

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintiuno (21) de octubre de dos mil veintidós (2022)

RADICADO: 11001-40-03-033-**2018-01092** 01.

REF: VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO de JHON FREDY VARELA QUITIAN contra ANGELA MARIA GARCIA ZULUAGA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación promovido por el demandante contra la sentencia calendada el 26 de marzo de 2021 mediante la cual se negaron las pretensiones de la demanda proferida por el Juzgado 33 Civil Municipal de la ciudad.

ANTECEDENTES

1.- El 1 de agosto de 2018, el demandante actuando por intermedio de apoderado judicial, convoco a Angela María García Zuluaga en calidad de propietaria del inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1550911 y demás personas indeterminadas que se crean con derechos reales o principales sobre aquel, con el fin de que se declare al demandante lo siguiente (i) que Jhon Fredy Varela Quitian ha adquirido por Prescripción Adquisitiva Extraordinaria de Dominio el inmueble con matrícula inmobiliaria 50C-1550911 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá (ii) que como consecuencia de lo anterior declaración se ordene la apertura del folio de matrícula Inmobiliaria individual para mi mandante y suscriba en dicho folio la sentencia en le corresponda (iii) se condene en costas a los demandados en caso de oposición.

2- Las suplicas se apoyan, en los supuestos facticos que enseguida se sintetizan

2.1 El inmueble de la presente demanda se trata de la casa 247 V ETAPA que hace parte del conjunto residencial prados de castilla P.H, ubicados en la carrera 104 numero 6 A-11, el inmueble se identifica con matrícula inmobiliaria 50C-1550911.

2.2 El señor Jhon Fredy Varela Quitian, adquirió la posesión real y efectiva sobre el bien inmueble de manera pacífica, quieta, notoria, ininterrumpida y publica a partir del día 26 de septiembre del año 2005, de manos de los señores Nathaly Riveros Mora y Luz Ligia Plata Rojas, ejerciendo actos de señor y dueño, representados en el pago de mejoras, pago de servicios públicos, pago de impuesto, pago de cuotas de administración, y el cuidado de la vivienda, arrendamiento de esta.

2.3 Los anteriores derechos de posesión los adquirió mediante documento privado "contrato de permuta", suscrito el día 26 de septiembre del 2005, al que se le hizo presentación personal en la notaría.

2.4 Jhon Fredy Varela Quitian, prometió en venta el inmueble mediante documento privado a la señora Claudia Patricia Hernández Bernal el día 15 de octubre del 2005

2.5 La sociedad Inversiones García Vanegas y CIA S EN C, inicia proceso ejecutivo en contra de Luz Ligia Plata Rojas y de Carlos Eduardo Medina Torres, quienes embargaron el inmueble ordenado por el Juzgado 19 Civil de Circuito de Bogotá D.C.

2.6 En el inmueble objeto de esta acción, se efectuó diligencia de secuestro por parte del Juzgado 9 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá el día 19 de septiembre de 2011, diligencia a la que se opuso la señora Claudia Patricia Hernández Bernal, quien además adelantó incidente de desembargo el cual le resultó desfavorable. Ante ese hecho, no se pudo realizar la escritura pública que consolidaba la promesa de compraventa y fue devuelto al señor Jhon Fredy Varela Quitian quien actualmente ejerce la posesión.

2.7 La señora Claudia Patricia Hernández Bernal se encuentra en calidad de arrendataria del inmueble desde el día 6 de junio de 2012

2.8 El inmueble fue rematado y adjudicado a la entidad Inversiones García Vanegas y CIA S en C mediante auto de fecha 31 de agosto de 2015, por el Juzgado Cuarto de Ejecución del Circuito de Bogotá.

2.9 Mediante escritura publica la sociedad Inversiones García Vanegas y Cia S. EN C vendió el inmueble a la señora Angela María García Zuluaga quien aparece como titular del inmueble.

2.10 El demandante adquirió de buena fe la posesión que tenía la señora Luz Ligia Plata Rojas, quien era la anterior propietaria inscrita y quien le vendió el inmueble.

2.11 El señor Jhon Fredy Varela Quitian ha poseído dicho bien de manera ininterrumpida y públicamente con animo de señor y dueño, ejerciendo sobre el inmueble mejoras, arreglos locativos y pintura.

