

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE
BOGOTÁ D.C.

Bogotá, D.C., veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Radicado: 1100131030 01 **2012 – 00485 00**
Proceso: Ordinario de Pertenencia
Demandante: CRISANTO BUITRAGO SILVA
Demandados: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE
BETULIA SILVA DE BUITRAGO Y PERSONAS
INDETERMINADAS
Asunto: **SENTENCIA**

Cumplido el trámite propio de la instancia, sin advertir informalidad alguna que invalide lo actuado, procede el despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda al presente asunto.

I.- ANTECEDENTES

El señor CRISANTO BUITRAGO SILVA, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, a través de apoderada judicial, presentó demanda en contra de HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE BETULIA SILVA DE BUITRAGO Y PERSONAS INDETERMINADAS para que con su citación y audiencia y previo el trámite del proceso ordinario de mayor cuantía, se hicieran los siguientes pronunciamientos:

PRIMERA "Que se declare que por vía de prescripción extraordinaria Adquisitiva de Dominio conforme a la Ley 791 de 2002 , que el señor CRISANTO BUITRAGO SILVA es propietario del bien inmueble ubicado en la calle 33 sur No. 17D – 16,Bogotá departamento de Cundinamarca, determinado y alinderado en el hecho No. 1, en razón de la prescripción extraordinaria Adquisitiva de Dominio prescripción extraordinaria Adquisitiva de Dominio ejercida por parte del demandante desde 1972.

SEGUNDA."Como consecuencia de la declaración de pertenencia , se ordene al señor registrador de instrumentos públicos de la zona sur de la ciudad de Bogota, en el registro de la matrícula inmobiliaria a CRISANTO BUITRAGO SILVA , como ttular del derecho de propiedad de este predio.

TERCERO: " Que se cancele el gravamen que soporta el inmueble inscrito en la anotación No. 4 del folio de matricula respecto del patrimonio de familia."

CUARTO: Que en caso de haber oposición o controversia dentro de esta litis, se condene en costas al opositor o contradictor en su oportunidad procesal"

La parte actora soporta sus pretensiones en los hechos que a continuación se resumen:

1.- El señor CRISANTO BUITRAGO SILVA, adquirió, en el año de 1972 el inmueble objeto de esta demanda con su dinero pero al no tener la libreta militar hizo la escritura a nombre de su madre a quien le fue otorgado un crédito para mejorar la vivienda el que fue cancelado por su parte según da cuenta el

certificado No. 1574 de la Notaria Sexta de Bogotá de fecha 25 de agosto de 1982.

2.- Afirmó el demandante que no hizo el traspaso del inmueble a su nombre por no incomodar a su madre de la que se hizo cargo hasta la edad de 97 años cuando falleció, pues esta nunca tuvo ingresos, ni trabajo estable pues solo trabajaba por días en casas de familia.

3. Informó desde el año de 1972 ejerce la posesión sobre el inmueble con ánimo de señor y dueño, en forma pública, libre, pacífica e ininterrumpida, sin reconocer derechos de otro, levanto la construcción desde las bases hasta el tercer piso, canceló el crédito y la hipoteca, paga los impuestos, instaló y asume el valor de los servicios públicos.

4. Dio cuenta que tres de sus hermanos en contra de los demás a sabiendas de que el inmueble le pertenece pretenden que se les adjudique en sucesión.

II.- ACTUACIÓN PROCESAL

1.- Repartida la demanda inicialmente al Juzgado 1 Civil del Circuito de esta ciudad, y subsanadas algunas inconformidades, se admitió por auto del 26 de febrero de 2014 (fls. 58 y 59 c1), ordenándose la integración del contradictorio con los herederos determinados HERMINIA BUITRAGO SILVA, MAXIMILIANO BUITRAGO SILVA, MERCEDES BUITRAGO SILVA, ANA CECILIA BUITRAGO SILVA, LUIS ALEJANDRO BUITRAGO SILVA, MARCO ALFREDO BUITRAGO SILVA, FLOR ELBABUITRAGO SILVA y con el emplazamiento de los herederos indeterminados de la

señora BETULIA SILVA DE BUITRAGO (q.e.p.d) y de las demás personas indeterminadas que pudieran tener interés en las resultas del proceso, finalmente se dispuso la inscripción de la demanda en el folio inmobiliario correspondiente.

