



JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., dieciocho (18) de febrero de dos mil veintiuno (2021).

Radicación: 11001400306820170104900

Demandante: Felisa Lugo Molina y Aurora Lugo Molina

Demandados: José Arístides Martínez Rojas, Nacienceno Torres Guesguan y personas Indeterminadas.

Encontrándose el Despacho dentro del plazo previsto en el artículo 373 del C.G.P., procede el Despacho a dictar sentencia, conforme informó que lo haría en la audiencia que tuvo lugar el pasado 18 de septiembre de 2020, previo compendio de los siguientes,

Antecedentes

1. Las señoras Felisa Lugo Molina y Aurora Lugo Molina, actuando por medio de apoderada judicial, instauraron demanda verbal contra José Arístides Martínez Rojas, Nacienceno Torres Guesguan y las personas Indeterminadas, para que se declare que adquirieron por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio el inmueble ubicado en la Calle 76 A Sur No. 18 N - 09 de la ciudad identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-276363, con fundamento en que, adquirieron el predio por compra realizada al señor Carlos Martínez el 22 de enero de 1981, y desde entonces lo han poseído en forma pública, pacífica e ininterrumpida, realizando mejoras y construcción de un segundo piso.

Agregaron no conocer a los titulares inscritos del derecho de dominio.

2. El auto admisorio de 14 de noviembre de 2017 (fls. 53 a 54) se les notificó a los demandados a través de curador ad litem previas las formalidades legales (fl. 114), quien contestó oportunamente la demanda sin formular medio exceptivo alguno (fls. 115 a 118).

Por su parte, el curador ad litem de las personas indeterminadas, notificado personalmente (fl. 188), formuló las excepciones que denominó **(i) “Inexistencia de requisito para usucapir - corpus”** e **(ii) “Inexistencia de requisito para usucapir - animus”**, con fundamento en que el bien, que se encuentra en un predio de mayor extensión, no está debidamente delimitado, amén de que el pago de servicios públicos no es un acto que se reputa del propietario y se echa de menos el pago de impuesto predial, por lo que no se advierte la existencia del elemento psicológico.

4. Las entidades oficiadas, Defensoría del Espacio Público, Agencia Nacional de Tierras, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, una vez vinculadas en debida forma, se limitaron a señalar que se trata de un bien no fiscal, de uso residencial, de carácter urbano y que no se encuentra en zona de alto riesgo, sin formular oposición (fls. 68 a 83).

5. Además, se incluyó el contenido de la valla en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia, como lo ordena el numeral 7º del artículo 375 del C.G.P. (fls. 197).

6. Por auto de 27 de agosto de 2019 se decretaron pruebas y se fijó fecha para la audiencia prevista en el artículo 372 del C.G.P., la que se celebró en forma virtual conforme al artículo 2º del Decreto 806 de 2020, el 18 de febrero de 2020, en la que se evacuaron interrogatorios, los testimonios y se escuchó a la perito. Adicionalmente, se decretó una prueba de oficio, consistente en la adición del dictamen pericial, para incluir los linderos específicos del predio.

7. La audiencia prevista en el artículo 373 de la norma en cita tuvo lugar el 11 de febrero de 2021, también en forma virtual, en la que se practicó la inspección judicial, se escucharon las alegaciones de las partes y se emitió el sentido del fallo.

Consideraciones

1. Es sabido que para el buen éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos, a saber: **1) Posesión material en el usucapiente; 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley; 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida; 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por usucapión** (sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135), exigencias que deben reunirse al unísono, de tal manera que la falta de cualquiera de ellas da al traste con las aspiraciones de la parte demandante.

Sobre ese asunto, la Corte Suprema de Justicia ha establecido que,

“Para usucapir deben aparecer cabalmente estructurados los elementos configurativos de la posesión, esto es, el animus y el corpus, significando aquel, elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno; y el segundo, material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos. Tales elementos –cuerpo y voluntad- cuya base sustancia es fundamentalmente el artículo 762 del Código Civil al decir que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, son los que permiten de inmediato distinguir esta institución de la tenencia prevista en el artículo 775 de este ordenamiento, según el cual, es la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 5 de noviembre de 2003, exp. 7052, MP: Cesar Julio Valencia Copete).

Más aún, memórese que el sólo transcurso del tiempo no convierte al tenedor en poseedor, pues se requiere, para que ello ocurra, la comprobación de actos inequívocos de rebeldía contra el titular, así como el inicio de actos propios de señorío sobre la cosa de la que inicialmente se era tenedor. Dicho con otras palabras, “el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión” (C.C., art. 777), en esa medida, “[s]i se ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas” (ib., art. 780).

En adición, si quien se dice dueño no ingresó al predio en tal calidad, sino que lo hizo ostentando otra condición, tendrá entonces la obligación de demostrar plenamente cuál fue el momento en el que se reveló contra el dueño o, dicho con otras palabras, en el que ocurrió esa mutación y, desde entonces, cuáles fueron esos actos posesorios que dice haber desplegado.

