

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C., once (11) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Exp. No. 11001310301120180050100
Clase: Verbal
Subclase: Declaración de pertenencia
Demandante: Juan Pablo Castillo Gutiérrez
Demandado: Luis Oscar Neira Vargas, Sonia Consuelo Gutiérrez Guarín y personas indeterminadas
Providencia: Sentencia de primera instancia.

I. OBJETO DE DECISIÓN

Procede el Despacho a dictar **SENTENCIA** de primera instancia, dentro del proceso de pertenencia de la referencia, por escrito, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2°, numeral 5°, del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Juan Pablo Castillo Gutiérrez, actuando por conducto de apoderado judicial, presentó demanda verbal de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, contra Luis Oscar Neira Vargas, Sonia Consuelo Gutiérrez Guarín y personas indeterminadas, para que se efectúen las siguientes declaraciones y condenas:

1.1. Declarar que el señor Juan Pablo Castillo Gutiérrez, ha adquirido por prescripción extraordinaria de dominio, el inmueble ubicado en la carrera 58 B bis # 128 B 49 apartamento 500-pent house del Edificio San Juan de Las Villas Propiedad Horizontal, con un área de 164 M2, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20248277 comprendido dentro de los siguientes linderos:

“##ORIENTE: partiendo del punto A marcado en el plano respectivo y hasta el punto B en línea recta de 18 metros con 10 centímetros linda con terraza común de su uso exclusivo, que lo separa del muro común de la fachada principal común del edificio sobre la carrera 53, SUR: del punto B al punto C en línea quebrada en dimensiones sucesivas de 3 metros, 3 metros con 30 centímetros y 2 metros con 90 centímetros con terraza común del edificio de su uso exclusivo que lo separa del muro común que separa al edificio del lote número 17 de la misma manzana y con vacío sobre el patio interior común de uso exclusivo del apartamento 101, OCCIDENTE: del punto C al punto D en línea recta, en dimensiones sucesivas de 3 metros, 2 metros con 80 centímetros, 3 metros, dos metros con cincuenta centímetros 2 metros y 4 metros con muro común que lo separa del lote No. 18 de la misma manzana, NORTE: del punto D al punto A en línea quebrada y dimensiones sucesivas de 2 metros con 90 centímetros, 1 metro con 26 centímetros, 3 metros y 2 metros con la terraza común del edificio de su uso exclusivo que lo separa del muro común que separa el edificio de la plazoleta de la misma manzana##”

1.2. Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de la sentencia en el citado folio de matrícula inmobiliaria.

1.3. Condenar en costas a la parte que presente oposición a la demanda.

2. Las referidas pretensiones de la demanda se sintetizan en los siguientes hechos:

2.1. La posesión del inmueble objeto de usucapión fue adquirida por el demandante desde abril de 2006, a título de depósito gratuito, el predio está ubicado en la carrera 58 B bis # 128 B 49 apartamento 500.

2.2. El inmueble ha sido poseído de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida hace más de diez años por el demandante.

2.3. La posesión no ha sido ininterrumpida civil o naturalmente, se ha ejercido de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, ha sido materializada por actos de señorío permanentes y continuos, relacionados con el uso, goce y la disposición, el pago de impuestos, servicios públicos domiciliarios y valorización.

2.4. El actor ha ejercido la posesión del apartamento sin reconocer dominio ajeno y con ánimo de señor y dueño.

2.5. Al demandante le asiste el derecho de solicitar en su favor la declaración judicial de pertenencia por la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

III. TRÁMITE DE LA ACCIÓN

1. El 27 de septiembre de 2018, esta sede judicial admitió la demanda, ordenó la instalación del aviso de que trata el numeral 6° del artículo 375 del Código General del Proceso, la inscripción de la demanda en el folio de matrícula del predio, e información de la existencia del proceso a las entidades indicadas en el inciso 2° numeral 6° de la norma anteriormente citada. Asimismo, se decretó el emplazamiento de los demandados y de las personas indeterminadas y se efectuó la citación de los acreedores hipotecarios.

