

REPUBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Publico

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., quince (15) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA: **VERBAL POSESORIO (INTERVERSION DEL TITULO)**

Radicado: **No. 2019-00563**

Demandante: **CONSULTORES UNIDOS ASOCIADOS S.A.**

Demandado: **OSCAR DARIO RODRÍGUEZ CEPEDA y HEREDEROS INDETERMINADOS DE BERTHA BRAVO AREVALO (qepd)**

Agotado el trámite de la instancia es del caso definir la misma, profiriendo el fallo que en derecho corresponde.

ANTECEDENTES

La sociedad demandante a través de apoderado judicial debidamente constituido instauro demanda en contra de OSCAR DARIO RODRÍGUEZ CEPEDA y HEREDEROS INDETERMINADOS de BERTHA BRAVO AREVALO (qepd), para que previos los trámites del proceso VERBAL se le declare poseedor del bien inmueble objeto de arrendamiento por interversión del título y como consecuencia se declare la terminación del contrato de arrendamiento.

Fueron fundamentos fácticos de sus pretensiones los que a continuación se resumen:

En el mes de octubre de 2006 firmó contrato de arrendamiento comercial en calidad de arrendatario con BERTHA BRAVO AREVALO (qepd) como arrendadora sobre el bien inmueble ubicado en la calle 51 No. 9-69 oficina 302 del Edificio San Diego de Bogotá. Haciendo claridad que se identifica con el No. 302 pero que en planos del edificio y folio de matrícula inmobiliaria del bien aparece realmente como 301.

Expone que entre las cláusulas del contrato estaba el derecho de acceso sin restricción horaria, administración asumida por la arrendadora y la entrega de copia del contrato, pero debido al cambio de empresa de seguridad del edificio por la propietaria, se modificó el horario para entrar al edificio restringiendo así su acceso.

Señala que solicitó a la arrendadora el 12 de febrero de 2008 de manera escrita copia del contrato, el cual nunca fue entregado, incumpliendo así el contrato.

Que el 6 de noviembre de 2009 la señora BERTHA BRAVO vendió el inmueble a OSCAR DARIO RODRIGUEZ CEPEDA según anotación del folio de matrícula No. 50C-679601 quien se encuentra investigado penalmente por lo que se solicitó el canon fuera consignado a órdenes de la Fiscalía 169 Seccional de Bogotá, siendo el último canon consignado el del mes de diciembre de 2011.

Indica que se ha hecho cargo y ha asumido los costos de las mejoras necesarias y demás emolumentos requeridos para el mantenimiento y conservación del

bien desde el inicio del contrato, advirtiéndose el claro incumplimiento del arrendador.

Desde el mes de enero de 2012 no ha reconocido la existencia del contrato ni de derecho ajeno actuando como señor y dueño, pagando impuestos, administración, mejoras útiles y necesarias.

Que no existe certeza de quien detenta el derecho real de dominio sobre el bien y en el proceso penal no se ha proferido sentencia condenatoria ni se ha establecido quien es el propietario de este y si la compra del señor Oscar Darío Rodríguez Cepeda a la señora Bertha Bravo Arévalo tiene algún vicio que afecte su legalidad.

ACTUACION PROCESAL

La demanda fue tramitada por el Juzgado 63 Civil Municipal de esta ciudad asignándole el radicado No. 2016-00106, quien la admitió mediante auto del 21 de junio de 2016 notificando a los herederos indeterminados de Bertha Bravo mediante Curador Ad-litem el 2 de marzo de 2018, quien presentó medios exceptivos.

El demandado OSCAR DARIO RODRIGUEZ CEPEDA se notificó personalmente el 18 de junio de 2018 proponiendo oportunamente excepciones de mérito.