2.- Emplazadas las PERSONAS INDETERMINADAS que se creyeran con algún derecho sobre el bien inmueble pretendido, se advierte que el edicto respectivo, como las publicaciones de prensa y radio, efectuadas en el periódico "EL ESPECTADOR", al igual que en la Emisora Mariana de Bogotá¹, D.C., durante los días 7 de abril y 28 de marzo de 2014 (prensa y radio, artículo 407 del Código de Procedimiento Civil), entiende el Despacho que se realizaron dentro del término legal. Y como ni en el lapso de la fijación, ni de publicación compareció persona alguna, en auto del 11 de octubre de 2013 (folio 233), se les designó curador ad-litem, con quien se surtió la notificación personal el día 26 de mayo de 2014 (fl. 70c1) , para que ejerciera la correspondiente defensa.

3.- La colaboradora de la justicia, en estricto sentido, no se opuso a las pretensiones de la demanda, siempre que se demuestren los elementos de la prescripción alegada, adhiriéndose a los medios de demostración deprecados por la actora, así como las que sean necesarias para el esclarecimiento de los hechos de la demanda (folio 71 y 72c1).

4.- Los demandados HERMINIA BUTRAGO SILVA, FLOR ELBA BUITRAGO SILVA Y MARCO ALFREDO BUITRAGO SILVA, comparecieron al proceso y a través de apoderada judicial

¹ Folios 223 a 231

replicaron el libelo introductorio, admitieron el hecho 1 y parcialmente el hecho 7, los demás los negaron, la profesional del derecho manifestó que ante el fallecimiento de la titular del dominio del bien inmueble este entra a formar parte de los activos de la sucesión por lo que no es de su interés la cancelación del patrimonio de familia hasta que esta no finalice.

Alegó que el demandante no pudo poseer el inmueble desde la compra toda vez que la señora BETULIA BUITRAGO propietaria del inmueble fue quien le permitió vivir en el mismo hasta el año 2010 cuando ocurrió su muerte; que con el valor de los canones de arrendamiento que producía el inmueble la madre del demandante cancelaba los servicios públicos y el impuesto predial diligencia que realizó el señor CRISANTO los últimos años de vida de aquella.

Por lo anterior, consideró que no se ejerce posesión libre, no clandestina, pacífica e ininterrumpida cuando se vive con el propietario del inmueble. (fls.116 a 118).

Por otra parte la apoderada de los demandados HERMINIA BUITRAGO SILVA, FLOR ELBA BUITRAGO SILVA Y MARCO ALFREDO BUITRAGO SILVA, formuló la excepción previa de pleito pendiente fundada en la existencia del proceso de sucesión de la causante ANA BETULIA BUITRAGO DE SILVA ante el Juzgado Tercero de Familia de Bogotá D.C., la que se declaró improspera por el Juzgado 51 Civil del Circuito de esta ciudad, en auto del 17 de abril de 2018.

Realizado el emplazamiento a los herederos indeterminados conforme a la previsión contenida en el art.318 del C.P.C. en el

periódico "EL ESPECTADOR" (fl. 213), como en lapso de la publicación compareció persona alguna, en proveído del 21 de 2017 (folio 245), se les designó curadora ad-litem, con quien se surtió la notificación personal el día 29 de marzo de 2017 (fl. 278c1) , para que ejerciera la correspondiente defensa.

En tiempo la auxiliar de la justicia, admitió los hechos primero y séptimo, los demás dijo no constarle ateniéndose a lo que resulte probado.

Como excepción formuló la que denominó "FALTA DE REQUISITOS PARA ADQUIRIR EL BIEN POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO" y la innominada o genérica. Fundo la primera en que la señora BETULIA SILVA DE BUITRAGO ejerció la posesión hasta la fecha de su fallecimiento en el año 2010, por lo que a la fecha de presentación de la demanda habian transcurrido solo dos años que no son suficientes para ganar por prescripción de que trata el art. 2531 del C.C.