Al respecto, ha precisa esa misma Corporación que,

“(…) Cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para que se declare judicialmente la pertenencia, el demandante debe acreditar, no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por este modo de adquirir, sino la posesión pública y pacífica por un tiempo mínimo de 20 años (actualmente 10 años) ininterrumpidos. **Pero además, si originalmente detentó la cosa a título de mero tenedor, o como coposeedor, debe aportarse la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que demuestran inequívocamente, incluyendo el tiempo a partir del cual se rebeló contra el verdadero propietario y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo su dominio**, o el desconocimiento frontal de los derechos de los demás comuneros, lo que debió ocurrir en un término superior a los 20 años (entiéndase 10 años), para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido en la ley de posesión autónoma e ininterrumpida del prescribiente” (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 8 de mayo de 2001, exp. 6633, MP: Jorge Santos Ballesteros).

Y más recientemente sostuvo que,

(…) puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice ‘poseedor’, tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario.... (CSJ SC de 8 ago. 2013, rad. nº 2004-00255-01).

2. En el caso que ocupa la atención del Despacho, de entrada, se advierte que las señoras Felisa y Aurora Lugo Molina no acreditaron los requisitos para que sea declarada la prescripción adquisitiva extraordinaria que pretenden, específicamente la posesión material, por una razón fundamental: no demostraron el hito temporal a partir del cual iniciaron sus verdaderos actos posesorios. Veamos:

2.1. Recuérdese que, desde el momento de la presentación de la demanda, las demandantes sostuvieron que ingresaron al predio en virtud de una venta que les realizó el señor Carlos Martínez el 22 de enero de 1981, momento desde el cual iniciaron la posesión pública, pacífica e ininterrumpida; sin embargo, omitieron informar y probar cuáles fueron las condiciones de esa venta, qué fue lo que realmente se les vendió o qué se dijo en ese negocio sobre el derecho de posesión sobre el bien y su inicio.

Y esa omisión continuó incluso hasta que las demandantes fueron interrogadas, pues al tratar el Despacho y la contraparte de ahondar y esclarecer las condiciones de la venta, con el ánimo de determinar a partir de cuándo despuntó la posesión de aquellas, estas ni siquiera recordaron cómo se hizo la venta, ni qué se les vendió, mostrando, además, desinterés en legalizar su situación sobre el predio. Para mayor claridad, recuérdese cuál fue el tenor de las preguntas y cuáles las respuestas de las interrogadas:

Pregunta a la señora Felisa Lugo ¿Qué documentos revisaron ustedes o tuvieron la posibilidad de revisar cuando iban a hacer la compra del lote o no revisaron ningún documento? CONTESTÓ: “La verdad estoy nula, ella -refiriéndose a la otra demandante- fue la que hizo las vueltas”. ¿Entonces usted cuál fue el papel que jugó en esa compra? “Pues porque somos hermanas y lo compramos entre juntas, pero ella fue la que hizo la vuelta. (min 10:00)

Pregunta a la señora **Aurora Lugo Molina** ¿Cuáles fueron las circunstancias que rodearon la compra del lote en el que ustedes viven hoy, es decir, a quién se lo compraron, en qué fecha se lo compraron? Es decir ¿cuánto costó, cómo se hizo el

pago? CONTESTÓ: “Nosotros le compramos a un señor Carlos Fidel Martínez y se pagó en dos cuotas, una de 50 y otra de 60. Valió 110000”. (MIN 10:38)

¿Qué documentos tuvieron la posibilidad de revisar cuando hicieron la compra del lote? (...) o ¿qué documento les presentó a ustedes el señor Martínez para venderles el lote? “Pues nos presentó unos papeles donde las que habían sido dueñas, las que le han vendido primero. ¿Y en esos documentos ustedes pudieron verificar que el dueño era el señor Martínez? Pues yo no sé, yo no me acuerdo (...) ellos nos vendieron y pusieron testigos”. (MIN 11:26)

¿Dónde están los documentos de esa venta? “Nosotros no los trajimos, nosotros los tenemos, era una compraventa”. (MIN 12:23)

¿Luego esa compra, ustedes hicieron algún tipo de gestión, digamos, ante instrumentos públicos para oficializar, es decir para inscribir la compra, como para que los documentos quedaran a nombre de ustedes? “(...) No me acuerdo de eso” (MIN 13:23); luego afirmó que “... solo firmamos el contrato, no suscribimos escritura”. (MIN 12:36)

¿Que fue específicamente lo que el señor Martínez les dijo que les vendía? “(...) No me acuerdo bien que dice en el papel, porque ahí dice todo”. (MIN 13:37)

¿Ustedes, nunca se interesaron por saber quién era el verdadero dueño de esa casa, por legalizar la situación de ustedes frente a esa casa, no ahora con esta demanda, sino antes de la demanda? “No señora”. ¿Y por qué? “Quién sabe”. (MIN 19:55)

