

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., catorce de mayo de dos mil veintiuno

Proceso: Pertenencia  
Demandante: Libardo Cortes Buitrago  
Demandado: Elsa Garcia Garzón y Personas indeterminadas.  
Radicación: 28-2018-00077-00

El juzgado dicta sentencia en el proceso de declaración de pertenencia iniciado por Libardo Cortes Buitrago en contra de Elsa García Garzón y personas indeterminadas.

**Antecedentes**

1. La parte demandante por intermedio de apoderado especial solicitó declarar que adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio del derecho de cuota sobre el 50% del inmueble ubicado en la Carrera 68C No. 65-60 Sur interior 155 del barrio Madelena, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40135293.

2. Como sustento de sus pretensiones, manifestó que mediante escritura pública No. 2377 de 27 de abril de 2015, adquirió junto con la demandada Elsa García González, el derecho de dominio en común y proindiviso sobre el inmueble objeto de controversia, correspondiéndoles a cada uno la cuota parte del 50%.

Aunque la demandada determinada aparece como titular de la cuota parte referida, aquella no aportó dinero para pagar el precio de su adquisición, ni tampoco ha cancelado servicios públicos, impuestos prediales, contribuciones de valorización o reparaciones locativas, y gastos generales del inmueble.

Desde la compra del inmueble – 27 de abril de 1995, se comporta como señor y dueño del derecho de cuota que pretende usucapir, ejerciendo la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida, mediante la explotación económica del inmueble a través de la celebración de contratos de arrendamiento, y el pago de servicios públicos, impuestos prediales y la contribución de valorización.

Así, considera que cumple con el lapso de tiempo ejerciendo la posesión material de la cuota parte del inmueble para ser adquirido por prescripción.

3. La demanda fue admitida, ordenando el emplazamiento de la demanda determinada y su notificación a través de curador ad litem.

4. La curadora ad litem contestó la demanda en nombre de la demandada determinada y personas indeterminadas; no formuló excepciones de mérito, pero supeditó el despacho favorable de las pretensiones a la demostración de la posesión alegada por el demandante, y la reunión de los demás requisitos establecidos por la ley para reconocer la prescripción adquisitiva extraordinaria.

5. Surtidas las etapas procesales respectivas, le corresponde al juzgado proferir la sentencia que en derecho corresponda.

#### **Resumen del acervo probatorio.**

1. Entre las pruebas decretadas y recaudadas se destacan la escritura pública No. 2377 del 27 de abril de 1995 otorgada por la notaría 1ª del Circulo de Bogotá, certificado de tradición y libertad en el que se refleja en su anotación No. 3 el registro de la escritura aludida, cinco recibos públicos dos con fecha de pago de enero de 2004 y los otros de febrero y marzo de 2014, adosó recibos de

pago de impuesto predial de los años 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2015, 2016, y 2017.

2. En audiencia inicial, se recaudó el interrogatorio del demandante Libardo Cortes Buitrago, quien manifestó que la demandada determinada era la esposa de su cuñado Luis Fernández, puntualizando que fue ella quien le propuso comprar el inmueble en una especie de sociedad, y que lo separaron en el año 1993 con \$500.000. La demandada suscribió la escritura, pero nunca aportó dinero para el pago de las cuotas o los gastos del predio, que desde su compra fue destinado para arrendarlo. Nunca ha reportado canon de arrendamiento a la demandada, quien por su parte no le ha reclamado el reconocimiento de parte sobre esos cánones, y en la actualidad recibe en los Estados Unidos de América.

3. La testigo Nohora Fernández Chaparro manifestó que: el demandante es su cuñado e hizo un negocio con la demandada determinada, pero que esta se fue y no se supo más de ella, puntualizando que el actor canceló la integridad del precio del inmueble y que ignora si la demandada aportó dinero para su financiación. El demandante recibe los cánones de arrendamiento y realiza mejoras sobre la casa, cada vez que los arrendatarios lo desocupan.