2. Las publicaciones de emplazamiento al extremo demandado, personas indeterminadas y acreedores hipotecarios, se efectuaron en debida forma. Aportado el edicto emplazatorio, así como el registro fotográfico de la instalación de la valla, se procedió a ordenar su inclusión en el Registro Nacional de Personas Emplazadas.

3. Se designó curador *ad litem* al extremo pasivo, así como a los acreedores hipotecarios; el auxiliar de la justicia se notificó personalmente el 16 de septiembre de 2019, contestó la demanda, propuso las excepciones que tituló *“inexistencia de la calidad de poseedor en el demandante”*, *“inexistencia de la interversión de la tenencia en posesión”*, *“inexistencia de medios de convicción”* y *“genérica”*.

Las referidas excepciones se sustentaron en que el actor señaló que ingresó al inmueble a título de depósito gratuito, sin embargo, no acreditó la interversión de su condición a poseedor. Asimismo, le correspondía la carga de la prueba de acreditar los presupuestos axiológicos de la acción, sin embargo, con las pruebas documentales no es posible demostrar la posesión que aduce haber ejercido.

4. En auto del 14 de enero de 2020, se señaló fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso.

5. La fecha inicialmente fijada tuvo que ser reprogramada en virtud a la suspensión de términos que, a partir del 16 de marzo de 2020, dispuso el Consejo Superior de la Judicatura a través de diferentes actos administrativos, hasta el 1º de julio del mismo año, estableció algunas excepciones y adoptó otras medidas por motivos de salubridad pública y fuerza mayor, con ocasión de la pandemia generada por el COVID-19, la cual fue catalogada por la Organización Mundial de la Salud como una emergencia de salud pública de impacto mundial.

6. El 17 de noviembre de 2020, se dio inició a la audiencia, sin embargo, la parte demandante ni su apoderado judicial se hicieron presentes y, en consecuencia, se les concedió término para justificar su inasistencia, como en efecto lo hicieron. En consecuencia, en proveído del 04 de diciembre del mismo año, se fijó fecha para realizar la audiencia de que trata el artículo 372 y siguientes del estatuto procesal general.

7. El 13 de abril de 2021, se practicó el interrogatorio del demandante, se efectuó la fijación de hechos y objeto del litigio, y control de legalidad. De otro lado, se realizó la inspección judicial de manera virtual respecto del predio objeto del proceso, sin embargo, al momento de constatar la instalación del aviso a que se refiere el numeral 7º, inciso 3º, del artículo 375 del Código General del Proceso, se evidenció que no se cumplía con la función de publicidad, por cuanto el mismo debe estar instalado en la puerta de entrada de la propiedad horizontal. En tal virtud, el Despacho adoptó una medida de saneamiento en tal sentido, como así consta en el audio y acta de la fecha.

8. Cumplido lo anterior, en proveído del 30 de julio de 2021, se fijó fecha para continuar con la audiencia de instrucción y juzgamiento, y el 20 de septiembre subsiguiente se declaró precluida la etapa probatoria y se escucharon los alegatos de conclusión rendidos por el apoderado judicial

del demandante y el curador *ad litem*, y se anunció que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 373 de estatuto general del proceso, se dictaría la sentencia por escrito, dentro del término legal allí establecido, por las razones expuestas en la audiencia.

IV. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales.

Del ineludible estudio de los presupuestos procesales, se puede concluir sobre la regularidad del entabamiento de la relación jurídico procesal, que conlleva a la posibilidad de emitir fallo que decida de fondo la cuestión planteada al Juzgado. En efecto, la demanda reúne las exigencias formales que prevé el artículo 82 del Código General del Proceso y de ahí su consecuente admisión. La competencia de esta sede judicial no merece reparo alguno ante la materialización de todos y cada uno de los factores que la integran; asimismo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin objeción alguna.

2. La acción de prescripción incoada.

2.1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 673 del Código Civil, uno de los modos de adquirir la propiedad, es la usucapión o prescripción adquisitiva y, por ello, el artículo 2534 *ibídem* establece que la sentencia judicial que declara una prescripción, hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos, y solo valdrá frente a terceros con la respectiva inscripción.