2.12 La posesión ejercida por el señor Jhon Fredy Varela Quitian, a si de buena fe, en forma pública, pacífica, tranquila, continua y permanente sin que haya sido perturbada ni Civil ni naturalmente durante el lapso de 13 años

2.15 Ha transcurrido el tiempo legalmente establecido para adquirir el inmueble por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

2.16 La posesión la ejercido Jhon Fredy Varela Quitian por 13 años seguidos.

2.17 El inmueble no ha sido poseído por ninguna otra persona natural o jurídica distinta al señor Jhon Fredy Varela hace más de 10 años sin interrupciones de ninguna naturaleza, con protección de su posesión y sin que se haya presentado reclamaciones judiciales de terceros y sin que un tercero, o quien haya figurado como propietarios inscritos, hubiesen ejercido o reclamado por vía judicial la posesión del inmueble.

3.- Una vez se notificó la demandada Angela María García Zuluaga y propuso las siguientes excepciones de fondo:

3.1 Erróneo convencimiento de la naturaleza del bien: El señor Jhon Fredy Varela a reconocido como tercero acreedor a la señora Angela María García Zuluaga, como prueba de ello se encuentra en el proceso ejecutivo 2010 -0045 de Inversiones García Vanegas & CIA.S en C contra Carlos Eduardo Medina y otros, expediente que reposa en el Juzgado 4º Civil del Circuito de Ejecución de Bogotá D.C.

3.2 Promitente comprador no es poseedor:

3.3 Declara la reivindicación en favor de la pasiva: toda persona que pueda considerar lesionados sus derechos con una posible declaración de pertenencia esta facultado para oponerse a esta, oposición que, en caso de ser fundada, impide que la justicia haga la declaratoria solicitada por el pretense usucapiente.

3.4 La sola afirmación del demandante no acredita su condición de tenedor: uno de los medios legales pertinentes para demostrar la posesión del suelo, según el artículo 981 del código civil, es el de construcción en el de edificaciones, por tratarse de un hecho positivo a que solo da derechos el dominio.

3.5 No existe calidad de poseedor que alega por el demandante: La posesión surge de una continuación e inescindible pública de sucesión de hechos perceptibles en el tiempo y en el espacio, que considerados en su conjunto, acreditan inequívocamente que quien se predica, dicho poseedor debe comportarse como propietario de la cosa y por ende, en su actitud debe aparecer de manera inequívoca una tendencia a disponer del inmueble de manera arbitraria, sin que valla en contravía a la ley o derecho ajeno.

CURADOR AD LITEM de las personas indeterminadas: se atiene a las resueltas por el proceso.

4.- En audiencia de que tratan los artículos 373 del C.G.P., se declaró fracasada la conciliación, se interrogó a las partes, se fijó el litigio, se abrió a pruebas el proceso, se recaudaron los medios de convicción solicitados, escuchó los alegatos de los contendientes y se dictó el fallo correspondiente.

5.- En sentencia adiada 26 de marzo de 2021 (i) negar las pretensiones de la demanda conforme lo expuesto en las consideraciones de esta providencia (ii) Por sustracción de materia el despacho no resolver las excepciones formuladas por el extremo demandado; (iii) Condenar en costas y perjuicios al demandante y a favor de la demanda Angela María García. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$1.500.000.

II. EL FALLO CENSURADO

2.- Tras sintetizar las aspiraciones procesales en la demanda y el objeto jurídico de la acción, planteó el problema jurídico a resolver.

2.1- En los hechos relacionados en la demanda respecto a la posesión por parte del demandante no fueron probados, dado que en las pruebas aportadas y testimonios demuestran que la persona que funge o fungiría como poseedora del inmueble sería la señora Claudia Patricia Hernández.

También conviene señalar que en la parte actora no se reúnen los requisitos para la prescripción extraordinaria de dominio sobre el inmueble, puesto que no se evidenciaron los actos de señor y dueño de usucapión que dijo sustentar durante el tiempo que la ley reclama, para lo que no basta la simple autoproclamación de esa condición por el contrario se viene acreditar auténticos los actos de señorío en los cuales quedaron entre dicho y insustentados, razón por la cual la jurisprudencia exige "los medios probatorios aducidos en el proceso para acreditar la posesión deben venir bajo las circunstancias particulares de cada caso revestidas de todo del vigor persuasivo, circunstancia que no cumplió en este caso.

III. EL RECURSO DE APELACIÓN.

Inconforme con la decisión, la parte demandante reseñó los siguientes reparos que se fundan en lo siguiente:

3.1 Falta de valoración conjunta de los testimonios: cabe resaltar la importancia de la valoración probatoria en un conjunto y no por separado, puesto que la intención dentro de un proceso es llegar a una conclusión y no varias conclusiones, semblante que se tacha dentro del fallo de fecha 26 de marzo del año 2021, dado a que la apreciación en el aspecto testimonial es totalmente parcial, debido a que el Juez de primera instancia arbitrariamente divide los testimonios dándoles valor a los de las personas que parcialmente dan razón de la existencia de mi poderdante.