La parte actora presenta reforma de la demanda modificando las pretensiones de la demanda en la que solicita (i) Se reconozca y declare a CONSULTORES UNIDOS ASOCIADOS S.A. en virtud de la interversión del título como poseedor del bien inmueble objeto de arrendamiento ubicado en la calle 51 No. 9-69 oficina 301 (realmente oficina 302) del Edificio San Diego de Bogotá (ii) Como consecuencia se declare la terminación del contrato de arrendamiento desde el 31 de diciembre de 2011. Como pretensiones subsidiarias pidió: (i) Se declare el incumplimiento del contrato de arrendamiento y como consecuencia se declare la terminación de este (ii) En subsidio solicita se reconozcan las mejoras efectuadas por valor de \$72.882.533 y como consecuencia se condene a los demandados al pago del monto de las mejoras por valor de \$72.882.533 y se reconozca el derecho de retención del inmueble en cabeza de la demandante en calidad de arrendatario hasta que se compruebe el pago de las mejoras a su favor.

En atención a la reforma de la demanda y por alteración de la cuantía, el Juzgado 63 Civil Municipal convertido transitoriamente en Juzgado 45 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá mediante auto del 28 de marzo de 2019 se declaró incompetente y remitió el proceso a los Juzgados Civiles del Circuito correspondiendo conocer a este despacho.

El 6 de septiembre se avocó el conocimiento del proceso y una vez subsanada la reforma presentada, se dispuso su admisión por auto del 19 de septiembre de 2019, asignándole el radicado No. 2019-00563.

El curador de los herederos indeterminados de la causante Bertha Bravo Arévalo (qepd) describió el traslado de la reforma de la demanda proponiendo como excepciones de mérito las que denominó: "*No se ha probado el incumplimiento del contrato*", "*No existe prueba de la interversión del título de arrendatario a poseedor*", "*La demandante no ha probado ser poseedora del*

inmueble” y “No es procedente declarar la posesión del bien”, traslado frente al que la parte actora no hizo pronunciamiento.

Mediante proveído del 3 de febrero de 2021 se abrió a pruebas el proceso, decretando las pedidas por las partes y señalando fecha para la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento, audiencia que se llevó a cabo en sesiones celebradas el 6 de abril y 11 de agosto de 2021 donde se evacuaron las etapas de que tratan los arts. 372 y 373 del C.G.P. y en la que la parte actora y el curador de los herederos indeterminados hicieron uso del derecho para alegar de conclusión.

CONSIDERACIONES

Revisada la actuación, no se observa impedimento alguno para proferir sentencia de mérito, pues la demanda reúne los requisitos legales, el trámite se ha cumplido con sujeción al rito para esta clase de procesos, ante juez competente y están dadas la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso por los extremos del litigio.

El artículo 762 del C.C. señala que “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y 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”.

De dicha definición se pueden apreciar los dos elementos clásicos y tradicionales, conocidos desde el derecho romano y aceptados por la doctrina y jurisprudencia nacional, consistentes el uno en la intención o voluntad de poseer, y el otro, la materialización u objetivación de aquel constitutivo interno, denominados *animus* y *corpus* respectivamente.

El primero (*animus*) hace alusión al elemento interno subjetivo, consistente en la voluntad de tener la cosa por sí, y para sí, en forma autónoma, independiente, frente a cualquier persona como expresión del derecho que representa objetivamente, así sea o no el poseedor a la vez el titular del derecho y el segundo al elemento material (*corpus*), físico que se exterioriza y patentiza en actos de dominio, que son efectuados en forma continua, durante el tiempo en que se prolonga la posesión y que constituyen la manifestación y prueba sensible de la relación de hecho del hombre con las cosas.

De acuerdo con la jurisprudencia y doctrina, la posesión es un hecho en virtud del cual se goza de un bien con el ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, por lo que la misma no se demuestra con prueba documental, que a lo sumo podría ser tomada como un indicio, sino con testigos a quienes les conste la realización de hechos constitutivos de dominio, como lo establece el art. 981 del C.C., pues, son los terceros quienes en forma personal y directa constatan la relación de persona y la cosa de que se trata y esa relación les permite deducir que se está frente al dueño y señor con exclusión de los demás.

