



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C, veinte (20) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Asunto: Proceso de Pertenencia de Hilda Mercedes Reyes Pinzón contra José Gustavo Pulido Benavides, Aura Alicia Castillo de Pulido y personas indeterminadas.

Expediente: 11001400303720180079101

Sentencia escrita conforme al artículo 373 del C.G.P.,

El siguiente pronunciamiento se efectúa en los términos del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, habida cuenta que el traslado de la sustentación se surtió en los términos del artículo 9º de la norma en cita.

Se decide el recurso de apelación que interpuso el apoderado judicial de la parte demandante contra la sentencia que profirió el Juzgado Treinta y Siete (37) Civil Municipal de Bogotá, el 22 de febrero de 2023, en el proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

A. De la demanda principal.

La señora **HILDA MERCEDES REYES PINZÓN**, por medio de apoderado judicial solicitó declarar la pertenencia del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-481043, ubicado en la carrera 79 B No. 49 B-44 Sur Interior 3 Apartamento 303, por PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISTIVA DE DOMINIO, e inscribir la sentencia en el folio de matrícula ya mencionado.

Los hechos del libelo pueden sintetizarse de la siguiente forma:

La señora **HILDA MERCEDES REYES PINZÓN**, ostenta la posesión del pedio de forma, regular, material, pública, pacífica continua e ininterrumpida desde el 16 de abril de 1996, fecha en la que su compañero permanente el señor **ÁNGEL MIGUEL MUÑOZ AMOROCHO**, falleció.

Que este último adquirió mediante promesa de compraventa el inmueble objeto de las pretensiones, desde el 11 de septiembre de 1989, así mismo, se indicó que la demandante ha cancelado impuestos, servicios y efectuado mejoras sobre el inmueble.

B. La Oposición

El demandado **JOSÉ GUSTAVO PULIDO BENAVIDES**, a través de apoderado, formuló las excepciones que denominó "**ILEGITIMIDAD EN LA CAUSA PARA ACCIONAR**" con fundamento en que no se acreditó la unión marital de hecho entre la demandante y el señor Ángel Miguel Muñoz Amorocho, dado que no se allegó la sentencia que así lo declare.

"**INEXISENCIA DEL DERECHO ALUDIDO**" la que se cimentó en que no existe pruebas que respalden las pretensiones y que lo expuesto en los hechos no le otorga el derecho reclamado, del mismo modo, considera que la prescripción fue renunciada al reconocer el derecho en cabeza de otra persona y por no estar acreditada la unión marital de hecho.

“INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS ESCENCALES PARA ADQUIRIR UN INMUEBLE POR LA ACCIÓN EXTRAORDINARIA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO”, este medio defensivo se fincó en que no demostró los actos de señorío durante los diez (10) años, exigidos por la ley en tanto no acreditó el pago de impuesto durante todo el tiempo sino únicamente para los años 2014 a 2017, y pago de servicios públicos de 2017 y 2018, sin cancelar, aunado, la demandante aparece en esas facturas como usuaria del servicio, por lo tanto, no están acreditados todos los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones.

El curador ad-litem de la demandada **AURA ALICIA CASTILLO DE PULIDO** y **PERSONAS INDETERMINADAS**, formuló las excepciones que denominó *“INEXISTENCIA DE REQUISITOS O CONDICIONES LEGALES PARA INVOCAR LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN”*, la cual se edificó en torno a que no se encuentran demostrados los actos de señora y dueña, dado que solo existen pruebas que dan cuenta de ello a partir del año 2016, además, hizo referencia a un justo título y no se establece en qué momento se verificó el inicio de la posesión.

“INEXISTENCIA DE PRUEBA DE LAS SUPUESTAS MEJORAS REALIZADAS”, con sustento en que no se demostraron las mejoras realizadas por la demandante en el predio.

C- El trámite.

La demanda se admitió por auto del 14 de enero de 2019 (fl. 61 archivo 01Parte1), las personas indeterminadas y la demandada Aura Alicia Castillo de Pulido, fueron emplazadas y en su representación se designó curador ad-litem, quien contestó la demanda formulando excepciones; el demandado José Gustavo Pulido Benavides, se notificó personalmente (fl. 10 archivo 04Parte4) y propuso excepciones de mérito. Se acreditó la instalación de la valla en el predio objeto de las pretensiones y se inscribió la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. También se practicó la inspección judicial, la cual se llevó a cabo el 29 de noviembre de 2022 (archivo 13).

II. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

El Juzgado 37 Civil Municipal de Bogotá, negó las pretensiones de la demanda, luego de citar los presupuestos necesarios para la prosperidad de la acción de prescripción adquisitiva, concluyó que la demandante no acreditó su calidad de poseedora luego de analizar las pruebas allegadas, y determinar que aunque se demostró que la demandante detenta materialmente el bien, lo cierto es que no se demostraron los hechos relativos al pago de servicios públicos e impuestos, durante todo el periodo en que se afirmó haber ejercido la posesión.

