legitimación en la causa por pasiva, al revisar el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1309604¹ figuran como titulares de derecho real principal

¹ Informativo 36

de dominio Juan Jimmy y Luz Stella conforme registra la anotación 2, por tanto, este supuesto de la pretensión se cumple a cabalidad.

2.3. De la prescripción adquisitiva

2.3.1. El artículo 2512 de la legislación civil colombiana, define la prescripción como “un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales.

Acerca de los bienes disponibles por este modo, el artículo 2518 del Código Civil, señala como adquiribles por prescripción, el dominio de los bienes corporales ya sean raíces o muebles, que se encuentren en el comercio y se hayan poseído conforme a la ley, mediante dos clases de prescripción ordinaria y extraordinaria.

Respecto a los bienes inmuebles, la prescripción ordinaria requiere posesión regular, esto es, que proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe, y que los actos posesorios se hayan prolongado en el tiempo por espacio no inferior a 5 años. La prescripción extraordinaria, por su parte, exige posesión material no inferior a 10 años y, puede ser ejercida por un poseedor sin título alguno (ley 791 de 2002).

2.3.2. En el proceso, el demandante invoca la prescripción adquisitiva de naturaleza extraordinaria, por tanto, no es necesario acreditar justo título alguno, como sí se exige para adquirir por prescripción ordinaria.

2.4. Elementos de la acción de pertenencia

2.4.1. Según reiterados pronunciamientos hechos por la Corte Suprema de Justicia para la prosperidad de las pretensiones en la acción de pertenencia, es necesaria la existencia simultánea de los siguientes elementos:

- (i) Que el proceso verse sobre bienes que sean legalmente prescriptibles.
- (ii) Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda.
- (iii) Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por un lapso no inferior a 10 años Ley 794 de 2002.

2.4.2. Con relación al primer elemento, obra en el plenario folio de matrícula Inmobiliaria 50C – 1309604 correspondiente al inmueble ubicado en la carrera 18 No. 12 – 11 de esta ciudad, el cual refleja ser de propiedad privada, estar en el comercio humano dada la multiplicidad de anotaciones sobre venta y no formar parte de los denominados bienes imprescriptibles. Se cumple así el primer elemento.

2.4.3. Respecto al segundo de los citados, el demandante reclama la posesión sobre el primer y segundo piso de la parte del inmueble identificado con la nomenclatura carrera 18 No. 12 – 11 de esta ciudad e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 1309604.

En la inspección judicial² se pudo evidenciar que el inmueble 50C – 1309604 es esquinero cuyo frente es la carrera 18 junto con la intersección de la calle 12 con nomenclatura catastral 12-05 de la avenida carrera 18, en cuyo plano se puede evidenciar la ubicación de locales en el primer nivel. La porción raíz pretendida tiene una nomenclatura 12 - 11 de la avenida carrera 18 y su puerta de entrada tiene único ingreso al 1º y 2º piso del predio objeto de pertenencia. El primero piso cuenta con rejas internas que divide espacios, vitrinas y estantería, espacio de almacenamiento, funciona local, escaleras metálicas que conducen al segundo nivel, con divisiones en construcción, depósito de balanzas.

En la escritura pública 2582 de 30 de diciembre de 2002 de la Notaría 43 de Bogotá se encuentran especificados los linderos del inmueble 50C – 1309604 así: ORIENTE: en extensión de 20.00 mts con la avenida carrera 18; SUR en extensión de 19.00 mts con la calle 12; OCCIDENTE en extensión igual a la del costado oriental con propiedad de Rafael González y que actualizado corresponde al predio de la calle 12 No. 18 – 26 y NORTE en extensión igual a la del costado sur con propiedad de Jesús Pedraza en la actualidad predio de la carrera 18 No. 12 – 21 con un área total del lote 405,20 y de construcción 810,40 área que concuerda con el consignado en el certificado de avalúo catastral³

En el dictamen pericial⁴ se alinderó la porción de terreno objeto de usucapión así: **primer piso:** del punto uno (1) al punto dos (2) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de 7.62, 2.44, 7.69, 1.07, 0.80, 0.28, 3.00 metros, muros y columnas comunes que lo separan del predio matriz de la misma manzana y urbanización. Del punto dos (2) al punto (3) en línea recta y distancia aproximada de 12.73 metros, muros y columnas comunes que lo separan del predio matriz, muros y columnas que lo separan del lote No. 2 de la misma manzana y urbanización. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta y distancia aproximadas de 11.49 metros, muros y columnas comunes que lo separan del predio matriz, muros y columnas que lo