La apoderada judicial del demandante describió el traslado de las excepciones de mérito, insistiendo en que su poderdante cumple con los requisitos legales para obtener la declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio por ser quien ha ejercido actos de señor y dueño como plantar mejoras, instalación y pago de servicios públicos e impuestos. Reiteró que el señor BUITRAGO con su dinero compro el inmueble, el que puso a nombre de su madre, a quien le permitió vivir en el mismo asumiendo su sostenimiento y el de su hermana ANA CECILIA. Por lo anterior, pidió se desestimen las excepciones propuestas. (fl. 285, 288 a 290 c1).

A los demandados ANA CECILIA, MAXIMILIANO Y LUIS ALEJANDRO BUITRAGO SILVA mediante auto del 8 de junio de 2017 visto a folio 284 se tuvieron notificados por aviso sin que dentro del termino concedido hubieran hecho algun pronuncimiento frente a la demanda.

El 23 de septiembre de 2019 en cumplimiento del Acuerdo PCSJA19-11335 este despacho judicial se avocó el conocimiento del presente proceso.

No obstante, atendiendo que se adelantaba el proceso de interdicción de la señora ANA CECILIA BUITRAGO SILVA sin que dentro del mismo se le hubiera nombrado guardador conforme lo informó el Juzgado Quince de Familia de Oralidad de esta ciudad (fl.302) para garantizar el derecho de defensa de esta se le designó curador ad-litem el 3 de julio de 2019(fl.360) quien se notificó personalmente según da cuenta el acta vista a folio 365 del este cuaderno, el 15 de octubre de 2019, quien dentro del término otorgado contesto la demanda, se opuso a las pretensiones y propuso las excepciones que denominó " FALTA DE RAZÓN JURÍDICA PARA INVOCAR LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO", "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA DE LOS DEMANDADOS DETERMINADOS" Y "LA EXCEPCIÓN GENERICA E INNOMINADA", las que descorrio la apoderada judicial del demandante a folios 374 a 375 del cuaderno principal.

Abierto a pruebas el asunto el 27 de febrero de 2020, se decretaron las legal y oportunamente solicitadas por los extremos en litigio, las documentales aportadas por las partes, las; de oficio, la inspección judicial sobre el inmueble con la

intervención de perito, con el fin de establecer las características más relevantes de los mismos, así como su ubicación y descripción.

.- Superada la etapa probatoria se dispuso la practica de la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P. en desarrollo de la misma los apoderados judiciales de las partes y los curadores ad-litem alegaron de conclusión, quienes se ratificaron en los hechos y pretensiones, contestaciones y excepciones de la demanda, después de hacer un análisis selectivo de algunos medios de demostración, la parte demandante concluyó que la posesión sobre el inmueble es superior al término exigido por la ley.

Surtido el trámite indicado, se entra a decidir, previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales para decidir de fondo concurren al proceso en legal forma, pues las partes son capaces de comparecer en juicio, este Despacho es competente para conocer el asunto y, la demanda no admite ningún reparo; de otra parte, no se observa causal de nulidad que sea capaz de invalidar la actuación procesal surtida dentro del caso *sub examine*.

La Acción y sus presupuestos axiológicos:

Por su claridad conceptual y la manera como aborda los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia, el despacho se permite, desde este umbral, traer a colación la sentencia **SC6504-2015**, Radicación n.º 08001-31-03-013-2002-00205-01 del 27 de mayo de 2.015, cuyo tenor literal señala:

"La prescripción, según los lineamientos generales establecidos en el Código Civil, es *"un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales"* (art. 2512).

En tratándose de la adquisitiva, el artículo 2518 de la obra citada señala que *"[s]e gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído en las condiciones legales"; y el 2527 ibídem precisa que la prescripción "es ordinaria o extraordinaria"*.

La primera -la ordinaria-, necesita para su configuración de *"posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieran"* (art. 2528 ejusdem), exigencias explicadas en los artículos 764 y 2529 del mismo ordenamiento jurídico, los que, en ese orden, establecen que *"[s]e llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión"* y que *"[e]l tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles, y de diez años para los bienes raíces"*.

