

Bogotá D.C., 24 de agosto de 2022

**SEÑORES:**

**JUZGADO 49 CIVIL DEL CIRCUITO**

Correo electrónico: j49cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

**Demandante:** RENÉ DAVID GALLEGO ALGECIRA

**Demandado:** MARIA ESTHER BATTE PRADA

**Proceso:** PROCESO ORDINARIO - DECLARATIVO

**Expediente N°:** 11001400305020170083900

**Ref.: Sustentación del recurso de apelación contra sentencia primera instancia**

SERGIO ALEJANDRO GALLEGO MORALES, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de la parte demandante en este proceso, en virtud al auto del 16 de agosto de 2022, por medio del cual se admitió el recurso de apelación presentado en contra de la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado 50 Civil Municipal el 24 de febrero de 2022, cumpliendo con la oportunidad y requisitos que establece el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, me permito sustentar dicho recurso.

En el recurso de apelación presentado, solicito al señor Juez de segunda instancia que se revoque en su totalidad la sentencia objeto de recurso, y se concedan todas las pretensiones de la demanda, toda vez que dicho fallo es incongruente, interpretó de manera errada los hechos de la demanda, hizo una valoración indebida de las pruebas y dio un alcance indebido de las normas y jurisprudencia aplicables a este caso, tal como paso a explicar.

#### **I. Decisiones y consideraciones de la sentencia objeto de recurso**

Antes de entrar a exponer los argumentos que sustentan el recurso, considero importante exponer resumidamente la demanda y la sentencia impugnada. El señor Rene Gallego es propietario del 50% del inmueble objeto de la demanda y pretende que se le adjudique por prescripción el 50% restante, el cual aparece registrado a nombre de María Esther Batte. El demandante pretende dicha adjudicación ya que él ha actuado desde el año 2003 como único señor y dueño de la totalidad del inmueble, lo ha ocupado y explotado económicamente de manera exclusiva y sin interrupciones desde ese año, y ha actuado ante la sociedad como único dueño del 100% del inmueble. La señora María Esther Batte nunca actuó como propietaria de la cuota que se pretende.

La sentencia de primera instancia denegó todas y cada una de las pretensiones de la demanda argumentando que el demandante no acreditó como comunero de manera clara, ininterrumpida y sin duda alguna la posesión de la cuota parte que solicita sea adjudicada por prescripción.

La razón principal para negar las pretensiones es que en el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de litigio existe una anotación, de fecha 11 de marzo de 2011, de una

demanda ordinaria adelantada ante el Juzgado 67 Civil Municipal de Bogotá, presentada por el señor Rene Gallego, parte demandante en el presente proceso, en contra de María Esther Batte, parte demandada también en el presente proceso, y la cual se canceló en anotación del 26 de enero de 2015.

A partir de dicha anotación, la juez de primera instancia interpretó que el demandante, al adelantar la demanda ordinaria en el Juzgado 67 Civil Municipal de Bogotá en contra de la demandada, reconoció el dominio de la cuota parte objeto del presente proceso de pertenencia en cabeza de la señora María Esther Batte. De esta forma, para la juez de primera instancia esto desdibuja el elemento subjetivo que debe existir para que se configure la posesión, y es que el demandante haya tenido el ánimo subjetivo de ser dueño y señor de la cuota que pretende adquirir.

La anterior decisión se tomó a pesar de que en la misma sentencia se establece que a través de las pruebas documentales y testimoniales, y en la inspección judicial, se acreditó que el 50% del inmueble objeto de litigio cumple con todos los requisitos para se adjudicado por prescripción; que la valla cumplía con todos los requisitos de ley; que el demandante pagó el 100% del crédito solicitado para pagar el 100% del inmueble; que el demandante ha suscrito varios contratos de arrendamiento del inmueble desde el 2004 hasta la actualidad; que el demandante ha pagado el impuesto predial desde el 2004 hasta la fecha de presentación de la demanda; al igual que el demandante pagó durante varios periodos, cuando el inmueble no estuvo arrendado, los servicios públicos del inmueble, concluyendo la jueza de primera instancia que todos estos actos demostraron plenamente su actuar como señor y dueño de la cuota objeto del litigio (Pág. 9 de la sentencia de primera instancia).