² Grabación Audiencia Inicial min 01:18:50

³ Obra en PDF37 pág. 41

⁴ Obra en PDF89 y 96

separan del lote No. 33 de la misma manzana y urbanización. Del punto cuatro (4) al punto uno (1) y encierra en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de 4.50, 1.31, 2.40, 3.79, 2.46, 5.14, 165 metros, muros y columna comunes que lo separan del predio matriz CENIT con placa común que lo separa del segundo nivel NADIR con placa o piso común del predio y área de 162.84 m². **Segundo piso:** del punto uno (1) al punto dos (2) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de 4.92, 11.43 metros, muros y columnas comunes que lo separan del predio matriz, muro y columnas que lo separan del lote No. 33 de la misma manzana y urbanización. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta y distancia aproximada de 20.00 metros muro y columna que lo separa de la carrera 18. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta y distancia aproximada de 19.00 metros muro y columna que lo separa de la calle 12. Del punto cuatro (4) al punto uno (1) y encierra en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de 7.07, 3.60, 8.01, 3.67 metros muros y columna comunes que lo separan del predio matriz, muro y columnas que lo separan del predio matriz, muro y columnas que lo separa del lote No. 2 de la misma manzana y urbanización CENIT con placa común que lo separa de la cubierta del predio NADIR con placa común que lo separa del primer nivel. Área de 368.84 m².

Entonces, de la descripción hecha, el inmueble 50C – 1309604 se compone de varios locales en su primer piso con puertas de acceso independientes, constantes de varias nomenclaturas por la carrera 18 como son las 12-05, 12-07, 12-11, 12-15, 12-17⁵ siendo el identificado con la placa 12-11 de la carrera 18 el objeto del proceso, el cual tienen acceso único al primer piso donde funciona un local de balanzas y segundo piso de almacenamiento, los cuales detenta José Leonardo. Pisos totalmente independientes y no conexos con los demás que integran el predio de mayor extensión. Aunado, en el interrogatorio el perito indicó que con la complementación del dictamen efectuó una identificación arquitectónica y de amojonamiento al predio pretendido usucapir al pertenecer al predio de mayor extensión, siendo los puntos cardinales los que da el de mayor extensión por eso el alinderamiento no se hizo por coordenadas sino por puntos de planimetría y con base a eso queda identificado. Indicó expresamente que el inmueble objeto de inspección y de dictamen corresponde al pretendido por la demanda en una única unidad que reza de dos plantas con determinados linderos y una segunda planta que corresponde a la totalidad del predio en mayor extensión. Así pues, dada la perfecta identidad del inmueble pretendido en pertenencia con el identificado en la inspección judicial y dictamen, se cumple con este requisito.

2.4.4. En cuanto al tercer elemento, sobre el tema de la posesión, veamos:

El artículo 762 del Código Civil define la posesión en los siguientes términos: “*La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea*

⁵ Ver plano levantamiento topográfico obrante en PDF88.

que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

En ese sentido, la existencia de la posesión se infiere de los actos ejercidos por el poseedor sobre el bien, del cual se considera dueño, reflejados en el tiempo y en el espacio los cuales permitirían concluir en forma inequívoca el ánimo de señor con que lo posee.

Se resalta, en tratándose de inmuebles, la posesión se traduce en hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, desplegados sin consentimiento ajeno, como lo preceptúa el artículo 981 del Código Civil, los cuales deben guardar estrecha relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación del bien a usucapir, aunque no coincidan con exactitud con los mencionados por esta norma, como la construcción, cerramiento, cuidado, aprovechamiento, y otros de igual significación, en relación con los inmuebles.