La prescripción, se memora, está concebida como una institución capaz de crear dos efectos jurídicos diferentes, uno extintivo y otro adquisitivo, pero teniendo como común denominador el transcurso del tiempo establecido por la ley, sin que se hubiere ejercido un actuar positivo sobre una cosa, un derecho o una acción. Esta dualidad y el común denominador aludido, están respaldados en los artículos 2512 y 2535 de la codificación civil sustantiva, pues, de su lectura se advierte que por medio de la prescripción se puede

adquirir una cosa ajena por haberse poseído durante un tiempo determinado sin oposición de su propietario; e igualmente se puede extinguir una acción o un derecho ajeno, por no haberse alegado esa acción o ese derecho, eso sí, durante un tiempo determinado.

La prescripción adquisitiva, conforme al artículo 2527 del CC. puede ser ordinaria o extraordinaria, estando sujeta esta última, que es la invocada en el caso que nos convoca, a la comprobación en el proceso de los presupuestos que la estructuran, a saber: (i) que la cosa sea susceptible de adquirir por prescripción, (ii) que sobre el bien se haya ejercido actos de señor y dueño; (iii) que se hubiese poseído durante el lapso legalmente previsto y, (iv) que la posesión se haya cumplido de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

2.1.1. Que la cosa sea susceptible de adquirir por prescripción.

Se puede usucapir “[el] dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano” conforme al artículo 2518 del Código Civil, y sobre el cual la Corte Suprema de Justicia, ha dicho, que: *[A]demás de la posesión y el tiempo de la misma, para la procedencia de la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio, cualquiera sea su clase, es necesario que la pretensión tenga como objeto inmediato un bien susceptible de adquirirse por este modo, es decir, un bien corporal, raíz o mueble, que esté en el comercio humano, como expresamente lo consagra el artículo 2518 del Código Civil*.¹

Lo anterior excluye, entonces, los bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, como expresamente lo establece el numeral 4º del artículo 375 del CGP [antes 407.5 del estatuto procesal civil].

2.1.2. Posesión material en cabeza de la parte demandante

La posesión, se memora, está definida por el artículo 762 de la legislación civil como “[la] tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o

¹ Sentencia del 12 de febrero de 2001, ponencia del magistrado, Dr. José Fernando Ramírez Gómez.

*dueño, sea 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”, el cual preceptúa, además, que “[el] poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”. De la definición legal se extractan los elementos que constituyen la posesión, el *animus* y el *corpus*; el primero, entendido como el elemento interno o subjetivo de comportarse “como señor y dueño” del bien cuya propiedad se pretende y, el segundo, como “[el] elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre, v. gr. sembrar, edificar, abrir canales de regadío, cercar el predio, etc.”²*

Jurisprudencial y doctrinariamente se ha sostenido reiteradamente que la posesión³ es un poder de facto que se tiene sobre una cosa corporal determinada, mediante el cual, se vincula a la persona con ella a través de su voluntad de aprehenderla para sí.

Resulta ineludible, entonces, que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, debe acreditar los requisitos axiomáticos de la posesión -*corpus* y *ánimus domini*- como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto, lo establecido por el artículo 981 del C. Civil⁴, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.

2.1.3. Durante el tiempo fijado por la ley

Los actos posesorios deben ser ejercidos durante el lapso exigido, en cada caso, por la ley. Así, en tratándose de bienes inmuebles, el artículo 2532 del Código Civil, modificado por la Ley 791 de 2002, prevé como término de prescripción extraordinaria, diez (10) años [aplicable ésta conforme al

² José J. Gómez, *Conferencias de Derecho civil Bienes*, Bogotá, Ed. Universidad Externado de Colombia, 1981, p. 358.

³ Entidad jurídica a la cual se le aplican, per se, una serie de presunciones al efecto erigidas por el hacedor de la ley.-

⁴ Artículo 981. Prueba de la posesión del suelo. Se deberá probar la posesión del suelo 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.

artículo 41 de la Ley 153 de 1887]⁵.