3.2 Indebida valoración probatoria: Se configura, cuando el Juez en contra de la evidencia presentada, decide separarse de los hechos debidamente probados y resolver a su arbitrio el asunto jurídico debatido y se adopta decisiones en contravía de la evidencia probatoria sin que tenga un apoyo factico claro, sumado a ello existe una indebida valoración probatoria a los hechos que no encuentran soporte probatorio dentro del proceso.

Puesto a lo anterior, el Juez de primera instancia pese a evidenciar la existencia del derecho del señor Jhon Varela Quitian quien ha ejercido una posesión quieta, pacífica e interrumpida por el término de la ley, no interpreta las pruebas recaudadas para llegar a una única explicación

3.3 Desconocimiento de la intervención del título: El juez se limitó a enunciar el contrato de permuta y paso por alto que a partir de la creación del contrato comenzó la parte actora a desarrollar los actos de señor y dueño.

3.4 Desconocimiento de las mejoras realizadas son fruto de un acuerdo de voluntades: ante la errónea interpretación del juez de primera instancia, perjudica a la parte actora, quien tuvo contacto con la prueba y evidencia de las mejoras realizadas al inmueble, y que las mismas estaban patrocinadas por la señora Claudia a común acuerdo que tuvo el señor Jhon Fredy Varela Quitian situación que afirma en su testimonio y de allí entra la valoración desequilibrada de los testimonios, cuando el Juez se limita a dar mas credibilidad de los testimonios a unos que a otros, evidenciándose que el Juez interrogó a los testigos sobre a los testigos sobre su familiaridad y relación directa con los protagonistas de los hechos.

IV. CONSIDERACIONES

1. Lo primero que debe expresarse es que, en este asunto estamos en presencia de una demanda de pertenencia incoada por JHON FREDY VARELA QUITIAN sobre el inmueble ubicado en la carrera Carrera 90C 6ª-31 casa 247 del conjunto residencial PRADOS DE CASTILLA PROPIEDAD HORIZONTAL de esta ciudad, siendo demandada ANGELA MARIA GARCIA ZULUAGA, así como las personas indeterminadas.

2. Así las cosas, debe recordarse que la prescripción adquisitiva implica alterar el derecho real de dominio, porque al paso que para un sujeto de derecho se extingue o modifica, para otro se adquiere.

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, hecho que forja y penetra como derecho; apareja comprobar certera y lípidamente 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.

De ahí, toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción, torna deleznable su declaración.

Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de la Corte Suprema de Justicia, *mutatis mutandis*, en forma uniforme ha postulado que "(...) [n]o en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aún cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en percursor de derechos.

"Esta Corte, sobre el particular bien ha señalado que 'del detenido análisis del art. 2531 del C.C. se llega a la categórica conclusión de que para adquirir por prescripción extraordinaria es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido...sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad' (LXVII, 466), **posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello** 'desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad' (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)".

Entonces, si la posesión material, por tanto, es **equívoca o ambigua**, no puede fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta, **pues de aceptarse llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio**, así respecto de la relación posesoria medie cierta dosis de incertidumbre

3. Precisados esos aspectos, este juzgador desde ya anticipa la frustración de las pretensiones de la demanda, por cuanto del material probatorio recaudado no se logró establecer de manera diáfana y exclusiva la posesión ejercida por el actor.

Así las cosas, de las pruebas recaudadas en este asunto, no se advierte medio de convicción que permita inferir que el demandante ha realizado actos de señor y dueño sobre el inmueble materia de usucapión de forma exclusiva o por lo menos, excluyente de todos aquellos que se disputan esos derechos.

Y si bien la declaración de la testigo Claudia Patricia Hernández Bernal (arrendataria actual del demandante) da cuenta que su tenencia deviene de directamente de Jhon Fredy Varela como poseedor del fundo, lo cierto es que las fechas en que se refiere su calidad de tenedora, confluyen con los periodos en que ella, en otro proceso judicial, afirmó ser la poseedora de la heredad.

En efecto, aun cuando el señor Varela afirma que la posesión la ha ostentado desde octubre de 2005, y que aun cuando prometió en venta el predio lo cierto es que en esa misma data aquel regresó a su posesión, el recaudo

probatorio apunta en otra dirección, en la cual esa presunta compradora alegó para sí la posesión del predio, no como tenedora del aquí convocante, sino en nombre propio, lo que desdice mucho de sus afirmaciones hoy en día.