En cuanto hace a la segunda -la extraordinaria-, el artículo 2531 de la compilación legal a la que se viene haciendo referencia, fija las siguientes reglas:

1ª) Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno;

2ª) Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1ª) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos treinta años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción;

2ª) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Por su parte, el artículo 2532 del Código Civil establecía que “[e]l lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de treinta años contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2530’, término que redujo a veinte (20) años el artículo 1º de la Ley 50 de 1936 y a diez (10) años, los artículos 5º y 6º de la Ley 791 de 2002.

Es, por consiguiente, **elemento común en ambos tipos de prescripción adquisitiva, LA POSESIÓN**, que “*es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño*” (art. 762, C.C.), precepto con base en el que, tanto la doctrina como la jurisprudencia, tienen decantado que son **dos los elementos que la integran**: uno material, *el corpus*, que es la subordinación de hecho de la cosa al sujeto; y el otro subjetivo, *el animus*, que es la convicción que debe existir en el poseedor, de que dicha tenencia material la ejerce como si fuera el propietario o el titular del respectivo derecho real sobre el bien, fenómeno que debe trascender al conocimiento de las demás personas, mediante la ejecución de una serie de actos apreciables por éstas, indicativos de ese convencimiento.”

Vistos de esta manera los requisitos mínimos de la acción, y, sin perjuicio de otros especiales como (i) aquella cuya pretensión de usucapión tiene que versar sobre un bien que se encuentre dentro del comercio (art. 2.518 del CC), (ii) que la acción deba aludir a una cosa singular, plenamente identificable y determinable plenamente (art. 762 del CC), y (iii) la mutación de la tenencia por posesión (interversion del título)²

² (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Cas., 27 julio 1935, Gac. XLII, 338).

compendian los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones.

A más de lo anterior, pese a que en la demanda se adujo por parte de la vocera judicial del usucapiente que el trámite pertinente era el *Verbal Sumario* dado que, a juicio de los demandantes el inmueble litigado era de aquellos que regulaba la Ley 9ª de 1989 (modificada por la Ley 388 de 1997), por ser de vivienda de interés social y de cuya prescripción extraordinaria se acogía, la realidad es que desde el inicio del presente juicio, vale decir, desde la admisión de la demanda (fl.57), el Juzgado de origen le imprimió el trámite de que trata el artículo 407 del C.P.C., vale decir el ordinario y, de suyo, le corrió traslado a las partes por el termino de ley por 20 días.

Es decir, al tenor de lo dispuesto en los artículos 241 y 280 del C.G. del P., fue una conducta procesal concluyente aquella con la cual, la parte actora sostuvo desde el principio que se trataba de un proceso ordinario y no un verbal sumario, ya que de la providencia que tuvo como tal dicho trámite, como del resto de actuaciones, no existió reparo ni recurso ordinario alguno por parte de la demandante que controvirtiera el trámite dado a la demanda, de suerte que el comportamiento procesal deja ver a las claras su aceptación.

Lo anterior es de vital importancia en la medida que ello fija el derrotero temporal que se debe tener en cuenta para determinar, conforme al tipo de prescripción aducida, vale decir, la extraordinaria si el poseedor **CRISANTO BUITRAGO SILVA**, cumple con los requisitos previsto en la ley, lo cual, desde ya, tal y como se adujo anteriormente, no serán los 5 años que prevé la ley de vivienda de interés social, sino la que contempla el Código Civil de 1.873

Pues bien, teniendo en cuenta que la posesión aducida empezó a regir en vigencia del Código Civil (1.972), y nada se advirtió en la demanda ni en ningún acto posterior, para acoger en su favor el beneficio de que trata la ley 791 de 2.002, respecto a la reducción del tiempo de 20 a 10 años de posesión, es dable colegir que el tiempo estimado de su posesión no debe ser

menor al termino veintenario, ello, en estricto apego a lo descrito en el artículo 41 de la ley 153 de 1.887, que a la letra dice: “[l]**a 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** ó (sic) la segunda, á voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará á (sic) contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado á (sic) regir.,

Descontado lo anterior, procede el despacho a verificar el **caso concreto**, no sin antes manifestar desde este umbral, que las pretensiones serán denegadas por razón de lo siguiente:

Se trata de un predio ubicado en la calle 33 sur No. 17D – 16, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 66365, de propiedad de la señora **BETULIA SILVA DE BUITRAGO**, en la demanda, y como sustento fáctico de las súplicas, el demandante esgrimió que, sobre el referido predio ha ejercido actos de señor y dueño desde el año 1.972.