2.1.4. De manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Significa lo anterior que la posesión no se ejerza de manera clandestina u oculta, y que se detente de manera continua durante el tiempo que el legislador haya previsto en cada caso para adquirir el bien a través del referido modo.

3. Mutación de la calidad de tenedor a poseedor [intervención del título].

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 775 del Código Civil, la mera tenencia es aquella “*que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño*”, como lo hacen, por ejemplo, el acreedor prendario, secuestre, usufructuario, usuario y, por consiguiente, el mero tenedor carece del *animus domini* que, de acuerdo con lo indicado en el acápite que antecede, es uno de los elementos de la posesión material y, ésta, uno de los presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Tenencia y posesión, como lo ha reconocido la jurisprudencia en la materia, tienen en común la manifestación de un poder de hecho sobre una cosa, pero “*carecen de comunicabilidad o interdependencia*”, porque la primera comprende apenas el ejercicio de las facultades conferidas en la convención que le sirve de fuente [usar y gozar de un bien conforme a su naturaleza y función intrínseca, en el marco de una relación obligacional subyacente]. La posesión, por el contrario, vincula ese poder de hecho con la creencia de señorío, de modo que se desenvuelve “sin limitaciones”, tal como el dominio. La tenencia, además, no varía por el transcurso del tiempo, conforme lo dispone el artículo 777 del Código Civil, según el cual, el paso del mismo “*no muda la mera tenencia en posesión*”.

⁵ Enseña que 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 o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiendo la última la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha de vigencia de la ley nueva.

Así, en eventos como el que nos convoca, se puede perseguir la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por parte de quien inició su relación de hecho con el bien sobre el que recae su pretensión, en virtud de un título de mera tenencia, como sucede con el arrendamiento, el comodato, o la simple tolerancia de que trata el artículo 2520 del Código Civil, entre otras hipótesis; eventos en los cuales el actor tiene la carga irrefutable de demostrar, de manera fehaciente, cuándo mutó esa calidad, pues, será a partir de allí que empiece a contabilizarse el término prescriptivo a su favor, como así lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil:

*“Quien (...) admite, sin más, que alguna vez fue tenedor (...) asume la tarea de acreditar **cuándo** alteró su designio **y cómo fue que abandonó la precariedad del título para emprender el camino de la posesión** (...). Como el cambio de ánimo que inspira a quien pasa de ser tenedor a poseedor está confinado a la reconditez de su conciencia, no puede ser resistido o protestado por el dueño mientras no se exprese abiertamente por actos inequívocos o señales visibles **cuya demostración tórnase rigurosa en extremo**.*

*A pesar de la diferencia existente entre la tenencia y la posesión y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que “el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión”, puede ocurrir que cambie la intención del tenedor de la cosa (...) colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, [lo] que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del propietario, y que debe acreditarse plenamente por quien se dice poseedor, tanto en lo relativo al momento en que operó (...), como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, **no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título de mera tenencia, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley (...)***

*En pronunciamiento posterior sostuvo así mismo la Corte: (...) “Los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor (...) han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener la persona del contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, **la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa***

en la misma forma precaria con que se inició en ella” (Sentencia de abril 18 de 1989)» (CSJ SC, 24 mar. 2004, rad. 7292)”⁶ [las negrillas son de la misma Corte]

Importa destacar que en nuestro sistema jurídico impera la teoría **subjetiva** de la posesión, que reconoce como tal a la tenencia de una cosa acompañada del **“ánimo de señor o dueño”** [artículo 762 Código Civil]. Por consiguiente, para considerar a alguien como poseedor de un bien determinado, no basta con que ejecute *“hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio”*, sino que debe hacerlo sin autorización de otros, autoafirmándose como propietario de lo que materialmente detenta. En tal sentido se pronunció el máximo tribunal en la jurisdicción civil, en la sentencia SC3727-2021, proferida el 8 de septiembre de 2021, agregando que:

“Conforme se explicó supra, en la generalidad de los casos la realización de actos reservados al dominus, como cercar, edificar, sembrar o construir mejoras –entre otros supuestos–, constituyen serios indicios de la existencia de animus domini. Pero la misma inferencia no puede replicarse de manera irreflexiva en aquellos supuestos en los que la detentación material inició a través de un título de tenencia, pues aunque las acciones del tenedor pudieran ser objetivamente idénticas a las que ejecuta el poseedor, aquel carece de ánimo de señorío, en tanto reconoce a otro como dueño de la cosa, y se comporta frente a ella según su autorización o aquiescencia.