2.4.5. Por razón a lo anterior, debe entrarse a determinar si desde el lapso indicado se efectuaron actos de señor y dueño sobre el mentado bien, Para ello, se ahondará en el recaudo probatorio así:

Se allegó documental que da cuenta el funcionamiento del establecimiento de comercio básculas “moresco” en la carrera 18 No. 12 – 11 desde el año 1989. Así mismo, obra certificado de existencia y representación legal de básculas moresco con matrícula 00623968 de 24 de noviembre de 1994 con dirección comercial carrera 18 No. 12-11 figurando como propietario José Leonardo⁶

A su vez se allegó la actuación que glosa en el proceso de restitución de bien inmueble que cursó en el Juzgado Veintiocho Civil Municipal de esta ciudad bajo el radicado 11001400302820050066500 donde fungió como demandante Juan Jimmy y como parte demandada Lucila Caballero de Soto, Alexander Soto Caballero y Gloria Astrid Soto Caballero en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito entre Teresa de Jesús Hoyos de Neira (posterior cedido a Jimmy)⁷ con los allá demandados el 1º de septiembre de 2001 sobre el inmueble ubicado en la carrera 18 No. 12 – 11 el cual concluyó con sentencia el 7 de julio de 2008 declarando la terminación del contrato con la consecuente restitución del bien. En la diligencia de lanzamiento llevada a cabo el 16 de julio de 2010 José Leonardo se opuso a la entrega alegando posesión sobre el inmueble, la cual fue admitida⁸ pero sin haber recepcionado prueba alguna y sin haber motivación, razón por la cual el comitente le devolvió la comisión para que procediera con lo pertinente. El 15 de febrero de 2012⁹ el inspector de policía recepcionó el

⁶ Ver anexo 05 pág. 38

⁷ Ver anexo 02 pág. 46

⁸ Ver anexo 05 pág. 14-19

⁹ Ver anexo 10 Pág. 47, PDF 11 Pág. 54

testimonio de los señores Efraín Aranda Castillo, Carlos Julio Moreno Fajardo, Alberto Aníbal Varela Palacios, Ana Lucía Beltrán y Teófilo Antonio Grajales Ceballos. El 1º de octubre de 2012¹⁰ se continuó con la diligencia y se escuchó el testimonio de los señores Álvaro Enrique Pachón Sánchez y Aicardo Alcides Varela Palacio quienes fueron concordantes en indicar que el inmueble fue adquirido por compra de posesión en el año 1980 por el señor Carlos Moreno y desde el año 1989 Leonardo lo ocupa y se considera propietario quien para continuar con el negocio de balanzas hizo unas mejoras porque la edificación amenazaba ruinas, arreglos que para efectuarlos no pidió autorización a nadie y los sufragó él, quien a la fecha ejerce actos de señor y dueño, lugar donde siempre ha funcionado el negocio de balanzas. El 1º de agosto de 2016¹¹ con fundamento en las pruebas recaudadas, el inspector comisionado procedió a admitir la oposición planteada por José Leonardo Moreno Cañón al evidenciar suficientemente probada la posesión para el momento en que se inició la diligencia de entrega. Decisión confirmada por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito en proveimiento de 10 de febrero de 2017¹² al encontrar probado que el opositor lleva años en el inmueble y que ejerce actos de señor y dueño.

Por otro lado, se recepcionaron los testimonios de Carlos Julio Moreno, Álvaro Enrique Pachón Sánchez, Alberto Aníbal Varela Palacios, los que analizados a la luz de la sana crítica que como regla de valoración probatoria establece el artículo 176 del Código General, dejan ver los actos posesorios efectuados por José Leonardo sobre el predio pretendido, pues fueron consistentes en referir su posesión por tiempo superior a 10 años mediante la constante ejecución de actos de dominio efectuados en el primer y segundo piso, al indicar que desde el año 1989 ingresó al inmueble cuando su padre Carlos Moreno le cedió el local, el cual ya estaba funcionando desde el año 1980 y con la constante adecuación y mejoras plantadas consistentes en pintura, pisos, reforzamiento de vigas, arreglo de pared por amenazar ruinas, baños y enchape con la permanencia en el local de balanzas a la fecha y reconocerlo como dueño.

Es del caso precisar que, si bien el testimonio del señor Carlos Julio Moreno fue calificado de sospechoso por su relación de consanguinidad con el demandante, lo que lleva a una apreciación más severa de su dicho, cierto es que, su dicción fue poco comprensible, sin embargo, analizado en conjunto con los demás medios probatorios, es factible entender la forma como José Leonardo ingresó al predio pretendido que no fue otra cuando su padre le cedió el local y lo dejó en posesión del inmueble; el funcionamiento del local de balanzas desde que lo detentaba su padre Carlos Moreno y que durante su permanencia nadie le reclamó mejor derecho.