Y es que realizando una línea de tiempo en la cual se discute en quien radica la posesión, se evidencia que en este asunto el demandante pretende asegurarla desde la data en que realizó la permuta con los contratantes Luz Ligia Plata Rojas y Jhon Fredy Varela Quitian, pero de otro lado, se aseguró en el proceso ejecutivo que se inició contra Luz Ligia Plata Rojas que quien detentaba con ánimo de señora y dueña el fundo, era la señora Claudia Patricia Hernández Bernal, incongruencias que no pueden ser interpretadas en favor del demandante, por cuanto en un trámite de este talante no existe espacio para la duda.

4. Además de lo anterior, no debe perderse de vista que el inmueble fue adjudicado a un tercero por cuenta del remate, en razón a que se atendió de forma desfavorable la oposición que en su momento resaltó la señora Claudia Patricia Hernández Bernal, por lo que aun cuando se tuviera por poseedor a Jhon Fredy Varela Quitian posterior a cuando se denegó la posesión ejercida por aquella, lo cierto es que entre esa data, 25 de junio de 2012 y aquella en que se impetró esta demanda, 1 de agosto 2018, el lapso necesario para contabilizar los 10 años no se encuentra satisfecho.

5. Con todo, se reitera, si bien los testimonios dan cuenta que la señora Claudia Patricia Hernández Bernal es considerada como dueña del predio, y esta a su vez refirió que obraba como tenedora del verdadero poseedor, el aquí demandante, lo cierto es que la incongruencia en sus declaraciones en los distintos procesos judiciales refleja un manto de duda sobre las afirmaciones que realizan, ya que dependiendo el asunto, el supuesto fáctico enarbolado varía en aspectos esenciales para la configuración de la prescripción alegada.

En resumen, del material probatorio recaudado es factible deducir que la posesión a la que alude el demandante no se demostró plenamente, por el tiempo exigido por la ley conforme lo establecido en el artículo 8 de la ley 791 de 2002, pues de una parte no es posible establecer las circunstancias en que verdaderamente el convocante aduce tener la posesión del bien, dado que varios de los testimonio reconocen a un tercero como dueño, la señora Claudia, y esta a su vez, si bien admite que él funge como poseedor, lo cierto es que tal calidad para el 25 de junio año 2012 del auto que decidió el levantamiento del embargo y la fecha en que se dice que Claudia es la arrendataria del demandante revisar en la rama para tener precisión si es del caso 2010-0045, se encuentra confusa y no se logra tener la certeza necesaria a quién se le atribuye tal condición.

Y aun cuando, tal condición estuviese clara después de esa fecha, entre esta y la data de la interposición de la demanda, lo cierto es que no han transcurrido los diez años necesarios para avalar la actuación.

Luego, no resulta viable aseverar que la actora, como se exige a quien asevera ostentar el animus possidendi, se encuentre ejerciéndola de modo exclusivo y con repulsa hacia cualquier otro, antes del año 2012, y aun así no se alcanza a completar el término de 10 años establecido por la Ley al momento de accionar el aparato judicial.

Así las cosas, para este Estrado Judicial no se ha demostrado la posesión exclusiva ejercida por la demandante sobre el predio que se reclama por prescripción adquisitiva extraordinaria, siendo pertinente recordar que a la luz de las normas legales que regulan el fenómeno prescriptivo, la posesión material

que le abre paso a la adquisición del dominio por el modo de la usucapión, debe ejercerse de manera pacífica, ininterumpida y sin ningún manto de duda.

En este orden de ideas, sin necesidad de argumentos adicionales se denegarán las pretensiones del libelo, sin que haya lugar, por sustracción de materia, a pronunciarse sobre las excepciones propuestas.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Nueve Civil del Circuito de Bogotá,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia adiada 26 de marzo de 2021 mediante la cual Declaró negar las pretensiones, emitida por el Juzgado 33 Civil Municipal de Oralidad de la Ciudad.

SEGUNDO: No condenar en costas por no aparecer causadas.

TERCERO. - DEVOLVER las diligencias al Juzgado 33 Civil Municipal de Oralidad de la Ciudad.

Notifíquese,

El Juez,


HERMAN TRUJILLO GARCIA

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO	
Secretaría	
Notificación por Estado	
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° <u>147</u> , fijado	
Hoy 24 OCT. 2022 a la	
hora de las 8.00 A.M.	
MARGARITA ROSA OYOLA GARCIA Secretaria	