#### **B. Indebida valoración de las pruebas**

A pesar de que en del proceso, a través de las pruebas documentales, declaración de parte, testimonios solicitados por el demandante y decretados por oficio por la juez, todos los elementos para declarar al demandante como dueño de la cuota del bien objeto del litigio que ha poseído por casi 20 años quedaron probados debidamente, se denegó la solicitud de declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria de dicha cuota a través de una indebida y errónea valoración de las pruebas.

El fallo de primera instancia negó todas las pretensiones de la demanda argumentado únicamente que en el folio de matrícula del inmueble existe el registro de un proceso que cursa en el Juzgado 67 Civil Municipal de Bogotá, presentado por el demandante en contra de la demandada de este proceso.

Para la juez de primera instancia, el registro en folio de matrícula de un proceso judicial del demandante contra la demandada, se traduce automáticamente en que el demandante reconoce que la demandada es propietaria del inmueble, y según ella, esto desconfigura la posesión ininterrumpida que por casi 20 años ha tenido el demandante sobre la totalidad del inmueble. Dicha conclusión se sustentó probatoriamente únicamente con el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de la demanda, y una revisión de la historia del otro proceso en el sistema de la Rama Judicial.

La juez de primera instancia no solicitó copia del proceso que cursa en el Juzgado 67 Civil Municipal de Bogotá, por lo que no pudo conocer el contenido de la demanda, su desarrollo del proceso ni cómo se resolvió. Tampoco solicitó copia al demandante ni indagó sobre los pormenores del proceso, ante el juzgado 67.

Por lo anterior, solo con la anotación de la demanda en el certificado de tradición y libertad, la jueza desvirtuó el elemento subjetivo de la posesión, el cual había quedado demostrado debidamente con pruebas documentales y testimoniales, y lo cual pudo corroborar directamente en la inspección judicial y el interrogatorio de parte.

Para hacer un análisis del ánimo o psiquis del demandante para determinar si realmente actuó o no como poseedor de la cuota parte, es indispensable evaluar a profundidad las pruebas que sustentan dicho análisis. Por ello, era necesario que la juez de primera instancia hiciera una valoración en conjunto de las pruebas, y, al menos, solicitara copia del otro proceso y evaluara los pormenores de la demanda.

No haber evaluado las pruebas en conjunto, y utilizar la anotación de un proceso en el certificado de tradición y libertad para denegar todas las pretensiones, es una indebida apreciación de las pruebas, ya que dicha anotación no es el medio de prueba conducente y pertinente para llegar a la conclusión que fundamentó la decisión.

Además, al hacer una valoración integral de las pruebas claramente se puede concluir que el demandante fue poseedor por más de 10 años del 50% de la propiedad del inmueble. No existió en el fallo de primera instancia un análisis de cómo la anotación en el certificado desvirtuaba el resto de pruebas del proceso.

Por lo tanto, hay una indebida valoración de las pruebas en el fallo de primera instancia, por lo que debe ser revocado en segunda instancia.

#### **A. Interpretación errada de los hechos la demanda.**

Ahora bien, el simple hecho de presentar una demanda ordinaria, en la que se solicitara una medida cautelar sobre la cuota de propiedad objeto de este litigio, no puede desvirtuar que el demandante ha actuado como señor y dueño del inmueble. Una valoración adecuada de los hechos probados lleva a concluir sin lugar a dudas que el demandante actuó como señor y dueño ininterrumpidamente durante más de 10 años de la cuota del inmueble objeto de demanda, teniendo posesión material del mismo y con el único ánimo de ser el dueño de todo el inmueble.