Prueba que a su vez encuentra soporte en la documenta adosada pues hay recibos y trámites ante autoridades distritales y en Cámara de Comercio sobre el

¹⁰ Ver anexo 12 Pág. 11

¹¹ Ver anexo 25 Pág. 46

¹² Ver anexo 26 Pág. 11

funcionamiento del local de balanzas en la carrera 18 No. 12 – 11 de esta ciudad siendo este lugar referido como dirección comercial y que además resulta ser concordante con lo dicho por el demandante en el interrogatorio respecto a haber ingresado al inmueble desde el año 1989 cuando su padre le cedió el local y siguió con esa laboral a fecha presente, aunado en la diligencia de inspección judicial se pudo evidenciar un aviso comercial en la puerta del inmueble alusivo al local moresco cuyo ingreso por pasillo conducente a un espacio dividido por rejas, que conduce al local con vitrinas que tienen exhibidas balanzas y básculas.

Por tanto, no hay duda de que por espacio de más de treinta años, por lo menos, sobre el primer piso, el demandante ha ejercido actos posesorios con la ejecución constante de actos permanentes e ininterrumpidos por razón al local comercial que allí opera y del cual es propietario.

Ahora bien, respecto al segundo piso, el demandante en el interrogatorio refirió que su padre ocupó parte de este donde pintaba y elaboraba las básculas, lo cual continuó utilizando además para el almacenamiento de cosas del negocio, dicho corroborado por el testigo Alberto Aníbal Varela Palacios al referir que en el segundo piso se tenía un taller donde se elaboraba las balanzas, había un horno donde se ensamblaban y se pintaban, se compraba la fundición, se hacía perforación y la pintura, vio el horno vio trabajó ahí y le consta porque le distribuye material y mercancía a José Leonardo desde que su padre lo dejó en el local y a fecha presente, pues aún trabaja con él, así mismo, precisó sobre las mejoras hechas por Leonardo, pues describió el lugar como construcción vieja, los cuales consistieron en arreglo del tejado en barro y canales, Leonardo reformó eso porque la parte del local era madera y el segundo piso era bareque, puso piso, columnas, vigas, pintura y techos.

Ahora, respecto de la otra parte de aquel, con precisión, dos alcobas, fueron ocupadas en arriendo por los señores Soto Caballero hasta el año 2004 data que fue confirmada por Juan Jimmy¹³ por ello cuando desocuparon empezó a ejercer actos posesorios sobre esa parte con la restauración del muro que colinda con el vecino, pues le reclamó arreglarla por amenazar ruina y procedió a restaurarla y pagó por ello, fecha desde la cual en todo el segundo piso empezó a hacer reparaciones pintarlo y repararlo. Por tanto, sobre el segundo piso la posesión se ve reflejada en forma exclusiva desde el año 2004 fecha en la cual, el último de los señores Soto Caballero se fue de la parte ocupada en arriendo.

Además, Juan Jimmy en el interrogatorio afirmó que por la permanencia de José Leonardo en el predio inició el proceso de restitución en el año 2005¹⁴ lo cual es concordante con el acta de reparto de asignación de esa demanda al Juzgado

¹³ Grabación Audiencia inicial interrogatorio min 35:24 horas

¹⁴ Grabación audiencia inicial interrogatorio min 44:56

Veintiocho Civil Municipal; sin embargo, aquella la presentó con fundamento en el contrato de arrendamiento suscrito por los señores Soto Caballero quienes fueron llamados a juicio en calidad de arrendatarios, proceso en el que nunca hizo parte el señor José Leonardo.

Así mismo, se evidencia que en providencia de 7 de julio de 2008 esa dependencia judicial, declaró terminado el proceso y la restitución del bien a Juan Jimmy, pero desde que se efectuó la primera diligencia de entrega el 16 de julio de 2010 quien la atendió fue José Leonardo momento desde el cual se opuso alegando su posesión sobre el 1º y 2º piso, al punto que, conforme recaudo probatorio le fue admitida la oposición por el inspector de policía en decisión de 1º de agosto de 2016 al haber demostrado para esa fecha estar ejerciendo actos posesorios, decisión que posteriormente fue confirmada por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito en proveimiento de 10 de febrero de 2017.

Por tanto, resulta evidente que José Leonardo por lo menos por espacio superior a 10 años a la fecha de presentación de la demanda, en forma exclusiva ha ejercido actos posesorios sobre el segundo piso.

Así las cosas, estructurados los tres elementos axiológicos de la acción de pertenencia, surge hacer pronunciamiento frente a los enervantes propuestos por los demandados.