Interversión del título. La interversión del título se perfecciona en el momento en el que no se reconoce un mejor derecho sobre el bien a usucapir.

"Quien ha reconocido dominio ajeno no puede, frente a su titular, trocarse en poseedor sino cuando de manera pública, abierta y franca le niegue el derecho y simultáneamente ejecuta verdaderos e inequívocos actos posesorios a

nombre propio y con absoluto rechazo del propietario del bien. (1997 febrero 28. Magistrado Ponente: Marianell González Castillo.)

Deviene de lo expuesto que la sociedad demandante ingresó al bien en calidad de tenedora con el permiso de su propietaria mediante un contrato de arrendamiento, sin embargo, se hace imperativo analizar si tal calidad mutó, pues cosa diferente resulta ser que habiendo iniciado la detentación de la cosa como mera tenedora haya desconocido de tal manera el derecho de su propietaria que la situación haya cambiado, como lo precisa la jurisprudencia:

*"...la **tenencia y la posesión** son dos instituciones que dentro de la normatividad jurídica presentan diferencias, de tal manera que **aparecen como figuras excluyentes**, porque al paso de la primera es "la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, si no en lugar o a nombre del dueño", la segunda es "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (arts. 775 y 762 del C.C.). Según estos conceptos, la tenencia difiere de la posesión en la integración de los elementos de una y otra, pues si aquella sólo requiere para configurarla del elemento material o corpus, ésta se estructura mediante la concurrencia de los elementos material y psicológico, o sea del corpus y el animus...Ahora bien cuando el título que faculta para tener la cosa es de linaje precario como el arrendamiento, el comodato, etc., el tiempo por sí solo y por prolongado que sea no tiene la virtud de mudarle en posesión, puesto que apenas tienen el elemento corpus (artículo 777 del C.C.). De suerte que mientras permanezca en la situación jurídica de tenedor, el transcurso del tiempo lo sigue manteniendo en esa posición. Por esta razón, el tenedor no puede usucapir, como quiera que para hacerlo requiere ser poseedor...Esto ocurre cuando se hace dejación de la calidad jurídica de tenedor para pasar a adquirir la de auténtico poseedor. En este último evento se podrá adquirir por prescripción un bien, ya no con apoyo en la tenencia, que de nada le sirve para dicho objetivo, sino con fundamento en la posesión. Cuando ocurre este hecho, se está, entonces, en presencia de lo que la doctrina ha denominado "la conversión" o "interversión del título". La intersersión del título, consiste pues, en la transformación del tenedor en poseedor..." (Sentencia oct. 17/1973 CSJ)*

Ahora bien, dicha transformación o mutación funge atendiendo a ciertas circunstancias como las que se destacan a continuación:

"...No basta, pues, para que de inmediato se produzca la intersersión del título, que, por ejemplo, el inquilino deje de pagar por cualquier causa los cánones de arrendamiento. Menester es que su voluntad de cambiar su posición jurídica se exteriorice con actos inequívocos de rebeldía contra el derecho del dueño, de tal manera que a los ojos del público en general aparezca que los actos de explotación económica del bien se ejercitan a título de poseedor y no a título de mero tenedor como con anterioridad ocurría..."(Sentencia sep. 15/1983 CSJ M.P. Dr. Germán Giraldo Zuluaga)