El análisis de los hechos probados demuestra que, siguiendo los elementos establecidos por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, el demandante demostró haber tenido una posesión material, es decir que físicamente tuvo la posesión de la totalidad inmueble, ya que demostró que lo ocupó desde el 2003, lo ha usado libremente durante varios periodos desde esa fecha, y lo ha explotado a través de contratos de arrendamientos con terceros de manera exclusiva, es decir sin que nadie más haya sacado provecho del mismo.

De igual forma, el demandante demostró haber tenido una posesión subjetiva del inmueble desde el 2003, es decir que ha actuado con el convencimiento de ser el único dueño de la

totalidad del inmueble. Esto quedó demostrado con los hechos probados de que él ha pagado el 100% de los impuestos del inmueble, por lo que frente a la Secretaria de Hacienda ha actuado como único dueño. De igual forma, quedó demostrado que el demandante ha realizado todas las reparaciones necesarias para la habitabilidad del inmueble, ha pagado las cuotas de administración cuando no le ha correspondido al arrendatario y ha arrendado el inmueble a terceros, todo lo cual demuestra que el demandante ha respondido ante la comunidad como el único dueño del inmueble. Finalmente, con el testimonio del señor Miguel Castellanos, contador del demandante, quedó demostrado que, frente a sus obligaciones fiscales, el demandante ha incluido el 100% de la renta causada por la explotación económica del inmueble. Todo lo anterior demuestra que el demandante actuó como señor y dueño de la cuota objeto de litigio, y, además, demostró haber tenido una posesión de carácter subjetivo, intelectual o psicológico de dicha cuota, ya que demostró que ha actuado como único dueño al actuar frente a terceros (tales como vecinos, arrendatarios, la Secretaria de Hacienda Distrital y la Dian) como único propietario del 100% del inmueble.

Ahora bien, en relación con los detalles del proceso que cursa en el Juzgado 67 Civil Municipal, tal como el demandante manifestó en la declaración de parte, él no recuerda el objeto o los detalles de la demanda. Dicha demanda fue adelantada por el doctor Mauricio Murcia Montoya (QEPD) como apoderado, quien fue el apoderado inicial de este proceso y falleció en el 2020, tal como consta en el expediente de este proceso. Al revisar sus archivos, el demandante no cuenta con copia del expediente de dicho proceso.

Teniendo en cuenta que dicho proceso no era parte relevante del proceso, no se adjuntó como prueba documental en la demanda, y la jueza de primera instancia nunca solicitó copia del mismo. Además, a la fecha de presentación de este recurso (2 de marzo de 2022), el expediente se encuentra al despacho.

Independientemente de los detalles de dicho proceso, el demandante demostró que su único actuar desde el 2003 ha sido ser el dueño del inmueble, ya que la señora María Esther Batte, nunca pagó algo del precio del inmueble, nunca respondió por el pago de impuestos y mantenimiento del apartamento, y en general, no actuó como propietaria del mismo. El demandante asegura que todos los procesos que ha presentado en contra de la señora María Esther Batte han sido para adquirir la propiedad de la cuota parte del inmueble que está registrada a favor de la demandada, del cual él ha poseído plenamente desde el año 2003. Su actuar material e intelectual ha sido ser el único dueño del 100% del inmueble y lo cual nunca ha cambiado con el tiempo.

Por lo anterior, el hecho de estar registrada una demanda en el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de litigio, no puede desvirtuar el resto de hechos probados en la demanda, y sobretodo no puede ser interpretado como un hecho que determina algo tan complejo e importante como el elemento subjetivo de la posesión y la psiquis del demandante.