2.4.6. Se plantearon las excepciones de *existencia de un contrato de arrendamiento* con fundamento en que José Leonardo es subarrendatario de los señores Soto Caballero e *inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción* por no haberse cumplido el lapso de 10 años para adquirir el bien por prescripción adquisitiva al haberse interrumpido con el proceso de restitución adelantado.

De la existencia de un contrato de arrendamiento: no tiene miramiento favorable, pues el único contrato de arrendamiento exhibido sobre el inmueble de la carrera 18 No. 12 – 11 es el suscrito en el año 2001 por Teresa de Jesús Hoyos de Neira con Lucila Caballero de Soto, Gloria Astrid Soto Caballero y Alexander Soto Caballero, el cual fue cedido el 28 de enero de 2003 por Teresa con autorización de la Fundación Julio Ramírez Johns a los señores Juan Jimmy y Luz Stella¹⁵ en virtud a que enajenaron el predio 50C – 1309604 conforme obra en la escritura 2582 de 30 de diciembre de 2002 de la Notaría 43 de Bogotá¹⁶ sin que en esta convención hubiese participado José Leonardo, menos se allegó documento diferente en el que en efecto el demandante tuviese la tenencia del bien en esa calidad, pues lo referido por los demandados en cuanto a que José Leonardo es subarrendatario de los señores Soto

¹⁵ Glosan en PDF38 Pág. 3-8

¹⁶ Obra en PDF01 C-02 reconvencción

Caballero se resume a su dicho, pues eso no se probó, al no haber acreditado la existencia de un contrato de arrendamiento en el que los señores Soto Caballero subarrendaran a José Leonardo parte del inmueble y que éste a su vez les pagaba arriendo, tanto más cuando en el interrogatorio que surtió Jimmy claramente dijo que no logró que los señores Soto le exhibieran el contrato de subarrendamiento.

Aunado, el proceso de restitución versó sobre el contrato de arrendamiento suscrito en el año 2001 con los señores Soto Caballero sin que José Leonardo en aquella contienda hubiese sido llamado a juicio en esa calidad, además, cuando se llevó a cabo la diligencia de entrega José Leonardo adujo ser el poseedor y por tal virtud, le fue admitida la oposición, pues logró mostrar detentar ese inmueble con ánimo de señor y dueño.

Tampoco con la prueba testimonial recaudada a Teresa de Jesús Cardozo Polanía¹⁷ se pudo probar la existencia del mentado contrato de subarriendo a José Leonardo pues no le consta la existencia de este y prácticamente las preguntas realizadas sobre el punto, se entiende es una testigo de oídas, pues nada le consta sobre el particular, solo replicó lo que escuchaba de esa situación, menos eso se puede predicar del testimonio de Duvey Iván Giraldo López pues manifestó no tener conocimiento en que calidad José Leonardo habita el predio.

En ese sentido, claro resulta que la permanencia de José Leonardo en el inmueble objeto del asunto, es en calidad de poseedor y no de arrendatario.

Inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción: También está llamada al fracaso, pues acorde con lo considerado, se demostraron en forma satisfactoria, los elementos axiológicos de la acción de pertenencia, así como los requisitos para la procedencia de la pertenencia, todo lo cual hace viable acceder a la usucapión invocada.

Como se consideró anteriormente, para configurar este modo adquisitivo de dominio, solo basta el transcurso del tiempo, 10 años y la prueba de la posesión de un determinado bien, con ánimo de señor y dueño, sin que sea requisito allegar título o documento alguno que acredite el inicio de la posesión. Esas exigencias de la norma 375 numeral 3º del Estatuto Adjetivo Civil vigente, están cumplidas a cabalidad, según el estudio referenciado anteriormente, dado que se probó esa posesión del aquí demandante de forma material, de su explotación económica exclusiva y excluyente del 1º y 2º piso sin que se le haya interrumpido, dado que si bien Jimmy refirió la entrega de unas llaves con las que se le permitió la entrada al inmueble, lo cierto es que eso no está probado, al igual si Jimmy lograba entrar, ello a lo sumo lo hacía para cobrar arriendo a los señores Soto, lo cual pudo haber efectuado hasta el año 2004 cuando los

¹⁷ grabación Audiencia 1:25:32 PDF100

arrendatarios desocuparon, sin que más allá de esto, este probada la detentación de Jimmy sobre esta parte del inmueble, como tampoco las mejoras y arreglos que dice haber efectuado a este.