En el sub judice, manifiesta el demandante que el 1 de enero de 2012 tomó la decisión de decirle a los empleados y vecinos que se revelaba del contrato de arrendamiento y que era el dueño y señor de la oficina 302 (realmente 301), así también se lo comunicó a la Fiscalía 169, hizo mejoras, contrató obras para reparaciones locativas, paga impuestos desde el 2012, servicios, administración, asiste a asambleas y decide ejercer actos de señor y dueño sobre el inmueble; para corroborar sus afirmaciones trajo al proceso además de la documental en la que se advierte el pago del impuesto predial, un

contrato de obra civil para remodelación del año 2014, factura de venta por trabajos de reparaciones y arreglos, cuentas de cobro de administración y comprobantes de pago, remitió comunicaciones a la empresa de acueducto, a la administración del edificio y a la demandada, las declaraciones de los señores Jorge Eliecer Arbeláez Rubio (*señala que entiende que el demandante es poseedor del inmueble por las reuniones de asamblea de propietarios y conversaciones informales después del fallecimiento de la señora Bertha, el demandante hizo reparación grande porque ellos le mostraron*), Jorge Giovanni Vega Velasco (*dice que el representante legal de la demandante informó el 1º de enero de 2012 ser el dueño de la oficina 301, que no reconocía el contrato y no pagaba más arriendo, se lo dijo a él y en las reuniones del edificio, que hizo arreglos de reparación en el año 2014*) y Nubia Janneth González Piracoca (*indica que cuando falleció la señora Bertha dijo que se declaraba señor y dueño y tenía mejor derecho, que asumió los gastos de impuestos y arreglos locativos, que se revelaba contra el arrendador porque no existía*).

De lo anterior se puede extractar que tales actos que anuncio de manera pública y con los cuales pretende desconocer la calidad de propietario de quien figura como titular del bien, éstos por sí solos no acreditan actos posesorios al ser actuaciones que igualmente pueden ser ejercitadas por tenedores, sumado a que solo demuestran la calidad de tenedor material del bien del demandante ya que dicha posición no fue mutada con los actos por ella desplegados en tanto que para el año 2015 cuando radicó la demanda su pretensión principal se inclinó a la declaratoria de incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de su arrendador (según su sentir por no expedirle copia del contrato, limitar el acceso al inmueble, no realizar mejoras ni pagar la administración), pretensión que al reformar la demanda volvió a incluirla en el libelo ya de manera subsidiaria junto con el reconocimiento de mejoras pretendiendo la devolución de las sumas de dinero invertidas en administración, servicios, impuestos y las obras ejecutadas en su sentir "con el ánimo de señor y dueño", actuar que solo corrobora la exclusión de su convicción de creerse dueño y señor de la cosa y contradice su propia creencia, derivándose sin lugar a dudas que reconoce dominio ajeno y en ese orden no podía ostentar al mismo tiempo la calidad de poseedor y tenedor en el entendido que estas dos figuras son excluyentes.

"...quien ha reconocido dominio ajeno no puede, frente a su titular trocarse en poseedor sino desde cuando de manera pública, abierta y franca le niegue el derecho y simultáneamente ejecute verdaderos e inequívocos actos posesorios a nombre propio y con absoluto rechazo del propietario del bien...el prescribiente debe acreditar satisfactoriamente desde cuándo aconteció la transformación del título y en qué han consistido los actos que le conceden la adquisición del dominio por usucapión..."(Sentencia CSJ abril 18/1989 M.P. Dr. Alberto Ospina Botero)

Así las cosas, puede deducirse que al reconocer dominio ajeno no se evidencia la configuración de la pretendida interversión del título de mero tenedor a poseedor, y por ende habrán de declararse prósperas las excepciones de mérito propuestas por el curador de los herederos indeterminados "*no existe prueba de la interversión del título de arrendatario a poseedor*", "*La demandante no ha probado ser poseedora del inmueble*" y "*No es procedente declarar la posesión del bien.*"

En cuanto a la pretensión subsidiaria de resolución del contrato por incumplimiento, recuérdese que para que opere se requiere que se reúnan los presupuestos establecidos por la Corte Suprema de Justicia el 27 de enero de 1981 a saber:

- a) *Existencia de un contrato bilateral válido;*
- b) *Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; y*
- c) *Que el demandante, por su parte haya cumplido los deberes que le impone la convención o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.*