## **B. Indebida interpretación de las normas y la jurisprudencia**

La sentencia de primera instancia objeto de recurso sustentó su argumento principal citando un fallo del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué del 2020 (Pág. 10 y 11 de la sentencia de primera instancia). Este fallo no sirve como sustento en este caso ya que el

análisis de dicha jurisprudencia no puede ser trasladado para este caso por las diferencias fácticas; desconoce las normas que regulan la prescripción adquisitiva extraordinaria; y dicho fallo no es una fuente de derecho aplicable en este proceso.

En el fallo del Tribunal Superior de Ibagué textualmente se afirma que un poseedor que realiza actos jurídicos tales como *“suscribir una promesa de compraventa, tomar en arriendo el inmueble, adquirir derechos y acciones sobre el mismo y/o hacerse parte en actuación judicial o administrativa prevalido de tales derechos y acciones”* corresponden a actos fugaces que dejan una huella inequívoca del querer reconocer el dominio ajeno de un tercero.

Con base en dicho análisis, el Tribunal Superior de Ibagué declaró no probada la pretensión de pertenencia de un comunero sobre el porcentaje del cual alegaba ser poseedor, toda vez que el comunero demandante participó en la sucesión del inmueble objeto de litigio, permitió inventariar y adjudicar los porcentajes que pretende adquirir por prescripción, y aceptó adquirir derechos del inmueble a través de dicho proceso de sucesión. Para el Tribunal estos hechos configuran un acto mediante el cual el demandante reconoció el dominio ajeno del porcentaje del predio que pretendía adquirir.

Las condiciones fácticas del fallo del Tribunal son muy diferentes a las que rodean el presente proceso. En este caso el demandante adquirió el 50% de propiedad del inmueble mediante un acto de compraventa desde el 2003, y desde esa fecha ha sido el único poseedor del 50% que pretende adquirir. La demanda que se registra en el folio de matrícula que cursa en el Juzgado 67 Civil Municipal de Bogotá nunca modificó la propiedad del inmueble y tenía como único propósito que el señor Rene Gallego adquiriera la propiedad plena del 50% del inmueble del que ha sido poseedor. Por lo anterior, los hechos del presente proceso no se asemejan de ninguna manera a los de la jurisprudencia usada como sustento para resolver la demanda.

De igual forma, no existe una norma que establezca que, si existe un proceso previo por parte del demandante del cual se haya hecho una anotación en el inmueble objeto del proceso de declaración de pertenencia, esto desvirtúa los elementos de prescripción de un poseedor que ha actuado físicamente y con la psiquis de señor y dueño por más de 10 años.

El Código Civil en los artículos 2531 y siguientes regula de manera expresa la prescripción adquisitiva extraordinaria, y de allí se derivan los elementos que la jurisprudencia de manera reiterada a elaborado, como son el criterio material y subjetivo de la posesión. Pero en ninguna parte estas normas permiten que un juez pueda concluir que la simple existencia de un proceso entre las partes, se desvirtúe automáticamente la existencia del criterio subjetivo de la posesión.

Finalmente, una sentencia de un tribunal que no es superior al presente juzgado y que además no da cuenta de seguir una línea jurisprudencial, no puede ser usado como un precedente vinculante del cual se desprenda una regla a aplicar. En este caso, sin mayor análisis se aplica el concepto establecido por el Tribunal Superior de Ibagué para un caso concreto, como si fuera una regla establecida en un precedente jurisprudencial.

Por todo lo anterior, se solicita que se revoque la sentencia de primera instancia y se concedan las pretensiones de la demanda.

Del señor Juez, con el debido respeto,



**SERGIO ALEJANDRO GALLEGO MORALES**  
CC 1.020.734.510 de Bogotá D.C.  
T.P. 215.129 CSJ

República de Colombia  
Poder Judicial - Poder Judicial  
Juzgado 49 Civil del Circuito  
De Bogotá  
TRABAJOS DE FECHAS

En la fecha 08/Sept/22 se procedió a traslado  
conforme a lo dispuesto en el art. 13 del  
ley 2.213/2022, el cual corre a partir del 09/Sept/2022  
por el: 1-5 SET. 2022