Frente a la interrupción del advenimiento prescriptivo adquisitivo, la Corte ha dicho:

“El artículo 2524 del Código Civil enseña que ‘la interrupción es todo recurso judicial intentado por el que pretende ser verdadero dueño de la cosa, contra el poseedor’, y precisando el sentido y alcance de esa disposición ha dicho la Corte:

‘La demanda susceptible de obrar la interrupción civil de la prescripción es la que versa sobre la acción que se trata de prescribir y no una demanda cualquiera. Sin duda, la ‘demanda judicial’ y el ‘recurso judicial’ de que tratan los artículos 2539 y 2524 del Código Civil, como medios de interrumpir la prescripción negativa o la positiva, respectivamente, han de guardar estrecha y directa correlación con la acción que el prescribiente esquivo, o con el derecho que se quiere conservar por su dueño con el prescribiente” (Casación, 2 de noviembre de 1927, XXXV, 58) (CSJ, SC del 9 de octubre de 1953, G.J., T. LXXVI, pág. 565).

En ese sentido, el proceso de restitución que adelantó Juan Jimmy en el año 2005 no tuvo la virtualidad de interrumpir el término prescriptivo pues tan siquiera José Leonardo fue parte en aquel dado que allí solo fueron llamados a juicio los arrendatarios, esto es, los señores Soto Caballero, asunto que en todo caso no tiene relación con la acción que invocó el accionante menos perfilada a conservar el derecho reclamado por Juan Jimmy y Luz Stella sobre el predio objeto de litis.

Ahora si bien, los demandados no hacen acotación alguna a la inscripción de la demanda ordenada por el Juzgado Cuarenta Civil del Circuito en el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 1309604 al revisar la anotación 4, se refleja, puntualmente, una demanda de acción revocatoria incoada por Luz Stella Bernal Jaramillo contra José Leonardo Moreno¹⁸, acción judicial que tampoco tiene la virtualidad de interrumpir el lapso prescriptivo pues no tiene el alcance requerido por la norma y jurisprudencia aquí citada. Aunado, Juan Jimmy en el interrogatorio afirmó ¹⁹ haber iniciado una demanda con anterior a este enjuiciamiento, pero la retiró y nuevamente ejerció la acción cuando ya se había radicado la demanda de pertenencia.

Por tanto, es claro que anterior a la demanda de pertenencia, los demandados no iniciaron acción judicial alguna que tuviera la finalidad de interrumpir el término prescriptivo.

Así las cosas, conforme a lo acotado, los enervantes no tuvieron la virtualidad de llevar al traste la acción conforme a lo motivado.

¹⁸ Ver PDF38 Pág. 18

¹⁹ Grabación Audiencia inicial interrogatorio min 43:11 PDF73

2.4.7. De la demanda de reconvención

Juan Jimmy y Luz Stella formularon demanda de reconvención (acción reivindicatoria) para obtener la restitución del 1º y 2º piso de la parte del predio con acceso única por la carrera 18 No. 12-11 de esta ciudad.

Dispone el artículo 946 del Código Civil que *“la reivindicación o acción de dominio es 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”*

Según lo ha sostenido en forma consistente la jurisprudencia de la Corte, son elementos para el éxito de la acción reivindicatoria: a) Derecho de dominio en el demandante; b) Posesión material en el demandado; c) Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y d) Identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado²⁰.

Estos supuestos, se cumplen, dado que Juan Jimmy y Luz Stella son los titulares del derecho de dominio del bien aquí pretendido; el bien se encuentra en posesión del José Leonardo y hay una identificación plena entre el bien en posesión con el pretendido reivindicar, esto es, la porción de terreno con nomenclatura carrera 18 No. 12 – 11 de esta ciudad.

Sin embargo, en este punto lo que corresponde establecer es cuál es el derecho que debe prevalecer, esto es, la posesión de José Leonardo o la propiedad de Juan Jimmy y Luz Stella sobre la parte del predio aquí objeto del proceso.

La Corte tiene dicho que *“...como el poseedor material demandado se encuentra amparado por la presunción de propietario, según los términos del artículo 762, inciso 2º del Código Civil, al demandante, en su calidad de dueño de la cosa pretendida y quien aspira a recuperarla, le corresponde la carga de desvirtuar esa presunción, bien oponiendo títulos anteriores al establecimiento de esa posesión, ya enfrentando dichos títulos a los que el demandado esgrime como sustento de su posesión. (...). Tratándose de la confrontación de títulos, al juez le corresponde decidir cuál de esos títulos es el que debe prevalecer, teniendo en cuenta para el efecto, entre otros factores, su antigüedad o eficacia”* (CSJ, SC del 5 de mayo de 2006, Rad. N.º 1999-00067-01).