Señala que, desde dicha data, con dinero propio adquirió e ingresó el predio, pero que, debido a que no tenía la libreta militar, debió (i) protocolizar la venta mediante Escritura Pública No. 4.266 del 30 de junio de 1.972, en nombre de su señora madre y (ii) obtener un crédito hipotecario ante la Caja de Vivienda Familiar que también quedo a nombre de esta última.

Frente al particular, no resulta de recibo para el despacho que una persona capaz y sin impedimentos legales de carácter físicos y psicológicos como lo era el demandante, quien para la época de la firma de la citada escritura pública ostentaba la edad de 27 años, no pudiera celebrar por sí mismo el instrumento negocial que pudiera transferir la propiedad del predio, ello por cuanto los artículos 1.502 y 1.504 del C.C., no sancionan con nulidad absoluta, ni siquiera relativa, el contrato celebrado por carecer de la libreta militar.

En ese entendido, el ingreso al predio desde 1.972 en esas precisas condiciones no tienen un sustento probatorio para

asumir que el demandante era señor y dueño del predio litigado, por el contrario, lo que se desprende de dicha actuación es que la posesión así iniciada, carece de publicidad y, por lo mismo, viciada desde sus orígenes de clandestinidad.

Dicho vicio, que sin lugar a dudas afecta la posesión, se encuentra regulada en artículo 2.531 del C.C., cuando señala que quien alegue la prescripción en su favor deberá probar "*...haber poseído sin violencia **clandestinidad**, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.*", máxime, si de ocultar la posesión se trata, sobre todo, de todos aquellos que puedan oponerse a ella, como en el *sub lite* pudieron ser los hermanos del demandante y su señora madre acá demandados, con lo cual se demuestra el supuesto de hecho previsto en el inciso 3° del artículo 774 del C.C., el cual señala que la "*Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.*"

Para justificar lo anterior, baste señalar que en favor de los demás herederos de la señora Betulia Silva de Buitrago, incluido del demandante, desde la misma Escritura Pública de compra venta antes advertida, y, desde el registro del predio en la oficina correspondiente (anotación No. 4 del Certificado de Liber. y Trad. Visto a fl.4), se encuentra la limitación al dominio de protección al patrimonio de familia que la madre constituyó en su favor y sus demás hijos, quienes, por virtud de dicha protección, podían salir al saneamiento de la titulación que pretendiese cualquier persona ejercer, para repeler la posesión y de esta manera adquirir de manera extraordinario el predio cuya limitación a la propiedad pretende la protección al patrimonio de todos, incluido del demandante.

Al momento del ingreso, la constituyente del patrimonio de familia, estaba en compañía de sus demás hijos, de ellos da fe el acto de limitación al dominio antes advertido y las declaraciones de los deponentes HERMINIA BUITRAGO SILVA, IRENE VALBUENA SILVA, ANA ISABEL BUITRAGO, AGRIPINA SILVA y ROSA BUITRAGO SILVA, atestaciones que apuntaron a señalar que la posesión no fue ejercida de manera real y exclusiva por parte del demandante desde el año 1.972,

situación que en puridad, deja incertidumbre de la fecha en que realmente empezó a ejercer la posesión, por el contrario, lo que ello demuestra es que empezó ocupar el predio junto con la dueña – *su madre* – como mero tenedor sin que se tenga certeza del ánimo de señorío que le da la posesión.

Adicionalmente, dentro de las declaraciones aportadas por los testigos de los extremos litigiosos, ninguno dio fe de las fechas en las que el demandante empezó a ejercer la posesión, o por lo menos, la época en que su condición de hijo y ocupante de la casa como tenedor, pasó a tener la condición de poseedor, situación que genera al despacho duda de la real posesión ejercida y, si en realidad, posterior al año 1.972 se ejerció la tenencia del predio con ánimo de señor y dueño.