Sobre las mejoras, afirmó que no existen pruebas de ello, por cuanto, en el interrogatorio se indicó que se efectuaron enchapes, cambios de piso y se instalaron muebles de baño, lo que fue corroborado por los testigos al afirmar que cuando adquirieron el inmueble éste estaba en obra negra y poco a poco se efectuaron las mejoras, sin embargo, no se pudo establecer si estas fueron realizadas durante el periodo que se adujo haber ostentado la calidad de poseedora.

Finalmente, concluyó que permitió el cobro de expensas comunes del inmueble a los propietarios inscritos del inmueble, por la existencia de una demanda ejecutiva del año 2019 en contra de ellos, y que tuvo conocimiento

de esa situación, sin que efectuara el pago de la deuda como una manifestación de su señorío.

III. ARGUMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El apoderado de la parte demandante afirmó que el *a quo* no valoró que los testigos corroboraron el tiempo de posesión de la demandante durante aproximadamente 27 años, tiempo que ejerció la posesión de manera quieta, pacífica e ininterrumpida, en tanto, ninguna autoridad reclamó sobre el inmueble, los testigos también corroboraron los hechos del pago de servicios públicos y mejoras.

IV. CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero decir, que se han agotado todas las etapas dentro de este proceso como da cuenta la reseña detallada en el acápite anterior, por lo cual se puede indicar que están dados los presupuestos procesales, pues el libelo fue presentado en legal forma, se notificó al extremo pasivo como corresponde, además las partes tienen la capacidad para comparecer a juicio, al igual que este Despacho es competente para adoptar la decisión pertinente y de segunda instancia, atendiendo que se trata de un proceso de menor cuantía, por lo que no queda duda del cumplimiento de las condiciones necesarias para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal.

2. Por otra parte, la legitimación en la causa tanto activa como pasiva, se encuentra acreditada en tanto el demandante es quien dice ostentar la posesión del inmueble objeto del litigio y la pasiva corresponde a quien se encuentra registrado como titular del derecho de dominio sobre el referido bien, como se encuentra acreditado del certificado de registro de instrumentos públicos aportado con la demanda.

3. En este asunto, de entrada, debe señalarse que la sentencia de primer grado será confirmada.

En primer lugar, es preciso señalar que aunque el apoderado esgrimió sus razones de la alzada en la audiencia de primera instancia, lo cierto es que, estos no se enfilan a controvertir los puntos concretos en que se cimentó la decisión de primera instancia, pues se trata de un argumento genérico, relativo a que la Juez no tuvo en cuenta que los testigos corroboraron la calidad de poseedora de la demandante, en tanto, afirmaron que actúa como propietaria del predio objeto de las pretensiones desde hace más de treinta años y que ha efectuado mejoras al inmueble y que la demandante es quien paga los servicios e impuestos del fundo.

Ahora bien, como el fundamento de la decisión apelada fue la falta de demostración de la calidad de poseedor en cabeza de la demandante, y la apelación se centró en que aquel requisito sí se encuentra demostrado se ahondará sobre aquel punto.

En torno a la posesión material y a la imposibilidad de confundirla con la mera tenencia, esta Sala precisó en sentencia de 5 de agosto de 2002:

“... la posesión material, no se verifica con la simple detentación de la cosa, sino que ella reclama, en adición, el ejercicio de actos de señorío públicos e incontestables que, por su linaje, den lugar a presumir -como lo hace la ley (inc. 2 art. 762 C.C.)-, que la persona que así se comporta es la titular del derecho real, en este caso, de la propiedad. No basta, entonces, simplemente con trabar una relación de orden fáctico entre el bien y el sujeto, pues ello apenas equivale a la mera tenencia; para que la posesión se estructure, se requiere de un comportamiento excluyente del dominio ajeno y afirmativo de una privativa propiedad.

Se trata, pues, de configurar los arquetípicos elementos constitutivos del hecho posesorio: el corpus y el ánimos, los cuales se acreditan, para usar los términos de la ley, "por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión" (art. 981 C.C). De allí que la Corte Suprema de Justicia haya señalado, que la posesión, "en cuanto situación de hecho que es, debe trascender a la vida social mediante '...una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestren su realización y vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer, y así vemos que el artículo 981 del Código Civil estatuye, por vía de ejemplo, que la posesión del suelo deberá probarse por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio" (G.J. XLVI, pág. 712)" (cas. civ. de abril 17 de 1998)"¹.