Aquí, como bien se acotó en precedencia, José Leonardo, logró demostrar actos

²⁰ Cfr. SC 28 feb. 2011, rad: 1994-09601-01, reiterada entre otras en: SC 13 oct. 2011, rad: 2002-00530-01, SC 3493-2014.

posesorios por espacio mayor a 10 años en el primer y segundo piso del predio en cuestión, pues para la fecha de presentación de la demanda se estructuraban los elementos de procedencia de la acción de pertenencia al aflorar los actos posesorios realizados, por las mejoras plantadas y la permanencia en el local que a fecha de hoy sigue funcionando en el primer piso con almacenamiento y elaboración de las balanzas en el segundo piso, lo cual viene ejerciendo desde mucho tiempo anterior a la del título de propiedad de los demandados, pues lo compraron en el año 2002 conforme se consignó en la escritura pública 2582 de 30 de diciembre de 2002 inscrita en el año 2003 acorde con la anotación No. 4 del folio de matrícula inmobiliaria 50C – 1309604, es decir que para la fecha en que Juan Jimmy y Luz Stella compraron el predio, José Leonardo ya venía ejerciendo actos posesorios sobre la porción del predio aquí reclamada y así lo siguió ejerciendo a la data de presentación de la demanda, sin que se hubiese logrado la interrupción del término prescriptivo, con la orden de entrega al interior del proceso de restitución al haberse opuesto alegando ser poseedor, calidad que le fue reconocida, ni con ningún otro acto que así lograra trancar ese derecho prescriptivo.

En ese orden de ideas, es claro que el derecho del aquí prescribiente aniquila el título de dominio de los reivindicantes, pues Juan Jimmy y Luz Stella no lograron desvirtuar la presunción de señorío del José Leonardo, pues, en este caso, dicha inferencia, prevista en el artículo 762 del Código Civil, desaparece ante la presencia del título de propiedad exhibido, trasladándose la carga de la prueba a los reivindicantes de acreditar un mejor derecho, situación que se *itera* no surge de los documentos y medios probatorios arrimados al proceso, pues descargaron en José Leonardo la calidad de subarrendatario, pero este supuesto no fue probado, por el contrario, el recaudo probatorio apuntó a mostrar los actos posesorio del demandante en pertenencia, es así que para cuando se presentó la demanda ya había operado la prescripción de dominio en cabeza de José Leonardo, punto sobre el cual, en un asunto de similares contornos el Tribunal Superior de Bogotá indicó: *“Se han de declarar prosperas las pretensiones de la demanda, y al mismo tiempo negar la reivindicación intentada en la reconvención (...) para el momento de la demanda ya había operado la prescripción del domino en favor de la actora, lo que conduce a la declaración de pertenencia”*²¹

Entonces, como quiera que el demandado en reivindicación formuló la excepción de *prescripción extraordinaria de dominio por más de 10 años de posesión*, surge viable así declararla, por ser el resultado atendible al estudio de los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia otrora analizados en la demanda inicial, donde se llegó al convencimiento de la posesión ejercida por José

²¹ Tribunal Superior de Bogotá proceso ordinario. Rad 11001310300620070021702 M.P. Álvaro Fernando García Restrepo sentencia de 20 de junio de 2013.

Leonardo sobre la porción del predio pretendida en usucapión, lo que lleva al traste las pretensiones de la acción reivindicatoria.

2.4.8. En conclusión, se ha de declarar no prósperos ni probados los enervantes formulados en la demanda inicial, debiendo acceder a las pretensiones de la demanda de pertenencia con la debida condena en costas a los demandados Juan Jimmy y Luz Stella a favor del demandante José Leonardo.

En la demanda de reconvención se ha de declarar próspera la excepción de prescripción *extraordinaria de dominio por más de 10 años de posesión*, por tanto, se niegan las pretensiones de la demanda debiendo condenar a los demandantes Juan Jimmy y Luz Stella a favor del demandado reconvenido, esto es, de José Leonardo.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR no probadas las excepciones de *existencia de un contrato de arrendamiento e inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción* formulados por los demandados Juan Jimmy y Luz Stella Bernal Jaramillo.