De ese modo, dice la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC19903-2017 Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01 del 29 de noviembre de 2.017 que, *“ toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna despreciable su declaración, por tal razón, esta Corporación ha postulado que*

“(…) para adquirir por prescripción (…) 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)” .

Si la posesión material, por tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, por las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse la ambigüedad llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación

posesoria medie la duda o dosis de incertidumbre. *Por esto, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente "animus domini rem sibi habendi" , requiere que sea cierto y claro, sin resquicio para la zozobra; que la posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida."*

Por manera que, para el despacho, conforme lo dicho en párrafos precedentes, la propietaria del derecho de dominio desde el año 1.972 es la señora **BETULIA SILVA DE BUITRAGO** y, como tal, nadie le disputo la propiedad desde la compra del predio litigado hasta el año 1.997.

Ahora bien, al legajo se aportaron por parte del demandante los servicios públicos e impuestos prediales distritales, quien declara haberlos cancelado a su propio nombre desde dicha data hasta el año 2.011 (fls.4 a 24), circunstancia esta que tampoco permite evidenciar que mutó su condición de tenedor a poseedor, por el contrario, lo que ello refleja es una ayuda o contribución por su condición de hijo y, a modo de retribución por usar y gozar del predio sin remuneración a título de arrendamiento, circunstancia que prueba es la mera tenencia durante todo el tiempo que permaneció en el predio, aspecto éste regulado en el artículo 777 del C.C., el cual señala que "*El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión.*"

Pese a que se encuentra acreditado el pago de los servicios públicos desde el año 1997 y, la entrega de uno de los locales comerciales que tenía la casa por parte del demandante al señor **CAMILO JARAMILLO** (*llamado como testigo*) en virtud del contrato de arrendamiento celebrado entre aquellos en el año 1.998, ello no es suficiente para considerar al demandante como señor y dueño del predio desde el año 1.972, ni tampoco desde el año 1.997, época que empezó a tener manifestaciones en tal sentido, pues, para dicha época la legítima dueña no había abandonado el predio y, conforme lo aducido por los testigos Ana Isabel Buitrago y Rosa Buitrago, era a ella a quien le reportaban los arriendos que dejaba los locales comerciales que tenía la casa en el primer piso.

Bajo ese panorama, prontamente se obtiene que para dicha época, no se surtió efectivamente la mutación del título del demandante de tenedor a poseedor, circunstancia que es perfectamente previsible y que la doctrina judicial a llamado como la Interversión del título, según el cual, quien inició su relación con el bien bajo el título de tenedor puede en cualquier momento desconocer, rebelarse, ignorar, al propietario e iniciar desde ese preciso instante su posesión den nombre propio, actuando como señor y dueño, lo que significa que la situación contemplada para la prescripción extraordinaria es una excepción a la regla dada por el artículo 777 del C.C., **siempre y cuando se pruebe efectivamente**, cosa que aquí no aconteció.

Al respecto, recientemente la Sala Civil de la C.S.J. recalcó:

*[C]uando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio..., el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrojó la cosa como mero tenedor, **debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente** (SC de 8 ago. 2013, rad. n.º 2004-00255-01, reiterada en SC10189, 27 jul. 2016, rad. n.º 2007-00105-01).*

Señalado lo anterior, se debe indicar que tanto la parte demandante, como la demandada fueron coincidentes en indicar, **y así lo constatan los testimonios traídos por dichos extremos procesales**, que el señor **CRISANTO BUITRAGO SILVA**, realizó efectivamente unas reparaciones y mejoras en el predio, dada su condición de maestro de obra

Empero, (i) los materiales con los cuales se levantaron las mejoras, (ii) los dineros con los cuales aquellos se compraron y (iii) el pago de la mano de obra, según lo aseveraron Agripina Silva, Ana Isabel Buitrago y Rosa Buitrago, provino del pago de los cánones de arrendamiento que uno de los locales reportaba y que estaban a cargo de los inquilinos Herlinda y Rosendo Rocha, lo cual quiere decir que dichas mejoras se efectuaron por razón de los frutos civiles del predio, ello, al tenor de lo dispuesto en el artículo 717 del C.C., según el cual "*Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido.*"

En ese sentido, se advierte que las mejoras y reparaciones, pese a que fueron ejecutadas por el señor **CRISANTO BUITRAGO SILVA**, su pago no salió del patrimonio de este último como lo haría un verdadero dueño, sino que, como se dijo, fueron pagados con los frutos civiles reportados por el predio litigado, ahora, otra convicción tendría el despacho si se hubiera acreditado que las mejoras se pagaron por cuenta propia del demandante, pero a lo largo del proceso se dejó desprovisto probatoriamente de tal hecho.

El despacho, no obstante, tampoco pierde de vista que en el sucesorio de la causante **BETULIA SILVA DE BUITRAGO** distinguido con el No. 2012-356 adelantado ante el Juzgado 3 del Circuito de Familia de Bogotá, mediante sentencia de fecha 18 de agosto de 2.015 y cuya copia milita de manera informal a folios 351 a 353, se dijo expresamente que "[m]ediante proveído del 06 de mayo de 2.014, se reconoció a CRISANTO BUITRAGO SILVA, como heredero de la causante en su calidad de hijo quien aceptó la herencia con beneficio de inventario", de cuya partida primera, de la herencia yacente discriminada en la diligencia de inventarios y avalúos, fue precisamente el inmueble acá litigado y cuya partición terminó con sentencia de fecha 18 de agosto de 2.015, tal y como lo muestra la anotación que se registra en el sistema siglo XXI (21) de la página web de la Rama Judicial.

Finalmente, el hecho de que el demandante, en su calidad de hijo de la señora BETULIA SILVA DE BUITRAGO, estuviera a su cuidado y ocuparse de las tareas locativas de la casa, tal y como lo hicieron ver los testigos de la parte actora ALEXANDER BUITRAGO NEIRA y LUÍS CARLOS PEREZ, no significa que por ese hecho se deba tener al demandante como único señor y dueño, ni menos aún tener por mutada su condición de tenedor a poseedor.

Tampoco, podría dársele un valor probatorio al testimonio de la señora LILIA SOFÍA GONZÁLEZ, habida consideración que nada de lo que indicó le consta, pues, en su versión adujo que era vecina de la casa antes de los años 70's, y luego, vivió en otro barrio, y, cuando se le preguntó de quien pagaba los servicios públicos e impuestos, señaló que "*sería Crisanto*", circunstancia que a más de la certeza de su decir, lo que expresa es que su testimonio no refleja algo que le conste por sus sentidos, situación que cobra aun mayor fuerza si se tiene en cuenta que ante la pregunta, de quien compro el predio adujo no saberlo.

Las anteriores razones son suficientes para denegar las pretensiones en el presente asunto.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

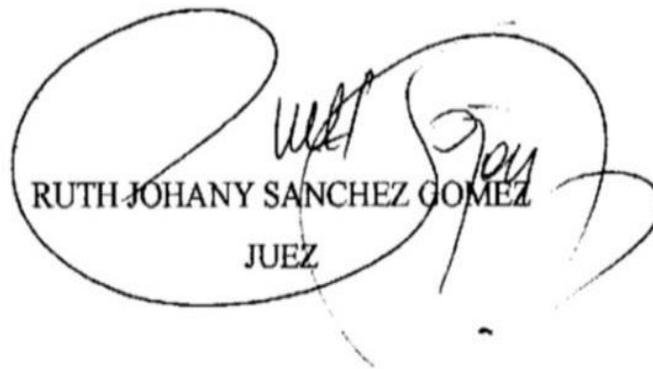
PRIMERO.- NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones dadas en precedencia.

SEGUNDO.- ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda. Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

TERCERO.- DISPONER el pago de las costas causadas en contra del Demandante. Por secretaría, practíquese la liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 3.000.000.oo.

CUARTO.-En firme esta providencia, remítanse las diligencias al Juzgado 51º Civil del Circuito de esta ciudad, para el archivo del expediente, previa constancia secretarial y registro en el sistema informático.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



RUTH JOHANY SANCHEZ GOMEZ
JUEZ

JUZGADO 3º CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ Secretaría Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° 45 fijado hoy 30 de noviembre de 2020 a la hora de las 8.00 A.M.
Edicson Manuel Linares Mendoza Secretario