REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., veinticuatro (24) de octubre de dos mil veintidós (2022)
RADICADO: 11001-40-03-050-**2017-00839** 01.

REF: VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO DE RENÉ DAVID GALLEGO ALGECIRA contra MARÍA ESTHER BATTE PARRA Y PERSONAS INDETERMINADAS.

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación promovido por el demandante contra la sentencia calendada el 24 de febrero de 2022 por el Juzgado 50 Civil Municipal de la ciudad mediante la cual negó las pretensiones de la demanda.

ANTECEDENTES

1.- El 31 de mayo de 2019, el demandante actuando por intermedio de apoderado judicial, convocó a María Esther Batthe Prada y demás personas indeterminadas, para que se tramite el proceso de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio y en consecuencia se declare que el señor Rene David Gallego Algecira es propietario de la cuota parte correspondiente a la demandada del bien inmueble identificado con matrícula Inmobiliaria 50C-713234;

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

2.1 El inmueble ubicado en la calle 6C Nº 80-48 apartamento 101 del edificio CATANIA 34 P.H en Bogotá D.C., fue adquirido por los intervinientes en una proporción del 50% mediante escritura pública 1361 de abril del 2003, razón por la cual mediante la presentación de la demanda pretende usucapir el 50% de su comunera.

2.2 Desde el día 9 de abril de 2003 fecha que adquirió el inmueble en común y proindiviso, lo ha ocupado en su totalidad **con autorización de la señora María Esther Batte Prada** y ha ejercido actos de señor y dueño sobre la cuota que le corresponde como también la cuota del mismo inmueble.

2.3 El señor Rene David Gallego Algecira ha cancelado la suma de $38.000.000 millones Moneda corriente que consignó al vendedor, así como lo correspondiente al gravamen hipotecario que se constituyó en favor del Banco Av Villas.

2.4. El demandante ha estado ocupando y poseyendo el inmueble mediante su explotación económica bajo la actividad de arrendamiento desde hace 14 años.

2.5 Igualmente refiere que el día 9 de abril de 2003, ha tenido una posesión pública, quieta y pacífica del inmueble aludido, también se ha hecho cargo de las reparaciones locativas y necesarias, según se puede evidenciar en los recibos, facturas y contratos allegadas como prueba documental; data en la que también ha sido reconocido como poseedor permanente por los señores Miguel Iván Castellanos, Luz Dary Castellanos Pérez y Álvaro Mojica González.

3.- La demandada se notificó por conducta y se le designó CURADOR AD-LITEM, quien no propuso medios exceptivos y se atuvo a lo que se demuestre dentro del expediente.

4.- En audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., se declaró fracasada la conciliación, se interrogó a la parte demandante, se fijó el litigio, se

decretaron las pruebas del proceso, se recaudaron los medios de convicción solicitados y se escucharon los alegatos de los contendientes.

5.- En sentencia adiada 24 de febrero de 2022 se resolvió en primera instancia:

"(i) Denegar todas y cada una de las pretensiones de la demanda por las razones expuestas en la parte emotiva de la presente providencia.

(ii) Cancelar la inscripción de la demanda, de la que se tomó nota, según anotación Nº 026 del certificado de tradición y libertad de la matrícula 50C-713234 de la oficina de instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro.

(iii) Sin condenar en costas"

II. EL FALLO CENSURADO

6.- Tras sintetizar las aspiraciones procesales en la demanda y el objeto jurídico de la acción, planteó los presupuestos necesarios para la prosperidad de las aspiraciones procesales y develó que los testimonios le enrostraban la calidad de arrendador de todas las personas que han detentado la tenencia del bien; igualmente que aquellos no conocían a la señora demandada y que por el contrario, con quien siempre se han entendido para cualquier situación derivada de la propiedad, ha sido con el señor René David Gallego. Sin embargo, muy a pesar de ese acervo probatorio, refirió que el demandante reconoció dominio ajeno en el año 2010 al haber dado inicio a una acción judicial mediante la cual solicitó la inscripción de la demanda sobre el 50% que le corresponde a la convocada a juicio, proceso que no corresponde a una pertenencia, pero que independiente de su utilidad, lo cierto es que reveló que el aquí convocante buscó satisfacer sus intereses citando a María Batte para hacerse parte dentro de un asunto en el cual se encontraba vinculado el bien cuya usucapión hoy se pretende.

III. EL RECURSO DE APELACIÓN.

Inconforme con la decisión, la parte demandante refirió que el Despacho hizo una indebida valoración de las pruebas en tanto que a excepción de la anotación No. 23 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-713234 y la consulta de procesos judiciales efectuada por el Despacho, las demás pruebas infieren la verdadera posesión que el demandado ejerció desde el año 2003 sobre la totalidad del fundo que hoy se discute.

IV. CONSIDERACIONES

1. Son tres los requisitos que debe acreditar la parte demandante, para obtener la declaración de pertenencia de un bien por prescripción extraordinaria: posesión material, ejercicio público e ininterrumpido de la misma por el tiempo establecido en la ley, y la naturaleza prescriptible del bien.