Del mismo modo, aquella corporación ha hecho referencia a los elementos de la posesión al referir que:

*"No obstante, esta Corte, con apoyo en el Código Civil napoleónico, desde sus inicios a hoy, se ha superpuesto coherentemente para despuntar esa vieja, pero, siempre actual polémica, conjugando, como requisitos concurrentes para edificar la posesión, como fuente para la adquisición del derecho de dominio, la fusión intrínseca del elemento **subjetivo**, el ánimos, con el elemento **externo**, el corpus."*²

(...)

Al punto la Corte tiene dicho:

*«(...) [La] posesión no se configura jurídicamente con los simples actos materiales o mera tenencia que percibieron los declarantes como hecho externo o corpus aprehensible por los sentidos sino que requiere esencialmente la intención de ser dueño, animus domini –o de hacerse dueño, animus rem sibi habendi–, elemento intrínseco que escapa a la percepción de los sentidos. Claro está que ese elemento interno o acto volitivo, intencional, se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario (...)»³.*⁴

Así las cosas, corresponde analizar si se encuentra demostrada la calidad de poseedora en cabeza de la demandante, no solo, materialmente sino su ánimo de señora y dueña y durante el tiempo que afirmó haber ejercido la posesión.

Con ese empeño debe resaltarse que en la demanda se adujo que la demandante ejerce su calidad de poseedora desde el 16 de abril de 1996, a la fecha de presentación de la demanda, esto es, al 17 de julio de 2018.

Y para demostrar aquel aspecto, con la demanda se aportó un contrato de promesa de compraventa, celebrado sobre el predio objeto de esta demanda en el que consta que este fue entregado al señor Ángel Miguel Muñoz, del mismo modo, obra la escritura pública 1038 de 6 de marzo de 1979 de la Notaría Primera de Bogotá, con la cual los demandados adquirieron el inmueble, documentos que no aportan ninguna utilidad para

¹ Expediente No. 372000437 01

² Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia SC1716-2018. M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA.

³ CSJ SC. Sentencia SC G. J., t. LXXXIII, páginas 775 y 776.

⁴ TBS Sala Civil. Sentencia de 7 de noviembre de 2007. M.P. MARCO ANTONIO ÁLVAREZ GÓMEZ.

demostrar la posesión de la aquí demandante, pues únicamente demuestra que los demandados ostentaban para la época en que se celebró el contrato de promesa, la calidad de propietarios y que el inmueble se entregó en promesa de compraventa a una persona que no es parte dentro del proceso y que se encuentra fallecida.

Con los recibos de servicios públicos de gas, energía y agua, así como con los recibos de impuestos del inmueble y valorización obrantes a folios 19 a 47 del archivo 01 Parte 1, únicamente se comprueba el pago por esos conceptos en un periodo comprendido entre, junio de 2015 a abril de 2018, es decir, que se acreditó el pago de servicios públicos e impuesto únicamente de un periodo de menos de tres años.

Ahora bien, en el interrogatorio absuelto por la demandante, afirmó haber pagado servicios e impuestos durante todo el tiempo que ha residido en dicho inmueble, sin embargo, se trata de la sola afirmación de la demandante, pues no se aportaron pruebas que demuestren esa situación, y la sola afirmación de la actora no es suficiente, pues nadie puede hacerse su propia prueba.

Y aunque los testigos aseguraron que la demandante es quien paga los recibos de servicios públicos e impuestos, lo cierto es que de sus declaraciones no se logra determinar la razón por la que tienen conocimiento de ello o si es solo una cuestión que deducen del hecho que la demandante viva en el predio.

Del mismo modo, en el interrogatorio, la demandante afirmó que realiza el pago de las cuotas de administración del predio, sin embargo, dentro del expediente la parte demandada allegó piezas procesales de una demanda ejecutiva adelantada por la copropiedad en la que se ubica el apartamento objeto de las pretensiones en contra de los aquí demandados, quienes ostentan la calidad de propietarios inscritos del referido bien, demanda que se adelantó desde mediados de 2018, en la que además se pretende cobrar expensas comunes causadas entre marzo de 2008 hasta mayo de 2018, lo que contradice la afirmación de la demandante.

Es decir, con esas documentales aportadas por la parte pasiva, se desvirtuó que la demandante efectuara el pago de las cuotas de administración, así mismo, aquellas documentales dejan entrever que la demandante permitió que se efectuara el cobro de esas expensas a los aquí demandados, lo que equivale a reconocer el derecho de dominio que estos ostentan.

Además, debe tenerse en cuenta que el extremo actor no recorrió el traslado de las excepciones, lo que se traduce en que no acreditó dentro de este proceso si, las cuotas de administración fueron canceladas por la demandante por virtud de aquel proceso ejecutivo, ni si se hizo parte en ese litigio.

Por otra parte, con la demanda no se allegó ninguna prueba relativa a las mejoras efectuadas por la demandante, puesto que, en la inspección la demandante afirmó que el apartamento fue entregado en obra negra, lo que fue corroborado por los testigos y claramente en esa diligencia consta que el inmueble no se encuentra en obra negra, sino que se le han realizado algunas mejoras.