Por consiguiente, el tenedor que luego se reputa poseedor no puede aspirar a que sus reclamos salgan avante probando únicamente la ejecución de los susodichos «hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio», pues estos no reflejan con nitidez el animus rem sibi habendi que el ordenamiento le exige. Quien pretenda usucapir bajo dichas condiciones, debe acreditar también las circunstancias en las que emergió su renovada voluntad, así como la manera en la que la dio a conocer al propietario inscrito –o a su contraparte negocial–, pues solo esos elementos conjuntados permitirán establecer, con debida nitidez, los confines de la tenencia y el inicio de la posesión que confiere el derecho a usucapir”.

4. Análisis del caso concreto.

En el asunto *sub exámine* se reclama, como ya se consignó, la declaratoria de una prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 58 B bis # 128 B 49 apartamento 500-pent house del Edificio San Juan de Las Villas Propiedad Horizontal, atribuible,

⁶ Citada por la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia SC3727-2021, Radicación N° 11001-31-03-036-2016-00239-01, del 8 de septiembre de 2021.

básicamente, a los actos de posesión que el demandante Juan Pablo Castillo Gutiérrez aduce ejercer desde abril de 2006, cuando el bien quedó “*bajo la protección de la empresa de seguridad*” para la cual laboraba, y por cuya labor ésta no recibía ningún pago desde hacía más de seis meses, y “*me dijeron que estaban buscando a alguien que viviera allí, y me la ofrecieron, era una persona conocida*”.

4.1. Lo primero que resulta pertinente recordar es que corresponde a cada uno de los extremos de la *litis* aportar los medios probatorios idóneos que sean necesarios y suficientes para sacar adelante su respectiva posición. Así, en torno a la “carga de la prueba”, como se ha conocido, los artículos 1757 y 167 del Código Civil y del Código General del Proceso, respectivamente, establecen que incumbe probar a las partes el supuesto de hecho en que fundamentan tanto las pretensiones como sus excepciones, lo cual equivale a decir que cada extremo, soporta individualmente la carga probatoria de dar respaldo a sus aseveraciones, por lo que les es imperioso acudir para ello a cualquiera de los medios autorizados por el legislador.

4.2. Precisado lo anterior, de entrada advierte esta instancia judicial que en el caso *sub examine* el demandante no cumplió con la carga procesal que le era exigible, toda vez que no acreditó la presencia de todos los presupuestos axiológicos aquí referidos, concretamente, la calidad de poseedor material sobre el inmueble que pretende adquirir por prescripción, pues, si bien es cierto se probó que ostenta la tenencia del predio [*corpus* o elemento objetivo], también lo es que no se demostró el ánimo de señor y dueño que lo precede [*animus* o elemento subjetivo] y, de contera, desde cuándo pudo haber operado la mutación de su calidad de simple tenedor a poseedor del inmueble, como le competía de acuerdo con la ya referida carga de la prueba.

4.2.1. Se aportó al plenario el certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de usucapión [50N-20248277]⁷, el certificado especial expedido por el Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

⁷ Cfr. folio 22 a 24

de Bogotá D.C. Zona Norte⁸ y la certificación Catastral,⁹ con los cuales se acredita la condición de bien privado o particular y, por tanto, su condición de ser susceptible de apropiación por el modo de la usucapión, y que no se encuentra dentro de aquellos que la ley sustancial ha declarado como imprescriptibles o fuera del comercio, sin embargo, no se allegó ningún documento que guarde relación con el ingreso del señor Castillo Gutiérrez al inmueble, ni recibos de pago de impuestos o cuotas de administración, por ejemplo, que respalden sus afirmaciones en torno a dichos tópicos.