La primera, conforme lo dispuesto por el artículo 762 del Código Civil, es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, perspectiva desde la cual, la posesión se presenta como una situación de hecho que exterioriza, al punto que el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo (inc. 2 ib.). Desde luego que para poseer no es suficiente detentar, pues se hace necesario, además, ejercer actos públicos excluyentes de tal linaje, que la persona que los ejecuta sea considerada como dueña, justamente por gracia de los mismos. Por eso la Corte Suprema de Justicia, de tiempo atrás, ha señalado que *"La posesión no se configura jurídicamente con los simples actos materiales o mera tenencia que percibieron los declarantes como hecho externo o corpus aprehensible por los sentidos, sino que requiere esencialmente la intención de ser dueño, animus domini -o de hacerse dueño, elemento intrínseco que escapa a la percepción de los sentidos. Claro está que ese elemento interno o acto volitivo,*

intencional, se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario..." (LXXXIII, pág. 776).

El segundo requisito, esto es, el tiempo, se erige en un factor que consolida la condición de poseedor material en el prescribiente, puesto que descarta toda hipótesis de transitoriedad en el ejercicio de la posesión y, al propio tiempo, devela la inactividad por parte del titular del derecho real; al fin y al cabo, en la prescripción, ha dicho la Corte, *"hay un fondo de justicia en reconocer derecho, por el transcurso del tiempo, a quien ha explotado el bien para utilidad común, y en desconocer toda pretensión al propietario que no cumplió la obligación de ejercer su derecho para servir a la sociedad"* (C.S.J. Sentencia de constitucionalidad de mayo 4 de 1989).

Y el tercer requisito exige que el bien esté en el comercio y no sea de aquellos que las leyes han catalogado como imprescriptibles.

2. En el caso sub examine, analizando los presupuestos se tiene que:

i) Que los bienes sean susceptibles de adquirir por prescripción: En relación a este requisito, puede decirse que no existe duda alguna de que el inmueble relacionado en el petitum del libelo, es susceptible de apropiación por el modo de la usucapión, ya que según la información contenida en la matrícula inmobiliaria del mismo, así como de lo observado en la inspección judicial practicada sobre este, se deduce que no se tratan de bienes de uso público, toda vez que no se encuentran dentro de los enlistados en el artículo 674 del Código Civil o condición alguna del cual pueda derivarse impedimento que obstaculice la acción de esta naturaleza.

ii) Que el referido bien haya sido poseído en forma material, pacífica y pública, por más de 10 años por quien pretende adquirir el dominio.

2.1. En lo que tiene que ver con este último presupuesto, el promotor de la acción destacó en el libelo de la demanda, que entró en posesión de la totalidad del inmueble desde el momento mismo en que adquirió con lo convocada el fundo, refiriendo que, debido a una circunstancia acaecida para ese periodo, él solamente ingresó al inmueble con la total aquiescencia de María Esther Batte, sin que en momento alguno su copropietaria se interesara por residir allí o percibir utilidad alguna de la heredad.

Los testigos fueron coincidentes desconocer a María Esther Batte y señalaron como arrendador y vecino al aquí convocante, que, si bien no residía allí, si es el encargado de velar por la custodia y mantenimiento de la propiedad al punto de lucrarse de ella.

Tal precisión, además de lo develado por el demandante, es coincidente con los recibos de pago efectuados en favor del Banco Av Villas, las comunicaciones de impuesto predial y los contratos de arrendamiento que se arrimaron al plenario, todos ellos en los cuales se infiere la real administración y detención del predio en cabeza de René Gallego como un activo de su patrimonio.

No obstante, surge una particularidad en torno a ese supuesto, y es que de conformidad con la anotación No. 23 del certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-713234 en el año 2010, el aquí demandante también había iniciado una acción distinta, según lo afirmó en la alzada, para concretar la totalidad de la propiedad en su cabeza, lo que motivó que en ese momento se solicitara y decretara una medida cautelar en el porcentaje de propiedad de la señora Batte.

ANOTACION: Nro 23 Fecha: 11-03-2011 Radicacion: 2011-21986 VALOR ACTO: $
Documento: OFICIO 756 del: 04-03-2011 JUZGADO 67 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.
ESPECIFICACION: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO DE MENOR CUANTIA 2010-1662 (MEDIDA CAUTELAR)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio. I-Titular de dominio incompleto)

De cara a ello, nótese que, tal como lo concluyó el a quo, ese trámite procesal[1] no obedeció a un proceso de pertenencia, según la inscripción realizada, y si bien la parte demandante no pudo concluir la razón de ese trámite procedimental, su inconformidad radicó en la presunta ausencia probatoria por no haber requerido copia del asunto, situación que va en contravía de lo reglado en el canon 167 del Código General del Proceso, en el cual se destaca que conviene al interesado probar su dicho a través de los medios probatorios que regula la normatividad.

Ahora, para este Juzgador resulta extraño que dentro de los hechos narrados en la demanda no se hiciera alusión al trámite ordinario que con antelación la parte convocante había iniciado, incluso, el desconocimiento de ello al cuestionarse sobre la finalidad de ese otro proceso, e incluso, llegarse a afirmar que la competencia de ese procedimiento era solamente conocido por el anterior apoderado judicial.