Analizando los anteriores requisitos frente al caso en concreto, advierte el despacho que si bien del recaudo probatorio allegado se puede extractar la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre la sociedad demandante y la señora Bertha Bravo (qepd), no se logra establecer si el mismo fue verbal o escrito (independiente de ello cualquiera de sus dos formas es perfectamente válido), sin embargo, no se prueba de ninguna manera cuales fueron los términos y condiciones en que este fue pactado, como tampoco que el incumplimiento endilgado a la parte demandada respecto a la no entrega de copia del contrato, la limitación del acceso al inmueble, la no realización de mejoras y el no pago de la administración, correspondan a las obligaciones contraídas por la arrendadora frente a su arrendatario ni cuales eran las cargas contractuales a cargo de cada uno de los extremos de la convención.

De otro lado, para que la demandante pudiera legitimarse en su pretensión de incumplimiento del contrato frente a la pasiva, debió acreditar que era el contratante cumplido, empero, contrario a ello, manifiesta sustraerse de seguir pagando el canon de arrendamiento a partir de enero de 2012, revelarse en contra de su arrendador y desconocer abiertamente el contrato, confesión que demuestra el incumplimiento de su parte y no del arrendador, por ello, la excepción de mérito de "*No se ha probado el incumplimiento del contrato de arrendamiento*" encuentra vocación de prosperidad y así habrá de resolverse.

"... si el demandante de la resolución de un contrato se halla en mora de cumplir alguno de los compromisos que del pacto surgieron para él, carece de derecho para obtenerla, puesto que precisamente la ley autoriza el ejercicio de esta acción resolutoria a la parte que ha cumplido contra el contratante moroso..." (Resaltado del despacho). Corte Suprema de Justicia. Casación Civil del 12 de agosto de 1974, G.J., t. CXLVIII, pág. 202. Cfr. G.J. t. CLII, pág. 87.

Finalmente, frente al reconocimiento de mejoras y derecho de retención por concepto de cuotas de administración, servicios de conserjería y aseo, arreglos del edificio, impuesto predial y factura por concepto de obra civil de reparaciones y arreglos de la oficina 302 ubicada en la calle 51 No. 9-61 de esta ciudad, advierte el despacho que no hay lugar a su reconocimiento como pasa a explicarse:

En lo atinente a la obra civil que reclama, debe decirse que las mismas se enunciaron de manera ligera y sin especificar detalladamente cuales fueron tales obras, nótese que el contrato de obra civil aportado no detalla cuales son las obras que se están contratando ya que de manera laxa señala como objeto del mismo "*remodelación de la oficina 302 ubicada en la calle 51 No. 9-69 de la*

ciudad de Bogotá y de conformidad con el presupuesto general de Obra presentado en el anexo 1 y el cual hace parte integral de este contrato, ... " anexo que además de no haber sido aportado al expediente tampoco se hace referencia alguna a él en la demanda o por parte de los declarantes. No se adoso prueba que diera cuenta que en efecto se hubieren efectuado las mejoras que aquí se reclaman ya que las declaraciones rendidas resultan ser demasiado vagas y genéricas y no manifiestan de manera concreta y coherente las circunstancias de modo, tiempo y lugar de las mejoras efectuadas, mírese que, si bien la testigo Nubia Yanneth González hace una breve reseña de obras realizadas, las sitúa en el año 2008 y las reclamadas se contraen al contrato de obra celebrado en el año 2014. El representante legal expone en su declaración haber efectuado una serie de mejoras necesarias (reformas, modificaciones y adecuaciones) sin discriminarlas ni hacer mayor mención relativas a ellas.