SEGUNDO. DECLARAR que JOSÉ LEONARDO MORENO CAÑÓN identificado con la cédula de ciudadanía 79.506.199 de Bogotá adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la porción del inmueble que tiene entrada única por la carrera 18 No. 12 – 11 de esta ciudad que hace parte del predio de mayor extensión 50C – 1309604 alindero así: ORIENTE: en extensión de 20.00 mts con la avenida carrera 18; SUR en extensión de 19.00 mts con la calle 12; OCCIDENTE en extensión igual a la del costado oriental con propiedad de Rafael González y que actualizado corresponde al predio de la calle 12 No. 18 – 26 y NORTE en extensión igual a la del costado sur con propiedad de Jesús Pedraza en la actualidad predio de la carrera 18 No. 12 – 21 con un área total del lote 405,20 y de construcción 810,40. Los linderos específicos del predio adquirido son los siguientes: **primer piso:** del punto uno (1) al punto dos (2) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de 7.62, 2.44, 7.69, 1.07, 0.80, 0.28, 3.00 metros, muros y columnas comunes que lo separan del predio matriz de la misma manzana y urbanización. Del punto dos (2) al punto (3) en línea recta y distancia aproximada de 12.73 metros, muros y columnas comunes que lo separan del predio matriz, muros y columnas que lo separan del lote No. 2 de la misma manzana y urbanización. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta y distancia

aproximadas de 11.49 metros, muros y columnas comunes que lo separan del predio matriz, muros y columnas que lo separan del lote No. 33 de la misma manzana y urbanización. Del punto cuatro (4) al punto uno (1) y encierra en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de 4.50, 1.31, 2.40, 3.79, 2.46, 5.14, 165 metros, muros y columna comunes que lo separan del predio matriz CENIT con placa común que lo separa del segundo nivel NADIR con placa o piso común del predio y **área de 162.84 m²**. **Segundo piso:** del punto uno (1) al punto dos (2) en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de 4.92, 11.43 metros, muros y columnas comunes que lo separan del predio matriz, muro y columnas que lo separan del lote No. 33 de la misma manzana y urbanización. Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta y distancia aproximada de 20.00 metros muro y columna que lo separa de la carrera 18. Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta y distancia aproximada de 19.00 metros muro y columna que lo separa de la calle 12. Del punto cuatro (4) al punto uno (1) y encierra en línea quebrada y distancias sucesivas aproximadas de 7.07, 3.60, 8.01, 3.67 metros muros y columna comunes que lo separan del predio matriz, muro y columnas que lo separan del predio matriz, muro y columnas que lo separa del lote No. 2 de la misma manzana y urbanización CENIT con placa común que lo separa de la cubierta del predio NADIR con placa común que lo separa del primer nivel y **área de 368.84 m²**. Linderos que se contienen en el dictamen pericial y su complementación²² rendido al interior del asunto el cual hace parte integra de esta decisión.

TERCERO. CANCELAR la inscripción de la demanda ordenada en auto admisorio. Ofíciase.

CUARTO. ORDENAR la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria sobre el predio aquí adquirido donde se deberá inscribir la sentencia aquí emitida. Secretaría ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad zona correspondiente.

QUINTO. ORDENAR la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50C - 1309604. Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad zona correspondiente.

SEXTO. DECLARAR fundada y probada la excepción de *prescripción extraordinaria de dominio* formulada por el demandado reconvenido José Leonardo Moreno Cañón en la demanda de reconvención.

SÉPTIMO. NEGAR las pretensiones de la demanda de reconvención.

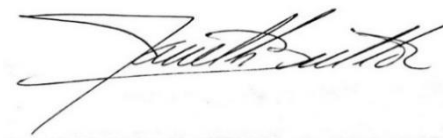
OCTAVO. CONDENAR en costas de la demanda principal a los demandados Juan Jimmy y Luz Stella Bernal Jaramillo a favor de José Leonardo Moreno Cañón. Se

²² Obran en informativos 89 y 96

fijan como agencias en derecho la suma de \$1'500.000,00. liquídense por secretaría.

NOVENO. CONDENAR en costas de la demanda de reconvención a los demandantes Juan Jimmy y Luz Stella Bernal Jaramillo a favor de José Leonardo Moreno Cañón. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$5'500.000,00. liquídense por secretaría.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Janeth Britto', is written over a faint, rectangular, light-colored stamp or watermark.

JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez