

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veinticuatro de marzo de dos mil veintidós

Proceso: Verbal
Demandante: Ana Isabel Bernal Martínez.
Demandado: Banco AV Villas S.A.
Radicación: 31-2017-00709-01.
Providencia: Sentencia de segunda instancia.

El Juzgado resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante y demandada en reconvención contra la sentencia proferida el 27 de febrero de 2020 por el Juzgado Treinta y Uno Civil Municipal de Bogotá, D.C., en el proceso de declaración de pertenencia de Ana Isabel Bernal Martínez en contra del Banco Comercial Av Villas S.A. y personas indeterminadas, en el cual se presentó acción reivindicatoria como demanda de reconvención.

La sentencia apelada.

1. El a quo declaró probada la excepción de inexistencia de los requisitos para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, denegó las pretensión de declaración de pertenencia, descartó las meritorias blandidas en contra de la reivindicación, reconoció que la demandante en mutua petición es el propietario del inmueble objeto de la litis, conminó a la reconvénida a restituirlo dentro del mes siguiente a la ejecutoria de la sentencia, la condenó a pagarle a su adversario la suma de \$8.336.692 a título de frutos civiles, quien a su vez fue condenada a pagarle a la reconvénida la suma de \$3.238.409 a título de mejoras útiles.

2. Tras e referirse a los presupuestos de prosperidad de la acción de declaración de pertenencia, la juzgadora consideró que la demandante acreditó que el bien es susceptible de adquirirse por prescripción porque su matrícula inmobiliaria revela que es privado y comerciable. Sin embargo,

posesión de la demandante se inició desde la presentación de la demanda de declaración de pertenenencia o cuando más desde la preclusión de la investigación adelantada por la Fiscalía General de la Nación en contra de la persona que le prometió en venta. Esto implica que el señorío no se ha extendido por el término establecido por legislador para que opere la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

3. Respecto de la demanda de reconvención, estimó que convergen los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria, por cuanto es impetrada por el titular del derecho real de dominio, dirigida contra la actual poseedora del inmueble, recae sobre una cosa singular, media identidad entre el bien poseído por el reivindicante y la reconvénida. Además, la demandante rebatió la presunción de dominio que recae en cabeza del poseedor mediante la exhibición de un título de antigüedad superior a la posesión de la demandada, articulado a que está última no demostró la extinción de la propiedad de su adversario por dejar de probar que su señorío se extendió por el lapso para adquirir por prescripción extraordinaria.

4. Debido a la prosperidad de la acción de dominio, se entendió que las restituciones mutuas debían tarifarse bajo el entendido de que la accionada es poseedora de buena fe, por consiguiente, la restitución de frutos civiles al dueño debe hacerse a partir de la contestación de la demandada, y este debe abonar al poseedor las mejoras útiles realizadas con anterioridad a dicho acto procesal. Tales tópicos se cuantificaron a partir del dictamen pericial que determinó la renta vigente, y los costos de reposición de los materiales instalados, toda vez que esta probanza era la más creíble y no fue objetado por los contendientes.

El recurso de apelación

1. Inconforme el demandado en reconvención y demandante principal, advirtió que los actos de rebeldía se presentan desde el 30 de junio de 2004, data correspondiente al día en que la propietaria radicó denuncia penal en su contra por el delito de invasión de tierras, de manera que para la presentación de la demanda ya se habían colmado el lapso legalmente previsto para que opere la prescripción extraordinaria.

2. Reconoció que la promesa de compraventa es un título de tenencia, pero enfatizó que fue intervertido desde el momento en que desconoce el derecho de dominio de la financiera demandada, y partiendo de esa data la

posesión es debidamente ilustrada por los testimonios recaudados desde esta actuación.

3. El juzgado extendió el término con que el demandado contaba para deprecar la restitución de la posesión mediante la acción reivindicatoria, pues aquella estaba enterada de la existencia de su señorío desde el 30 de junio de 2004, día en que la denunció por delito de invasión de tierras que dio lugar al trámite de una investigación penal que posteriormente fue precluida.

4. También se equivocó al concluir que la posesión se inició con la presentación de la demanda o con la preclusión de la investigación del delito de estafa seguida en contra del promitente vendedor, pues con este entendimiento pasó por alto su resistencia a los requerimientos de restitución del reivindicante, su vinculación a las pesquisas para inquirir la comisión del delito de invasión de tierras, la ocupación del inmueble que ha desplegado junto con su familia y el pago de servicios públicos que ha realizado.

Consideraciones

1. La sentencia apelada deberá ser revocada, en el sentido de acoger las pretensiones de la demanda de declaración de pertenencia incorporada en la demanda principal, y denegar la súplica reivindicatoria deprecada en la reconvención.

2. Para tal propósito, rememorase que el buen suceso de la acción de declaración de pertenencia requiere de la acreditación de los siguientes requisitos: a) bien susceptible de adquirirse por prescripción; b) posesión del demandante; c) extensión de la posesión por el lapso de tiempo previsto en la ley¹.

¹ Artículo 2518 del Código Civil: Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que estén en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

Artículo 762 del Código Civil: La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por si misma, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo.

Artículo 2532 del Código Civil, Subrogado por el artículo 6 de la ley 791 de 2002: El lapso de tiempo para adquirir por esta especie de prescripción es de

3. El a quo dio por acreditado la prescriptibilidad del bien y la posesión del demandado, pero desestimó las pretensiones de la demanda bajo el entendido de que esta última no se había extendido por el lapso de tiempo legalmente establecido para que operará la prescripción adquisitiva extraordinaria.

4. Dicha conclusión parte de considerar que el término no podía contabilizarse desde el 20 de febrero de 2004, data de celebración de la promesa de compraventa celebrada entre la demandante y Luis Yair Castrillón Castrillón, quien falsamente se anunció como representante del Banco Comercial Av Villas, sino desde la presentación de la demanda acaecida el 26 de julio de 2017, o cuando mucho desde el 29 de diciembre de 2016, fecha de expedición de la resolución de preclusión de la investigación penal seguida en contra del promitente comprador.

Allí se entendió que la promesa de compraventa no es título traslativo de dominio, sino de mera tenencia entre promitentes, pero germina relación posesoria únicamente cuando los negociantes lo pactan expresamente. Y, que la demandante principal solamente mutó la calidad de tenedora a poseedora con ocasión de los comportamientos exteriorizados con posterioridad al cierre de la investigación penal adelantada contra el promitente comprador y/o con la presentación de la demanda de declaración de pertenencia.

5. Este razonamiento fue equivocado, pues de un lado se olvida que la prescripción deprecada por la demandada no es la ordinaria sino la extraordinaria, por ende no era necesario traer a colación que la promesa de compraventa no constituye justo título, ya que la demandante no pretende valerse del término especial instituido en provecho de quien posee al amparo de un título traslativo de dominio, sino de requerir la declaración de dominio por la simple extensión de la posesión por el lapso del tiempo al margen de la consideración de cualquier acto o negocio jurídico.

6. También es desatinado por desconocer el ámbito de la relación de tenencia que emerge de la suscripción de la promesa de compraventa, aquí se recuerda que dicha situación jurídica se articula por la detentación material de la cosa y el reconocimiento del derecho de dominio en cabeza de otra persona. en otros términos, el mero tenedor no posee la cosa por sí mismo diez años contra toda persona y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2530”.

sino por cuenta de quien atribuye la condición de propietario del bien, al cual reconoce un derecho superior al suyo².

Situación que no se presenta en el caso sub judice. Aquí se recalca que es verdad que la demandante suscribió un contrato de promesa de compraventa el 20 de febrero de 2004, con Luis Yair Castrillón Castrillón, quien contrariando la verdad se le presentó como representante de la entidad financiera demandada, a la sazón dueña del bien que se buscó adquirir. Sin embargo, a raíz de la mediación de la misma propietaria, la actora pudo percatarse que tal sujeto no contaba con facultades para prometer en venta la casa, razón por la cual formuló denuncia penal en contra de aquel para que se investigara la eventual comisión del delito de estafa.

Ha sido tal el desconocimiento de la actora de la propiedad de la demandada, que esta última interpuso denuncia penal en su contra por el delito de invasión de tierras, la cual se tramitó en el periodo comprendido entre su presentación el 30 de junio de 2004, y la expedición del auto que revocó la resolución de acusación el 29 de diciembre de 2016, **el cual es un prolongado intervalo en que la demandante principal desconoció el dominio de su adversario, y que es anterior a la fecha en que operó la interversión en concepto del fallador.**

Ya en lo que a la interversión del título se refiere, debe precisarse que el propietario no puede oponerle a la promesa de compraventa que celebró la usucapiente con el falso representante como una excusa para oponerse a la prosperidad de la declaración de pertenencia, en la medida en que no celebró dicho contrato ni ratificó sus estipulaciones con posterioridad a su suscripción, y por el contrario ha manifestado que no tiene relación jurídico contractual con aquella. Suponer lo contrario implicaría que la propietaria pretendiera encontrar beneficios de las actuaciones celebradas por quien no la representaba y cuyo actuar desautorizó.

Respecto del fenómeno de la interversión del título, la Corte Suprema de Justicia ha considerado que:

“Es indiscutible que la ley tolera que el mero tenedor cambie su posición jurídica de tal por la de poseedor, pero es del mismo modo palmario que esta

² Artículo 775 del Código Civil: Se llama mera tenencia a la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño.

Artículo 777 del Código Civil: El simple paso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión.

intervención del título no puede tener eficacia sino desde el momento en que el tenedor, rompiendo por sí y ante sí todo nexo jurídico con la persona de quien derivaba su título de mera tenencia, se rebela expresa y públicamente contra el derecho de ésta desconociéndole, desde entonces, su calidad de señor y empezando una nueva etapa de señorío ejercido no sólo a nombre propio sino con actos nítidos de rechazo y desconocimiento del derecho de aquel a cuyo nombre con antelación ejercía la tenencia.

“No basta, pues, para que de inmediato se produzca la intervención 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.

(...)

“Injusto sería propiciar el asalto al derecho ajeno, si se protegiera al tenedor de mala fe que, aprovechando tantas circunstancias inesperadas de la vida, cualquier día, sustentado solamente en su palabra falaz, pudiera alegar que intervirtió su título desde muchos años antes, con el solo argumento que, desde entonces, dejó de pagar el arriendo pactado.

“Y así como, según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor sino desde cuando de manera pública, abierta y franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquel. Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una intervención del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2351 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad.

“Fuera de lo anterior, acompasa con la justicia y la equidad exigir a quien alega haber intervertido su título que pruebe, plenamente, desde cuando se produjo esta trascendente mutación y cuales son los actos que afirman el señorío que ahora invoca” (Corte Suprema de Justicia, sentencia de 15 de septiembre de 1983. G.J.L. t. CLXXII, pág. 184).

Y, en torno a los efectos relativos de los contratos, el alto tribunal doctrinó que:

“El postulado del efecto relativo de los contratos (...) por fuerza del cual el poder normativo que legalmente se les reconoce, como expresión que son del principio de la autonomía de la voluntad, no trasciende la órbita jurídica de los contratantes, blinda a los terceros, es decir, a quienes no prestaron su concurso para darle vida, y desligados están por completo de sus partícipes, de las consecuencias jurídicas que están llamadas a generar, de ahí que se diga, que el contrato no los beneficia ni los perjudica, es decir que respecto de ellos resulta neutro. Desde luego que si los lazos de esa estirpe sólo son fuente de derechos y obligaciones personales, únicamente es dable adquirirlos en cuanto voluntariamente se consienta en ello (Corte Suprema de Justicia, sentencia de 15 de diciembre de 1995. Exp. 41298-31-03- 002-2000-00050-01)

7. Bajo el prisma de las anteriores reflexiones, se estima que los requisitos de prosperidad de la declaración de pertenencia concurren, habida cuenta que:

7.1. El bien es susceptible de adquirirse por prescripción, toda vez que se trata de un bien perteneciente a una persona jurídica de derecho privado, según lo expone el folio de matrícula inmobiliaria y el certificado especial expedido por el correspondiente registrador de instrumentos públicos.

7.2. La demandante es la poseedora del inmueble, pues acreditó la detentación material o “corpus” al atender la diligencia de inspección judicial practicada en primera instancia.

Así mismo, su relación con el inmueble fue relatada en los testimonios rendidos por los testigos Katherin Eliana Daza, , Fabio Velandia Vargas y Guillermo Garavito Pérez, quienes coincidieron en relatar que la demandante se encuentra en el predio desde la celebración de la promesa de compraventa con el falso procurador del banco – febrero de 2004-, y lo ha ocupado personalmente o por conducto de su Katherine Eliana Daza quien ha fungido como arrendataria y realizó la instalación del servicio de gas domiciliario.

Estas declaraciones se empalman con el testimonio de Cristian Daza Bernal, quien atestó que su madre ha pagado servicios públicos domiciliarios y

realizado el cambio de canaletas, griferías de los baños y el cableado del apartamento.

Y, también se acompasan con el dictamen pericial rendido por el arquitecto Luis Fernando Maguin, el cual puso de presente que: el inmueble se encuentra en buen estado de conservación, no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados, y la demandante principal realizó mejoras consistentes en el reemplazo de la alfombra por un piso laminado.

7.3. Ya en lo atinente al ánimo de conducirse como propietario, cumple anotar que en principio la demandante ocupó el inmueble con la honrada creencia de haber negociado con un representante de la propietaria inscrita, pero posteriormente – en atención a conversaciones sostenidas con funcionarios de dicha entidad financiera - pudo percatarse de que no había celebrado ningún contrato con el titular del dominio.

Pese a esa situación, la demandante no atendió los requerimientos que la dueña – por conducto de sus empleados - le hacía para que le entregará el predio, por el contrario soportó y se defendió de la denuncia que aquella le interpuso por la presunta comisión del delito de invasión de tierras, cuyo trámite finiquitó con ocasión de la providencia que revocó la resolución de acusación que se había proferido en su contra.

Y, no puede entenderse que la denuncia que interpuso en contra de Luis Yair Castrillón Castrillón para que se investigará la comisión del delito de estafa pudiese entenderse como un acto de reconocimiento de dominio ajeno o de la subsistencia de una relación de mera tenencia, pues el propósito de es conminar al poder punitivo del estado para que investigue la ocurrencia de un delito y la identidad de sus responsables, pero no impetrar una pretensión de cumplimiento contractual frente al denunciado, y menos de reconocimiento de dominio frente a la entidad financiera que funge como propietaria.

7.4. Ya en cuanto al término de extensión de la posesión, se inicia cuando la reconviente concurrió a la Fiscalía General de la Nación para denunciar el delito de invasión de tierras, es decir el 30 de junio de 2004, pues con esa conducta la propietaria manifiesta su inconformismo por la ocupación de su predio y su falta de entrega. **En otros términos, acepta públicamente que su adversaria le desconoce el derecho real de dominio.**

Dicha interpretación se corrobora con otros medios probatorios, al respecto se advierte que los documentos arrimados, los testimonios recaudados y la declaración de la demandante se colige que:

- La demandante en pertenencia celebró contrato de promesa de compraventa con Corporación de Ahorro y Vivienda las Villas (hoy Banco Av Villas), quien fue representada por conducto de abogado, el contrato se celebró por la suma de \$15'000.000. de los cuales entregó como parte de pago la cantidad de \$7.000.000.
- La demandante ingresó al inmueble desde la celebración del aludido contrato, lo cual ocurrió el 20 de febrero de 2004.
- La entidad financiera demandada – en calidad de propietario – celebró un contrato de promesa de compraventa con otros dos ciudadanos el 29 de marzo de 2004, pero el negocio en comento no condujo a la suscripción del contrato prometido debido a que era ocupado por la demandante.
- Un funcionario de la demandada se acercó al predio el 2 de abril de 2004, para manifestarle a la demandante que no debía permanecer en el predio y que éste no le había sido prometido en venta.
- La demandante concurrió a una reunión programada por el Banco el 6 de abril de 2004, donde la conminaron a que presentará denuncia penal en contra de quien le prometió en venta el inmueble, y le pidieron que entregara el predio.
- La demandante presentó la denuncia penal ese mismo día.
- La entidad financiera demandada presentó denuncia en contra de la demandante el 30 de junio de 2004, atribuyéndole la comisión del delito de invasión de tierras.
- La Fiscalía General de la Nación realizó inspección judicial el 3 de febrero de 2009, la cual fue atendida por Katherine Daza Bernal (hija de la demandante), quien adujo que ha residido con su esposo en calidad de arrendatarios durante el término de cinco años.
- La Fiscalía General de la Nación recibió la declaración de la aquí demandante el 18 de mayo de 2009. allí relató las circunstancias que rodearon la celebración de la promesa de compraventa, se consideró como

víctima de una estafa, y pidió que no le quitaran el inmueble por haberlo pagado con sus ahorros y mucho sacrificio.

- La demandada amplió la denuncia el 13 de agosto de 2015 por intermedio de su apoderado Luis Antonio Suárez Alonso, quien manifestó que la demandante ingresó al predio de manera fraudulenta, recalcando que ***“Hasta la fecha no existe conciliación ni propósito de entrega ni satisfacer arreglo o indemnización alguna”***, y que no han recibido propuestas de la demandante. (Folios 162, 163, 164).

- La demandante rindió indagatoria el 21 de julio de 2016, en la cual refirió que ha venido usufructuando el inmueble desde el año 2004, amen de instalarle el gas domiciliario, cambiar los pisos y pintar su interior o exterior.

- La Fiscalía 96 Delegada ante los Jueces Penales de Bogotá profirió resolución adiada 6 de septiembre de 2016, en la cual se califica el mérito del sumario y se acusa a la aquí demandante como coautora del delito de invasión de tierras y edificios.

- La Unidad de Fiscalías Delegada ante el Tribunal Superior de Bogotá mediante providencia de 29 de diciembre de 2016, resolvió revocar la resolución de acusación y decretar la preclusión de la investigación adelantada en contra de la aquí demandante.

- La Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 6 de julio de 2017 denegó la acción de tutela presentada por la demandada, en la cual se solicitaba la cancelación del contrato de promesa de compraventa celebrado por la demandante y la entrega del predio a su propietario, por considerar que la demandante contaba con otros mecanismos ordinarios de defensa judicial para ventilar sus pretensiones.

- Dicha determinación fue confirmada por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia STC11735-2017 del 8 de agosto de 2017.

7.5. Aunado a lo anterior, el representante legal de la demandada, al absolver interrogatorio de parte, manifestó que el empleado Yesid Latorre solicitó la entrega del predio el 2 de abril de 2004, petición que fue reiterada a la demandante en reunión surtida el 6 de abril de dichas calendas, y que dada la negativa condujo a la presentación de la denuncia por “invasión de tierras” el 30 de junio de dicha anualidad.

En la réplica de la demanda de pertenencia, la accionada manifestó que en abril de 2004 dialogó con la actora y ***“(...) se le requirió para que entregara el inmueble, a lo cual se negó. Consecuente con la actitud de la demandada que a sabiendas de que el propietario del inmueble no había sido quien se lo prometió en venta continuó con la posesión del inmueble, obligó a que mi representada iniciara acción penal contra ella por invasión de tierras”***. (Negrilla y subrayado fuera de texto).

8. De lo expuesto en precedencia, se divisa que la misma demandada reconoce que la demandante ha desconocido su derecho de dominio cuando menos desde el 30 de junio de 2004 - data en que interpuso la denuncia por el delito de invasión de tierras -, lo cual implica que para la fecha de presentación de la demanda ocurrida el 26 de julio de 2017, ya habían transcurrido doce años y veintiséis días. Lapso de tiempo que es superior a los diez años requeridos por el artículo 6° de la ley 791 de 2002 para que se materialice la prescripción adquisitiva extraordinaria.

9. En lo atinente a la demanda de reconvención, memórese que el éxito de la demanda de reconvención requiere de la prueba de los siguientes elementos: (a) derecho de dominio del demandante; (b) posesión del demandado; (c) cosa singular reivindicable; y, d) identidad de la cosa poseída por el demandado y la reclamada por el demandante.

No obstante lo anterior, es palmar que las súplicas están llamadas al fracaso, ya que la reconvénida demostró que ha poseído el predio de propiedad de la reconvéniente por un lapso de tiempo superior al requerido para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva de dominio, y la consolidación de esa usucapción comporta la correlativa extinción del derecho de dominio del aquí actor.

10. Así las cosas, esta superioridad revocará la sentencia apelada, en su lugar denegará las pretensiones de la demanda de reconvención y acogerá las del libelo principal.

Resuelve

Primero: Revocar la sentencia proferida el 27 de febrero de 2020 por el Juzgado 31 Civil Municipal de esta ciudad en virtud de lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: Declarar no probadas las excepciones de mérito formuladas en contra de la demanda principal.

Tercero: Declarar que la demandante Ana Isabel Bernal Martínez adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble ubicado en la Carrera 3 A Bis Este No. 88 – 56 Sur Apartamento 202 del Edificio Trifamiliar El Rincón de Churiza 07, identificado con Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40145923. Cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran consignados en escritura pública No. 12081 del 30 de diciembre de 1993.

Comuníquese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Cuarta: Denegar las pretensiones de la demanda de reconvencción formuladas por Banco Comercial Av Villas S.A. en contra de Ana Isabel Bernal Martínez.

Quinta: Condenar a la demandada principal y actora en reconvencción en costas de ambas instancias, para su cuantificación el suscrito funcionario judicial fija la suma de \$1.000.000,00 como agencias en derecho.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y DEVUELVA

NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ - JUEZ



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Veintiocho Civil
del Circuito de Bogotá D.C.

El anterior auto se Notificó por Estado

No. 074

Fecha 25 MAR 2022

El Secretario(a).