Adicionalmente, encuentra el despacho en el documento denominado "*Inventario*" que fuere aportado junto con la demanda por la parte actora, suscrito por el representante del arrendador y representante del arrendatario, que se estableció: "*los arrendatarios se comprometen a conservar y mantener el inmueble y su correspondiente dotación, en el mismo estado en que lo reciben, salvo los deterioros naturales originados en el uso decente del mismo, así como a arreglar los daños resultantes del maltrato o del descuido en el lapso de la tenencia. Si estos arreglos no se hicieron queda el arrendador autorizado para hacerlos por su cuenta y para cobrar ejecutivamente las sumas correspondientes a los arrendatarios; para este efecto convienen las partes en que las facturas de reparación o daños o de reposición de faltantes junto con el contrato de arrendamiento prestarán mérito ejecutivo suficiente.*"

Concluyéndose de dicho documento y de acuerdo con lo pactado entre las partes correspondía al arrendatario asumir los arreglos locativos en la forma establecida en el inventario, y, atendiendo la declaración de la señora Nubia Yaneth González, el inmueble estaba en condiciones de habitarlo, pero se fue deteriorando con el tiempo.

En cuanto a las expensas por concepto de cuotas de administración, impuestos prediales pagados por la demandante, servicios de conserjería y aseo reclamados, adviértase que en atención a que la demandante usufructuó, disfrutó, utilizó, gozó del predio y a la fecha continúa en el inmueble, viéndose beneficiada de su detentación material al hacer uso de él, lógico es que como contraprestación a esos servicios que le ha prestado el bien, cubra los gastos relacionados con pago de impuestos, cuotas de administración, servicios públicos, y demás erogaciones que se generan periódicamente y que no se constituyen en mejoras, máxime que de acuerdo al documento allegado por la actora de fecha 25 de octubre de 2010, se estableció que para no dejar deteriorar las áreas comunes y la seguridad de esta, se descontaría del canon de arrendamiento y del valor de la administración para el pago de servicio de portería, así como de los servicios de aseo, luz y acueducto en las áreas comunes.

Así las cosas, la parte actora tenía necesidad de probar sus argumentos, pues el peso de la prueba no depende de afirmar o negar un hecho, sino de la obligación que tenía de demostrar el fundamento de cuanto argumentó con miras a obtener una decisión acorde con sus aspiraciones jurídicas. Por eso es por lo que la carga de la prueba se traduce en la obligación que tiene el juez de considerar como existente o inexistente un hecho, según que una de las

partes le ofrezca o no la demostración de su existencia o inexistencia, y el aquí actor no cumplió con la carga procesal que le correspondía y que ofreciera certeza al juzgador para acceder a sus pedimentos, por lo que las pretensiones de la demanda serán despachadas de manera adversa a su proponente.

En este orden, ante la prosperidad de las excepciones de mérito propuestas por el curador de los herederos indeterminados de la señora Bertha Bravo (qepd), habrá de denegarse las pretensiones de la demanda sin la consecuente condena en costas por no encontrarse estas causadas.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROSPERAS las excepciones de mérito denominadas "*NO SE HA PROBADO EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO*", "*NO EXISTE PRUEBA DE LA INTERVERSIÓN DEL TÍTULO DE ARRENDATARIO A POSEEDOR*", "*LA DEMANDANTE NO HA PROBADO SER POSEEDORA DEL INMUEBLE*" y "*NO ES PROCEDENTE DECLARAR LA POSESIÓN DEL BIEN*", acorde con lo anotado en precedencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **DENIÉGUENSE LAS PRETENSIONES** de la demanda.

TERCERO: NO CONDENAR en costas a la parte demandante, por no encontrarse causadas.

CUARTO: Cumplido lo anterior, **ARCHÍVENSE** las presentes diligencias.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

WILSON PALOMO ENCISO

JUEZ

ET

Firmado Por:

Wilson Palomo Enciso

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 012

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **183689ef019dd978bd20cb10ed36131d2cdb3fe1bb70feb562894108c69eb872**

Documento generado en 15/12/2022 05:06:28 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>