En el interrogatorio que absolvió el demandante Juan Pablo Castillo Gutiérrez refirió que: (i) en enero de 2006, entró a poseer el inmueble porque el edificio donde está localizado, para ese entonces estaba abandonado, y un conocido suyo de nombre Danilo Guzmán, que era proveedor de seguridad de la empresa para la cual él trabajaba, le indicó que podía habitarlo, persona ésta con la cual perdió contacto desde el 2009; (ii) el apartamento estaba en obra negra y procedió a realizarle modificaciones y arreglos para hacerlo habitable, como la instalación de la cocina y los baños, para vivir en él junto con su familia; (iii) ha pagado servicios públicos y administración, sin embargo, no ha cancelado impuestos prediales ni valorización hace aproximadamente tres años, por problemas económicos; y (iv) ninguna persona o entidad le han reclamado el inmueble.

El precitado demandante también expresó en desarrollo de su declaración de parte que (i) *“también esperé mucho tiempo a ver si en algún momento llegaba alguien que tuviera legitimidad en el apartamento... siempre tuve claro que si me tenía que ir, me tenía que ir sin ningún tipo de problema”*¹⁰; (ii) *“ahí estamos los que llegamos y tomamos un riesgo de venir a ver qué pasaba con esto”*¹¹; (iii) *“estoy acá como esperando cómo se resuelve el tema del apartamento”*¹²; (iv) *siempre estuve que alguien viniera y no me siento con ningún derecho hasta que la ley lo deje dispuesto”*¹³.

⁸ Cfr. fl 26

⁹ Ver folio 25

¹⁰ Minuto 24:40 audiencia del 13 de abril de 2021

¹¹ Min. 11:43 *ibídem*

¹² Min. 12:22 *ib.*

¹³ Min. 40:25 de la citada audiencia

Emerge de lo anotado en precedencia que, no obstante encontrarse ocupando el inmueble, el aquí demandante no se considera señor y dueño del mismo, pues durante el tiempo que afirma lo ha habitado junto con su familia, admite que el bien puede ser reclamado por los titulares de derecho de dominio u otra persona y, en ese evento, está dispuesto a entregarlo; es decir, reconoce mejor derecho a otros, lo cual evidencia la ausencia en él de ese ánimo que de manera perentoria exige la ley, y que debe ser acreditado de manera tal que no quede duda alguna sobre el particular.

Siendo lo anterior así, como en efecto lo es, en *el sub judice* la acción adolece de uno de sus elementos ventrales, como lo es la posesión material, en la forma ya definida [Art. 662 del C.C.], con lo cual se pone de manifiesto que el demandante ostenta la mera tenencia del apartamento; concepto éste que, se memora, *“se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno”* y, por ende, ningún sentido tiene aquí hacer referencia a la figura de la “intervención del título”, en la medida en que aflora que ésta nunca se verificó.

Obsérvese cómo las afirmaciones efectuadas en los hechos de la demanda y en el interrogatorio, quedaron reducidas a un simple enunciado sin soporte probatorio alguno; así por ejemplo, afirmó el actor que ocupa el predio desde el 2006, porque un conocido suyo, de nombre Danilo Guzmán, fue quien le dijo que lo ocupara, asimismo, que el predio estaba en obra negra, inclusive no tenía cocina y sólo estaban las tuberías de los baños, sin embargo, refirió que perdió contacto con su amigo desde el 2009, y no solicitó ningún testimonio o aportó algún documento que dieran cuenta de la ocupación del predio desde esa calenda [2006], ni aportó prueba documental para respaldar las mejoras, arreglos, adecuaciones o modificaciones que alega efectuó en el inmueble objeto de usucapión, tales como contratos de obra, recibos de compra de materiales, testimonios, entre otros. En todo caso, se destaca, esas labores no convierten automáticamente a una persona en poseedora, toda vez que quien habita un bien adquiere la responsabilidad de conservarlo en condiciones óptimas para tales efectos.