4. La testigo Ofelia Arenas Ospina, manifestó que el demandante y su esposa Rosalba Fernández de Cortez pagan los servicios, asumen las remodelaciones, gastos administración e intervienen en las reuniones de la asamblea de la copropiedad. Describió el inmueble y sus dependencias, relató que ignora si la demandada determinada recibe utilidades del inmueble, o si esta última ha residido allí, y refirió que la casa está arrendada.

5. Realizada la inspección judicial al inmueble objeto de la litis, se identificaron su ubicación y linderos, dependencias, estado, características y se constató la instalación de la valla. Fue atendida por Lina María Peña Rodríguez, quien dijo ser nuera de la actual arrendataria del demandante.

6. La testigo Rosalba Fernández de Cortes manifestó que: es la esposa del aquí demandante, resaltando que la demandada determinada estuvo casada con su hermano Luis Fernández y en la actualidad reside en los Estados Unidos de América. Su cuñada le propuso a su esposo comprar el inmueble objeto de la

litis, el cual fue adquirido sobre planos, y con el compromiso de pagar cuotas para financiar su adquisición, pero posteriormente se desentendió de su obligación, y se separó de su hermano para la época en que se otorgó la escritura pública de compraventa. Su esposo no reporta la renta del predio a ninguna persona, lo utiliza tanto para gastos personales y familiares, como para realizar las mejoras al inmueble desde que fue recibido de la constructora. Ella es la encargada de asistir a las asambleas generales de copropietarios, y junto con su marido residieron en el predio en el intervalo entre 1997 y 1998.

7. La testigo Patricia Cortes Fernández dijo ser la hija de la demandante. Luego, expuso que la demandada determinada deseaba comprar un predio en Bogotá, pero no tenía recursos económicos para adquirirlo, por ende acudió al actor para que separará la casa ante la constructora, este continuó con el pago de las cuotas de amortización para evitar perder el predio. Comentó que su padre ha realizado mejoras, paga administración, y recibe los arriendos, resaltando que existen cheques que demuestran que el pago de la hipoteca, por el contrario la demanda se desentendió del asunto y reside en Norteamérica desde hace veinte años.

### **Problema Jurídico**

En este asunto debe determinarse si el demandante Libardo Cortes Buitrago adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio: el 50% del bien inmueble registrado como propiedad de Elsa Gracia Garzón, ubicado en la ciudad de Bogotá, en la carrera 68 C número 65-60 Sur interior 155 del Barrio Madelena, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40135293.

### **Consideraciones**

1. Advierte el juzgado que los presupuestos procesales, tales como competencia, capacidad de las partes y demanda en forma se encuentran reunidos a cabalidad, de la misma forma se observa que no se ha incurrido en

causal alguna de nulidad que invalide en todo o en parte lo actuado por el juzgado.

2. El artículo 2512 del C.C., consagra la prescripción como “el 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”.

3. La acción contemplada en el ordenamiento jurídico para solicitar la materialización de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la declaración de pertenencia. Su buen suceso requiere demostrar que: la cosa pretendida es susceptible de adquirirse por prescripción; el demandante es poseedor del inmueble; y, la posesión se extienda por el lapso de tiempo establecido para que opere el tipo de prescripción alegada.

4. No hay debate sobre el primer requisito, pues la simple lectura del folio de matrícula inmobiliaria arrimada demuestra que el derecho de cuota que se pretende usucapir le pertenece a un particular y no hace parte del dominio del Estado.

5. Respecto del segundo requisito, el artículo 762 del Código Civil define a la posesión como “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 sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”. De esta noción se deducen los dos presupuestos que la integran, la detentación material o “corpus” y el ánimo de señor y dueño o “animus”, cuya articulación permite distinguir el fenómeno posesorio de otras relaciones entre el hombre y las cosas.

6. Respecto del tercer requisito, el artículo 764 del Código Civil distingue entre posesión regular e irregular, la primera es aquella que se ejerce precedida de un justo título y de buena fe, mientras la segunda es la que se despliega sin el amparo del justo título y/o de la buena fe. Dicha distinción es importante, porque condiciona el tipo de prescripción adquisitiva que puede ser alegada, en este caso el poseedor regular puede deprecar la ordinaria y el poseedor irregular la extraordinaria.

7. El término de prescripción adquisitiva de dominio está regulado en el artículo 2532 del Código Civil y originalmente era de treinta años, que corren en contra de cualquier persona y no se suspende en favor de las personas referidas en el artículo 2530 de dicho estatuto. Empero, la duración de dicho intervalo ha sido modificado en dos oportunidades, la primera por el artículo 1° de la ley 50 de 1936 que lo redujo a veinte años y, la segunda por el artículo 6 de la ley 791 de 2002 que lo limitó a diez años.

No obstante lo anterior, el poseedor tiene la carga de acreditar que ha poseído íntegramente bajo el imperio de una misma ley, pues no puede utilizar tiempos transcurridos antes de que la legislación elegida hubiere entrado en vigencia.

En este punto, el artículo 41 de la ley 153 de 1887 establece : *“La 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 o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”*.

8. El numeral 3° del artículo 375 del Código General del Proceso, determina que el propietario en común y pro indiviso cuenta con legitimación en la causa por pasiva para solicitar la declaración de pertenencia de las demás alicutas que integran el dominio del inmueble, aunque precisa que solamente para ese propósito únicamente puede valerse de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Para tal efecto debe comprobar la posesión material del bien, condicionada a que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

9. Respecto de la posesión en la comunidad la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup> considera que:

*“La comunidad también puede tener manifestación cabal en el hecho de la posesión, dando lugar al fenómeno de la coposesión, caso en el cual lo natural es que la*

---

<sup>1</sup> Casación Civil de, 29 de octubre de 2001 -exp.5800-, reiterada en el fallo de 15 de abril de 2009 -exp.1997 02885 01, entre otros.

*posesión se ejerza bien por todos los comuneros, o por un administrador en nombre de todos, pero en todo caso, de modo compartido y no exclusivo, por estar frente a una 'posesión de comunero'. Desde luego, como con claridad lo ha advertido la jurisprudencia, que tratándose de la 'posesión de comunero' su utilidad es 'pro indiviso', es decir, para la misma comunidad, porque para admitir la mutación de una 'posesión de comunero' por la de 'poseedor exclusivo', es necesario que el comunero ejerza una posesión personal, autónoma o independiente, y por ende excluyente de la comunidad"*

10. De lo anterior acuerdo a los anteriores referentes normativos, en este asunto el demandante manifestó que es poseedor de la alícuota correspondiente al 50% de la propiedad de Elsa García González, a partir de la celebración de la compraventa del inmueble, el 27 de abril de 1995, tal como lo expone en los hechos de la demanda que se traen a colación:

***"PRIMERO:** Mediante escritura pública (...) de 27 de abril de 1995, (...) mi poderdante adquirió el inmueble por compra realizada a la compañía MAZUERA VILLEGAS & CIA S.A., junto con la señora ELSA GARCIA GONZALEZ."*

***"SEGUNDO:** al momento de comprar el bien, mi poderdante hizo que la señora ELSA GARCIA GONZALEZ, suscribiera la escritura de la compraventa del inmueble antes descrito, es así, que ella aparece como titular del 50% del bien inmueble, sin embargo, se debe aclarar que ella no aportó un solo centavo para la compra del mismo"*

***"TERCERO:** desde la fecha de la compra del bien, es decir desde 1995, hasta la presentación de la demanda, la señora Elsa García González, no ha aportado ninguna clase de dinero (...)"*

***"CUARTO:** Es así que, desde la fecha arriba mencionada, mi poderdante ha ejercido los actos de señor y dueño sobre el cincuenta 50% del bien inmueble objeto de la presente demanda. (...)" (subrayado fuera de texto).*

Según esta exposición, se advierte que el demandante optó por acogerse al término de prescripción de veinte años contemplado en el artículo 1º de la ley 50 de 1936, pues tal era la norma vigente para la fecha en que supuestamente iniciaron sus actos de señorío sobre la alícuota que pretende usucapir.

11. Valorando esta narración, considera este despacho que no es de recibo tener como a la data de suscripción de la escritura como fecha de inicio de la posesión exclusiva respecto del derecho de cuota pretendida, pues tanto la demandante como la demandada determinada suscribieron ese documento en condición de comuneros y adquirentes, tan es así que el pretensor compareció en *“en su propio nombre y en nombre y representación de la señora Elsa García González”*.

Entonces, es inadmisibile sostener que desde esa fecha se excluyó de la comunidad social a la demandada determinada, máxime cuando el acto jurídico que se consolidó ese día sirve como título de la comunidad que aquí se pretende desconocer, y en anterior a la fecha en que los comuneros adquirieron el derecho de dominio correspondiente al 11 de julio de 1995, día en que surtió su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos, según consta en la anotación 3 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40135293.

Así las cosas, no puede atenderse a los testimonios donde se proclama que la posesión exclusiva del demandante inició desde la celebración de la escritura pública de compraventa, pues comportaría desconocer que ese acto jurídico no puede ser simultáneamente el origen de la comunidad y la negación de la misma, o en otros términos, que una cosa no puede ser y no ser al mismo tiempo.

12. No obstante lo anterior, el despacho ahondó en el material probatorio recaudado para determinar el momento en que el comunero intervirtió el título de dominio para transformarse en poseedor de todo el bien inmueble, pero no se encontraron probanzas que dieran cuenta de la referida circunstancia.

En efecto, la documental aportada se limita a los recibos de impuesto predial cancelados entre 2009 y 2017, que apenas dan cuenta del cumplimiento de obligaciones tributarias que deben asumirse en su condición de copropietario del bien raíz, pero no tienen la entidad de revelar un desconocimiento del derecho de cuota perteneciente al otro comunero, ni el inicio de una posesión exclusiva a nombre del demandante.

Y, aunque en el conjunto de testimonios se manifestó que el demandante ha explotado económicamente el inmueble merced a la celebración de sucesivos contratos de arrendamiento, que como es sabido es un acto que unido a condiciones de exclusividad en la percepción de frutos puede dar lugar a la interversión del título, lo cierto es que hay orfandad probatoria respecto de las circunstancias en que esos negocios fueron ajustados, ya que nada se dijo del número de contratos celebrados, la identidad de los arrendatarios, la duración de cada una de las detenciones, los elementos esenciales del contrato, etc.

13. Este cumulo de situaciones impide determinar con exactitud cuando se intervirtió el título de comunero con el de poseedor exclusivo del inmueble, dando lugar a que no sea posible contabilizar el instante desde el cual debían contabilizarse los veinte años requeridos para que se produjera la prescripción adquisitiva extraordinaria bajo el imperio del artículo 1º de la ley 50 de 1936.

14. Razonamiento semejante sobrevendría, si el demandante hubiere invocado el término de prescripción de diez años contemplado en el artículo 6º de la ley 791 de 2002, pues ante la falta de alegación y demostración de un supuesto de hecho con la entidad de mutar la calidad de titular de un derecho proindiviso en la de poseedor exclusivo de un inmueble, deviene imposible verificar si transcurrió – en cada caso concreto – el plazo establecido para consolidar la prescripción extraordinaria.

15. Por estos motivos, se denegarán las pretensiones de la demanda, pero no se condenará en costas porque la demandada determinada fue representada por conducto de curador ad litem.

### **Decisión**

En mérito de lo expuesto y lo prescrito en el estatuto procedimental, el **Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

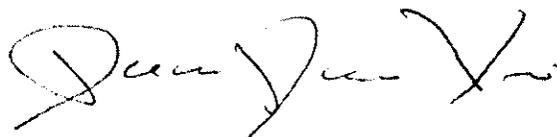
**Resuelve**

**Primero:** Denegar las pretensiones de la demanda de pertenencia iniciada por Libardo Cortes Buitrago en contra de Elsa García González y personas indeterminadas.

**Segundo:** Sin condena en costas.

**Tercero:** Ordenar la cancelación del registro de la demanda sobre el inmueble materia de la demanda. Comuníquese a la Oficina de registro de instrumentos Públicos.

**COPIESE Y NOTIFÍQUESE,**



**NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ**

**Juez**



República de Colombia  
Servicio Judicial del Poder Público  
Cartera de Justicia Civil  
Circuito de Bogotá D.E.

El anterior *sentencia* se Notifica por Estado

No. *039*

Fecha

*18* MAY 2021

El Secretario(x)