De igual forma, nótese que, mediante proveído adiado a 21 de enero de 2011, el Juzgado 67 Civil Municipal de Bogotá fijó caución la cual debía prestarse a fin de salvaguardar los derechos de la demandada ante una eventual causación de perjuicios ante el decreto de las cautelas en los bienes de esa convocada, que para ese momento se circunscribieron al 50% que ella detentaba sobre el fundo con FMI No. 50C-713234.

Y es que resulta contrario a la lógica jurídica y el supuesto fáctico que pretende enarbolar el demandante, iniciar un proceso diferente a la pertenencia, en el cual se busque amparar sus pretensiones con el resguardo de los bienes de propiedad de un tercero, y ahora, aducir que son los mismos que le corresponden en posesión, pues de bulto se extrae que si la garantía en la prosperidad de sus pretensiones era la cautela sobre el activo de la demandada, desde ese mismo momento reconoció que en cabeza de su copropietaria, se encontraba el derecho de propiedad que habían adquirido para el año 2003, amén que, es el propio demandante al hecho 1.4.1., quien reconoce que "... el señor RENE DAVID GALLEGO ALGECIRA y solo él, lo ocupó en su totalidad con el consentimiento de la señora Esther Batte Prada, ... ", al margen de la razón por la que otorgó tal autorización, lo que entraña, que debió además, acreditar la interversion del título, pues dicha autorización no implica cosa distinta que tenencia a su favor.

En resumen, si bien el demandante hizo gala durante el curso del proceso sobre su condición de poseedor durante un término superior a 13 años, lapso durante el cual, afirmó, ha actuado con verdadero ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ni otros derechos a personas distintas, manifestación de la que, en principio, podría establecerse el cumplimiento del requisito echado de menos por la juez de instancia, lo cierto es que esa postura luce abiertamente contradictoria con lo argüido en el año **2010**, en donde se materializó una cautela sobre los derechos de los cuales era dueña la demandada a fin de garantizar un eventual fallo favorable a las pretensiones del hoy también actor, contrariedad que, sin lugar a duda, conspira en contra de sus anhelos demandatorios, pues, indudablemente deja entrever el reconocimiento de derechos en favor de ella, lo que da al traste con su autoproclamación de dueño.

Bajo el panorama expuesto, es coruscante que en la mente de la actora obraba la concepción de aceptar derechos en favor de otras personas, acaso que

[1] Radicado 11001400306720100166200 Juzgado 67 Civil Municipal de Bogotá.

ciertamente trunca de plano su auténtica y excluyente condición de poseedora, careciendo, por ende, de aptitud para adquirir el inmueble, convicción que mutó, a falta de prueba en contrario y en el mejor de los casos, a partir del instante en que su compañero falleció, hecho que tuvo ocurrencia en el año 1992, circunstancia que tampoco es suficiente para habilitar el triunfo de la usucapión bajo estudio, habida cuenta que no concurre el elemento temporal para adquirir el predio por la vía de la prescripción extraordinaria, particularmente porque contabilizando desde esa calenda a la fecha de presentación de la demanda -16 de agosto de 2005-, transcurrieron 13 años, término insuficiente para asirse a la prescripción invocada.

3. Ante esa conclusión, aun cuando las demás pruebas apunten a la constitución de poseedor, lo cierto es que por lo menos para el año 2010, data en que inició el otro proceso, su propio convencimiento fue contradictorio al ahora esbozado, por cuanto su actuar a fin de no hacer inocuo la eventual prosperidad de sus pretensiones, encausó el reconocimiento del 50% en cabeza de la aquí convocante. Divergencia de la cual tampoco se preocupó por desvirtuar a través de los medios probatorios de los cuales pudo haber hecho uso en la oportunidad que contempla el canon 327 del CGP, y se limitó a enrostrar de forma genérica su inconformidad.

En todo caso, y aun cuando se pudiera afirmar que posterior a la terminación del proceso **11001400306720100166200** del Juzgado 67 Civil Municipal de Bogotá, el aquí demandante posee derechos derivados de su posesión, lo cierto es que entre el año 2015[2] y la data en que se asignó el conocimiento del proceso de pertenencia a la jurisdicción, el tiempo decenal no ha transcurrido, lo que impide la favorabilidad en las aspiraciones procesales.

4. Bajo esa síntesis, se evidencia que la sentencia de primera instancia deberá ser confirmada.

En razón y mérito de lo expuesto, Juzgado Cuarenta y Nueve Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero. - Confirmar la sentencia de fecha 24 de febrero de 2022 proferida por el Juzgado 50 Civil Municipal de Bogotá

Segundo. - Condenar en costas a la parte apelante en ambas instancias. Se fijan como agencias en derecho en este grado la suma de $1'500.000,oo. Liquídense.

Tercero. - Devolver el expediente al Juzgado 50 Civil Municipal de Bogotá.

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°** 148, fijado

Hoy 25 OCT 2022 a la hora de las 8.00 A.M.

MARGARITA ROSA OYOLA GARCIA
Secretaria

[2] 26 de enero de 2015, data en la cual se levantó la medida cautelar.