Entonces, de las pruebas documentales y testimoniales, se puede establecer que se demostró dentro del plenario **1.** Que la demandada detenta

materialmente el inmueble desde hace aproximadamente treinta (30) años y que **2.** El inmueble ha sufrido algunas mejoras.

No obstante, esas situaciones son insuficientes para la prosperidad de las pretensiones, ya que está probado que la demandante ocupa el inmueble, pero **NO** está demostrado en qué calidad y pese a que está demostrada la existencia de mejoras al predio, no se logra establecer si estas fueron realizadas en el periodo del 16 de abril de 1996, al 17 de julio de 2018 o fuera de ese lapso.

Luego, siendo así las cosas, lo que se encuentra demostrado en este asunto con los testimonios es que a la demandante, la consideran señora y dueña, pero únicamente porque les consta que el compraron el inmueble en el año 1989, junto con su esposo, es decir, por ser la demandante **quien detenta materialmente el inmueble**, esto es, lo que demostraron los testigos es el elemento externo o *corpus*, o la relación física del demandante con el inmueble, pero, dentro del expediente no existen pruebas que den cuenta del elemento interno o *animus*.

Así, se reitera, que únicamente se demostró el pago de servicios públicos e impuestos en un periodo aproximado de tres años, se acreditó que el predio para el año 2018, fecha en que se inició esta demanda, tenía una deuda por concepto de administración desde marzo de 2008 hasta 2013, lo que implica que durante un periodo aproximado de diez (10) años, es decir entre 2008 fecha de inicio de la deuda hasta 2018 fecha de presentación de la demanda ejecutiva, la administración de la copropiedad no percibía a la aquí demandante como propietaria del inmueble y que durante ese periodo la señora Hilda Mercedes Reyes Pinzón, no actuó como señora y dueña del predio.

En efecto, no hay constancia que se hubiera asumido la deuda, no se allegaron comunicaciones dirigidas a la administración de la copropiedad en las que manifieste ser la dueña o poseedora del predio y aun cuando en el interrogatorio de parte, la juez de primera instancia indagó sobre el pago de cuotas de administración, no se hizo ninguna aclaración por parte de ese extremo y el apoderado actor, tampoco realizó ninguna pregunta tendiente a aclarar este aspecto ni se allegó documental que compruebe el pago de esas expensas.

Entonces, las situaciones con las que se pretendía demostrar el elemento interno o *animus*, quedaron en meras afirmaciones por parte de la demandante, pues las declaraciones de los testigos, no hacen prueba de ello, en tanto, no les consta de manera directa que la demandante hubiere efectuado el pago de los servicios y de impuestos, por su propia cuenta, sino que aquella afirmación corresponde a una inferencia que ellas realizan por ver que la demandante ha detentado materialmente el bien durante mucho tiempo.

En ese orden de ideas, aquel elemento (*animus*) no solo se encuentra desprovisto de prueba en el presente asunto, lo que era una carga que recaía en cabeza del extremo demandante de conformidad con el artículo 167 del Código General del Proceso, sino que además, se desvirtuó aquel elemento con la falta de pago de cuotas administración durante un periodo aproximado de diez (10) años y de reconocimiento de su calidad por parte de la copropiedad en la que se ubica el inmueble.

En conclusión, la decisión de primera instancia se encuentra acorde con los postulados normativos y jurisprudenciales relativos a la prescripción

adquisitiva de dominio y sus elementos y al acervo probatorio, por lo tanto, se confirmará la sentencia apelada,

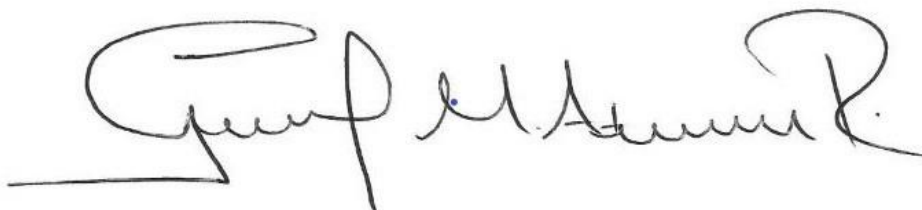
RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha 22 de febrero de 2023, proferida por el Juzgado 37 Civil Municipal de Bogotá.

SEGUNDO: Sin condena en costas.

TERCERO: Ejecutoriado este fallo, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gamal Mohammad Othman Atshan Rubiano', with a stylized flourish at the end.

**GAMAL MOHAMMAND OTHMAN ATSHAN RUBIANO
JUEZ**

11001400303720180079101 (CONFIRMA NIEGA PRETENSIONES)

DM