Sobre el pago de impuesto, indicó el señor Juan Pablo en su interrogatorio que, por razones económicas, hace más de tres años no paga los impuestos, sin embargo, tampoco allegó prueba de los pagos de los años anteriores, de tal suerte que sirvieran de punto de referencia en torno a la fecha en que efectivamente pudo haber ingresado al inmueble. Con todo, se recuerda que el pago del impuesto predial y los servicios públicos domiciliarios, no constituyen por sí solos actos de dominio, ya que los mismos pueden ser ejecutados por quien ostenta la mera tenencia [artículos 1974, 2004 del Código Civil y artículo 9 de la Ley 820 de 2003].

4.2.2. Consecuentes con lo anotado, una cosa es cierta, el demandante Juan Pablo Castillo Gutiérrez no probó que en él confluyeran los dos elementos axiológicos de la posesión material, esto es, el *corpus* y el *animus*, pues, se insiste, si bien es cierto detenta la tenencia del inmueble, también lo es que él mismo se encargó de poner en evidencia que no lo hacía con el ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio ajeno.

Entonces, no hay elementos probatorios que permitan inferir sin asomo de duda que el actor desplegó actuaciones a las que solo da el derecho de dominio, pues no existen en el plenario elementos de convicción que lo demuestren, toda vez que la parte interesada no solicitó pruebas distintas a su interrogatorio y la inspección judicial del inmueble, razón por la cual habrá de soportar las consecuencias de su inactividad probatoria.

Ciertamente, como al inicio de esta providencia se consignó, corresponde acreditar los hechos a quien los alegue para así poder obtener los efectos favorables que pretende, es decir, compete al sujeto procesal que reclama unos derechos con base en unos hechos, forzosamente demostrarlos, si aspira deducir algún beneficio a su favor, pues, *“según el principio que orienta la carga de la prueba, quien afirma un hecho o una situación de derecho debe probarlo y si, por el contrario, no logra este cometido, debe asumir las consecuencias jurídicas por la falencia probatoria acerca de los supuestos en los que se basan las pretensiones o las excepciones”*.¹⁴ Y, como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia, *“[es] un deber procesal*

¹⁴ Tribunal Superior del Distrito Judicial-Sala Civil, Apelación Sentencia 21-13-717-01 23 de junio de 2016

*demostrar en juicio el hecho o acto jurídico de donde procede el derecho o de donde nace la excepción invocada. Si el interesado en dar la prueba no lo hace, o la da imperfectamente, o se descuida, o se equivoca en su papel de probador, necesariamente ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones”*¹⁵

5. Para concluir, ante la ausencia de los requisitos necesarios para la prosperidad de las pretensiones de la demanda instaurada por Juan Pablo Castillo Gutiérrez, se denegarán las mismas, pues *“siendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material alegada por vía prescriptiva, aparece a comprobar certera y límpidamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia”*¹⁶

Por lo anterior, esta instancia judicial se abstendrá de analizar las excepciones propuestas por el curador *ad litem* del extremo pasivo, pues, a ello se abriría paso si se hubiesen encontrado demostrados los presupuestos axiológicos antes referidos, los cuales, se itera, son concurrentes; excepciones que, no sobra advertir, iban direccionadas en el sentido en que se adoptó la presente decisión.

En ese orden de ideas, se decretará la terminación del proceso con la consecuente cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda que pasa sobre el bien, sin que haya lugar a condena en costas, por no aparecer causadas las mismas, conforme al numeral 8° del artículo 365 del Código General del Proceso.

V. DECISIÓN

¹⁵ G. J., T LXI, pág. 63.

¹⁶ CSJ SC 16250- de 2017

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la demanda incoada por Juan Pablo Castillo Gutiérrez, dentro del presente proceso de pertenencia instaurado contra Luis Oscar Neira Vargas y Sonia Consuelo Gutiérrez Guarín como titulares inscritos del predio, y demás personas indeterminadas, por las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECRETAR, en consecuencia, la terminación del presente proceso y el archivo definitivo del mismo, una vez en firme la presente decisión.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria N°50N-20248277. Por Secretaría ofíciese como corresponda.

CUARTO: ABSTENERSE de condenar en costas conforme a lo dicho en esta sentencia.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,


MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en **ESTADO** No.158 **hoy 12 de octubre de 2021**

LUÍS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario