REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., doce de mayo de dos mil veintidós

Proceso:	Verbal.
Demandante:	María Florenia Parra.
Demandado:	Herededos indeterminados de Ana Lilia López Ruiz y Personas indeterminadas.
Radicación:	06-2018-00084-01
Providencia:	Sentencia de segunda instancia.

El juzgado procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 28 de enero de 2020 por el Juzgado Sexto Civil Municipal de Bogotá, en el proceso iniciado por María Florenia Parra en contra de Ana Lilia López Ruiz y personas indeterminadas, en el cual se dispuso la vinculación de los herederos indeterminados de la demandada determinada y comparecieron Carlos Eduardo López Ruiz, Gloria Marina López Ruiz, Ana Mercedes López Ruiz y María López de Baquero como herederos determinados de aquella.

La sentencia apelada.

1. El Juzgado denegó las pretensiones de la demanda de declaración de pertenencia, dispuso el levantamiento y cancelación de la inscripción de la demanda y condenó en costas a la demandante.

2. Para fundamentar su determinación, el juez de primer grado consideró que la demandante acreditó que el bien es susceptible de adquirirse por prescripción por pertenecer a un particular, pero no comprobó que ostentará la calidad de poseedora, pues apenas ejerció la detentación material del predio que aspira a usucapir.

Esgrimió que el fenómeno posesorio está articulado por la detentación material de la cosa y por el ánimo de señor y dueño. El primer fenómeno fue acreditado con los testimonios de Luz Mabel Buelvas Polo, María Alix Puente y William Alexander Estupiñan, quienes esgrimieron que solamente han observado a la demandante en el predio y que se hace cargo del pago de servicios público.

Sin embargo, no concurre en cabeza de la demandante la voluntad de conducirse como propietaria del predio, por cuanto:

Residió en compañía de su esposo y la demandada - quien era su suegra – hasta el 22 de febrero de 2008, y tras la marcha de esta última al municipio de San Bernardo residió en compañía de su marido y cuñada. Al absolver interrogatorio de parte, la demandante expuso que sabe en qué calidad quedaba en el predio luego de la partida de su suegra, toda vez que no le dijeron éste había sido donado o regalado.

Su estadía en el bien fue en calidad de simple habitante, pues no gestionó la instalación de ningún servicio público - que ya se encontraban con anticipación a su ingreso al predio, ni realizó ningún tipo de mejora estructural con posterioridad a la mudanza de la propietaria.

La dueña retornaba al apartamento cada vez que necesitaba hacer alguna diligencia personal en la ciudad de Bogotá, e incluso utilizó lo uso como residencia suya y de su enfermera durante los últimos años de su vida, sin encontrar resistencia alguna.

La demandante reconoció el dominio ajeno, ya que utilizó un poder otorgado por la extinta propietaria en el año 2014, con el propósito de obtener el reembolso de dineros pagados por concepto de la contribución de valorización, tal aceptación milita en el interrogatorio de parte absuelto en el Juzgado Segundo de Familia de Bogotá durante el trámite del incidente de levantamiento de secuestro del bien aquí litigado.

Y, acotó que la demandante nunca alcanzó la condición de poseedora, pues apenas ostentó la tenencia consentida y avalada por la propietaria, recabando que la determinación final de la prosperidad de la acción de

declaración de pertenencia y/o reivindicatoria le incumbe al juez civil competente, no al cognoscente de un trámite incidental como fue el ventilado ante el referido Juzgado de Familia.

El recurso de apelación.

Inconforme la parte demandante interpuso de recurso de apelación, en el cual solicitó que se revocará la sentencia acusada, y en su lugar se acojan las súplicas. Para fundamentar su disensión, adujo que el juzgado no percató que:

1. La demandante ejerce la posesión del inmueble desde el 1998, tal como se mencionó en la providencia controvertida

2. No reconoció el dominio de la extinta dueña, pues la mención del nombre de aquella realizada durante el interrogatorio de parte, se hizo con el propósito exclusivo de recordar que aquella aparecía en la escritura pública y en la matrícula inmobiliaria como propietaria del inmueble, pero no con el designio de reconocerle un derecho superior a la posesión que ella ostenta.

3. No utilizó el poder que la extinta dueña otorgó para obtener la devolución de impuestos, pues así lo manifestó en el interrogatorio rendido en el incidente de levantamiento de secuestro, que fue analizado desatinadamente por el juzgador para deducir un inexistente reconocimiento de domino ajeno.

4. Realizó mejoras consistentes en pintura y mantenimiento de canales, y es desproporcionado que el juzgado supedite su reconocimiento a la realización de mejoras estructurales, toda vez que el predio cuya usucapión se depreca no las admite por tratarse de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal.

5. El alojamiento de la extinta dueña durante sus últimos días no interrumpió la prescripción de la demandante, pues no fue consecuencia del obedecimiento de una orden impartida por aquella, sino de acto de benevolencia y humanidad realizado frente a una persona de la tercera edad.

Consideraciones

1. Rememórese que la prescripción está definida en el artículo 2512 del Código Civil como "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". Por su parte, el artículo 2518 del citado estauto contempla que "Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales".

2. El fenómeno posesorio es definido en el artículo 762 del Código Civil, como "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por si mismo, o por otra persona que la tenga en lugar o a nombre de él", por oposición el canón 775 de la normatividad referída apunta que "Se llama mera tenencia a la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño", y agrega que "Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno".

Bajo el imperio de estas definiciones, la posesión emerge de la concurrencia de dos presupuestos denominados doctrinariamente como "corpus" y "animus", el primero consiste en detentación material de la cosa, al margen de cualquier valoración sobre su procedencia, mientras el segundo estriba en la voluntad de conducirse como señor y dueño de la cosa poseída, lo que en buenas cuentas implica el desconocimiento frontal de cualquier persona que esgrima derechos sobre la misma, especialmente el del sujeto que aparece registrado en instrumentos públicos como propietario de la misma.

3. La posesión puede ser regular o irregular, acorde con el artículo 764 del Código Civil "Se llama posesión regular a 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 según el canón 770 del estatuto en mención, el señorío será irregular cuando no concurra todos o alguno de los presupuestos de la posesión regular.

Tal distinción es necesaria hacerla para determinar el tipo de usucapión aplicable, pues los poseedores regulares pueden adquirir el dominio por una prescripción más corta conocida como "adquisitiva ordinaria", que es de cinco años por imperio del artículo 4° de la ley 791 de 2002 es de tres años para muebles y cinco años para bienes raíces, mientras los irregulares tendrán que poseer por una época más larga denominada como "adquisitiva extraordinaria", la cual es decenal independientemente del tipo de bien sobre el cual recaiga, y se encuentra regulada en el artículo 6° de la ley mencionada.

4. De acuerdo con esta caracterización, se enfatiza que el buen suceso de la pretensión de declaración de pertenencia demanda que: (i) la pretensión recaiga sobre un bien susceptible de adquirirse por prescripción; (ii) la demandante ejerza la posesión continua e ininterrumpida; y, (iii) el señorío se hubiere extendido por el término legalmente establecido para que se consume el tipo de prescripción alegada".

5. Para analizar el caso concreto, se parte de la base de que el predio litigado es susceptible de adquirirse por prescripción, ya que pertenece al dominio de una persona natural de derecho privado y no integra el patrimonio del Estado.

6. Ahora bien, en el caso de marras, se estableció que la demandante ingresó al predio en virtud de un acto voluntario del propietario, o en otros términos su primera relación con el bien fue en calidad de mera tenedora, surgiendo el problema jurídico consistente en determinar ¿Si alguien que inició a detentar la cosa como mero tenedor, puede con posterioridad obtener la declaración del derecho de dominio sobre el bien que ocupa?

Para zanjar esta polémica, se precisa que "el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión" por directriz del artículo 777 del Código Civil, pero esto no es óbice para que el pretensor compruebe que abandonó la calidad de simple tenedor, mediante la comprobación de actos demostrativos del alzamiento en rebeldía o desconocimiento de los derechos del propietario inscrito, y que a partir del despliegue de tales conductas ha poseído el inmueble durante el tiempo requerido para que se consolide la prescripción adquisitiva extraordinaria.

7. La rebelión frente al derecho del propietario es conocida como interversión del título, y ha sido caracterizada por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en estos términos:

"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 interversión del título no pueda 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 aquél a cuyo nombre con antelación ejercía la tenencia.

"No basta, pues, para que de inmediato se produzca la interversión 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 con anterioridad ocurría.

"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 cuando de manera pública, abierta, 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 interversión del título de mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil, exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad" (Casación Civil de 15 de septiembre de 1983, G.J., t. CLXXII, pág. 184).

8. Acorde con las premisas normativas referidas, se precisa que la sentencia debe ser confirmada por las razones que a continuación se sintetizan:

9. Aunque la demandada manifiesta que ejerce la posesión desde el año 1998, tal aserto no resulta correcto, por cuanto dicho fenómeno jurídico no se agota con la detentación material de la cosa, pues requiere de su inmediata articulación con el ánimo de señor y dueño, lo cual no ocurrió en el asunto como acertadamente lo precisó el juzgador de primer grado.

10. En efecto, de los interrogatorios absueltos por la demandante en la diligencia de secuestro adelantada por el Juzgado Cuarto Civil Municipal, en el trámite del incidente de levantamiento de esa cautela seguido en el Juzgado Segundo de Familia, y en la pertenencia del Juzgado Sexto Civil Municipal, aquella reconoce que su hermano – Jaime Alberto Parra- y Ana Lilia López Ruíz estuvieron casados en vida y no dejaron descendencia, precisando que su cuñada la llevó a vivir al predio sub judice el 22 de mayo de 1987, y vivió junto a ellos hasta el 17 de febrero de 1998, data en que la pareja se fue a radicar en el municipio de San Bernardo (Cundinamarca).

11. Así mismo, precisó que no ha cancelado arriendo, pues la difunta Ana Lilia López Ruiz la condujo sin cobrarle ningún canon, cosa distinta es que durante su estancia haya colaborado con el pago de servicios públicos como modo de retribución o gratitud por permitirle residir en el predio de marras; adicionalmente, reconoció que la difunta propietaria no se desentendió del apartamento con posterioridad a su partida al municipio de San Bernardo (Cundinamarca), pues continuaba visitándolo cuando tenía que venir a Bogotá a cobrar a asistir a citas médicas o cobrar su mesada pensional, aunque para este último menester no se quedaba a pernoctar en el lugar por motivos de salud, pero de haberse hospedado se hubiere quedado en la habitación grande, correspondiente a la que ocupaba cuando allí habitó.

12. Adicionalmente, no se detalla que la demandante hubiera realizado alguna mejor necesaria o útil sobre el predio durante el largo intervalo comprendido entre el cambio de residencia de la extinta dueña y a la presentación de la demanda, pues apenas se contrajo a hacer arreglos que denomina "indispensables", como resanar el agrietamiento de la pared, subsanar humedades o cambiar de ventanas, actos que en si mismo considerados no pueden interpretarse como constitutivos de una interversión de título, por tratarse de mejoras locativas que pueden y deben ser realizadas por cualquier detentador del predio.

13. De igual manera, reconoció qué con excepción del gas natural, que fuere instalado por Ana Lilia López Ruiz antes de su partida al municipio de San Bernardo (Cundinamarca), todos los servicios públicos domiciliarios, como lo son energía eléctrica, acueducto y teléfono se encontraban instalados en el apartamento desde antes de que fuere residir a aquél; es más acepta que las facturas llegaban a nombre

de la propiedad horizontal o de la finada domina, acotando que ella misma realizó diligencias para que la facturación apareciera a nombre de la propietaria y no del conjunto residencial.

14. En esa misma línea, y respecto de la autorización que la dueña otorgó en el mes de septiembre de 2014, la actora no disputa la existencia de ese documento, pues acepta que su cuñada lo otorgó para solicitar el reembolso de unas cantidades pagadas por concepto de la contribución de valorización, y reconoce que lo utilizó. Resaltase que para que opere el reconocimiento de dominio ajeno derivado del despliegue de una gestión a nombre del propietario inscrito, no se requiere que la diligencia tenga buen término sino apenas que se agote, ya que el objeto del litigio es la discusión sobre el derecho real de dominio y no la devolución de un tributo o impuesto.

15. Bajo ese mismo sendero, palmario resulta la pasividad exteriorizada por la demandante en el momento de arrogarse la calidad de poseedora y defender el mejor derecho que dice ostentar. Basta observar que: al atender la diligencia de secuestro proclama que está en el predio porque la dueña la dejó allí, haciendo hincapié en la amistad y el parentesco por afinidad – relación entre cuñadas- que tuvo con aquella; y en los interrogatorios absueltos en la pertenencia y el tramite incidental manifestó que no percató la necesidad de presentar la demanda de declaración de pertenencia en vida de la antigua propietaria, por cuanto no tenían una mala relación y la tenía en muy buena estima.

16. Dichas declaraciones de parte no son susceptibles de ser infirmadas con los testimonios de cargo rendidos por Carmen Moreno Chirivi, Luz Mabel Buelvas Polo y Alender Sebastián Santeiros Leal – otrora William Alexander Peña Rodríguez, por cuanto aquellos declaran sobre la base de circunstancias externas relacionadas con la residencia de la demandante en el inmueble disputado, tratos de buena vecindad y la alusión al pago de servicios públicos que ella realizó, pero reconocen que no tienen mayor información o familiaridad para atestar sobre los pormenores de las relaciones jurídicas habidas entre la actora y la difunta propietaria, aunado a que las resultas del interrogatorio proporcionan al juez conocimiento directo sobre los hechos debatidos, que van más allá de las referencias que las atestaciones puedan ofrecer.

17. Aquí conviene precisar que las visitas de la propietaria al inmueble, o el alojamiento de la enfermera que la cuido durante sus últimos días no pueden reconducirse a la buena voluntad de la demandante o desligarse del ejercicio del derecho de dominio que la finada propietaria ejerció sobre el apartamento sub judice.

Precísese que las visitas tenían una periodicidad mensual, al menos cuando la dueña acudía a la capital a cobrar su mesada pensional y se quedaba a dormir en el inmueble, lo cual hacía por lo agotador que resulta el tránsito intermunicipal desde el municipio de San Bernardo, tal como lo refieren los testigos Orlando Alonso Aragón Rodríguez y Dora Isabel Castro Ramírez. El primero fue cuñado de la difunta, y manifestó que durante la enfermedad la transportaba hasta Bogotá, mientras la segunda fue la persona que la cuidó tanto en sus últimos días como durante su hospitalización, y atestó que para este último menester se alojó en el apartamento objeto de la litis, en la medida en que le pertenecía a la difunta y otrora convaleciente.

18. Acompasados con esta realidad probatoria, no cabe dudas que el juzgado atinó al deducir que antes de la presentación de la demanda no concurrió animo de señora y dueña en cabeza de la aquí demandante, pues el mentado requisito posesorio es incompatible con la avenencia de la demandante al ejercicio del derecho de dominio de la extinta propietaria, exteriorizado en la tolerancia desplegada a sus continuas visitas a la ciudad de Bogotá, la realización de diligencias a su nombre, que a su vez se secundó en no llevar a cabo actos de interversión del título que objetivamente considerados pudieren entenderse como un alzamiento en rebeldía frente al derecho de dominio de la titular inscrita.

19. Por consiguiente, se confirmará la sentencia apelada y condenará en costas a la recurrente por haber sido vencida, lo anterior de conformidad con el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso.

Decisión.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiocho 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 y procedencia anotadas.

Segundo: Condenar en costas a la parte recurrente. Para su cuantificación, el suscrito funcionario fija la suma de $1.000.000 como agencias en derecho. Liquidense.

COPIESE Y NOTIFIQUESE,

NELSON ANDRES PEREZ 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. 026 Fecha 13 MAY 2022

El Secretario(a),