¿Manifiéstenle al Despacho por qué si hicieron una compra, como dicen ustedes, legalmente, todo correcto a un señor Carlos, nunca hicieron las escrituras o le exigieron que les hiciera escrituras? “Nosotras nunca nos interesamos en eso porque como nunca pensamos en vender nada, pues solo vivir, pues uno no se preocupa por hacer esa legalización, entonces pues no lo vimos importante... Entonces pues nosotros no vimos nada, no hubo complicación de nada, ni nadie nos hizo reclamo de nada, por eso nunca hicimos el deber de ir averiguar ni nada.” (MIN 24:00)

Lo que se observa de esa serie de manifestaciones es que las demandantes no supieron dar razones sobre la forma cómo ingresaron al inmueble ni la condición en que lo hicieron, los derechos que con la supuesta venta se les transfirieron, si lo que se vendió fue la posesión del predio o algún otro derecho o, si, por el contrario, el único acto que medió para que aquellas ingresaran al predio fue uno de mera tolerancia, lo que, de ser así y por expresa disposición legal, “no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.” (C.C., art. 2520).

Y es que ese desconocimiento de la condición en que entraron las demandantes al predio no permite definir el hito temporal o momento exacto en el que pudieron haberse despojado de cualquier condición diferente a la de poseedoras, revelándose contra el dueño, pues amén de que ninguna afirmación de esa circunstancia se hizo al respecto, no hay otra prueba dentro del proceso que permita dar luces sobre ello, pues ni siquiera las documentales, ora testimoniales, mostraron la referida interversión.

2.2. Véase como los mencionados testimonios no pudieron esclarecer el momento exacto en el que ocurrió la transmutación del título; por el contrario, fueron contradictorios y generaron muchas más dudas sobre el verdadero conocimiento que los testigos tienen sobre la posesión de las demandantes. Obsérvese que el testigo Dionisio Ulloa Vega señaló que habita el barrio desde el año 1983, cuando las demandantes ya vivían en el predio, y para ese entonces “era un **lote destapado sin mejora** ninguna”, también dijo que era una **construcción de bareque** que fue

realizada por ellas [refiriéndose a las demandantes] en ese entonces. Dijo también que no le consta cómo ingresaron las señoras Lugo Molina al inmueble ni como lo adquirieron

A su vez, la testigo Sandra Milena Ulloa Molina refirió que llegó al barrio en 1983 y para esa época el inmueble tenía una **construcción en ladrillo y teja**; señaló también, sobre las condiciones de la venta, que las demandantes lo compraron, "pues la verdad no sé a quién se la compraron, pero si ellas la compraron, no me acuerdo bien el nombre".

Llamó la atención del Despacho que, al preguntársele, si llegó al barrio en 1983 y nació en 1979, lo cual quiere decir que solo tenía 4 años cuando llegó el inmueble ¿cómo es posible que para pueda recordar que para ese momento se trataba una casa lote construida en cemento? Respondió, "Pues la verdad no sé, pero yo siempre toda la vida me he recordado como era el barrio desde que llegamos.

Cual si fuera poco, la testigo Estella Tequia de Reyes, quien dijo haber llegado al barrio más o menos como en 1987 o 1988, sostuvo sobre la construcción por esa época, que "me acuerdo que eran como **mitad ladrillo y mitad como en latas**".

Hasta aquí las cosas, analizadas esas versiones, véase como, el primero refirió que la construcción de las demandantes, para 1983, era de bareque al tiempo que era un lote despejado; la segunda señaló que en ese mismo año era de ladrillo y tejas; la última dijo que la edificación era mitad ladrillo y mitad como en latas; en adición, ninguno de los dos primeros supo cómo ocurrió la supuesta venta o cómo ingresaron las demandantes al predio, a lo que se suma que, por aquella época - año 1983- la testigo Ulloa tan sólo tenía 4 años de edad y, llama la atención que el testigo Dionisio Dionisio Ulloa señalara que hoy la casa es de un piso, si en la inspección se verificó que son dos.

Todos esos relatos, imprecisos, contradictorias e inverosímiles -uno de ellas por la edad de la testigo-, lejos de dar claridad sobre las condiciones de tiempo y modo en que las demandantes iniciaron sus actos posesorios o cómo se ejecutaron los mismos, generaron más dudas sobre esas circunstancias, lo que no permite otorgárseles el valor probatorio que de ellos se pretendía.

2.3. Y si a la prueba documental vamos, obsérvese que lo único que aportó la parte demandante para acreditar sus actos posesorios fue una serie de recibos de pago de servicios públicos (fls. 6 a 26), y aunque el Despacho no desconoce que ciertamente han ocupado el bien por más de 10 años, tiempo durante el cual le hicieron algunas mejoras (véase el dictamen pericial y la inspección judicial, lo mismo que los testimonios), ni de lo primero ni de lo segundo puede deducirse interversión del título, pues la simple tenencia no permite presumir posesión, aspecto sobre el cual la Corte Suprema de Justicia ha señalado desde antaño que,

"La posesión no se configura jurídicamente con los simples actos materiales o mera tenencia que percibieron los declarantes como hecho externo o *corpus* aprehensible por los sentidos, sino que requiere esencialmente la intención de ser dueño, *animus domini* -o de hacerse dueño, *animus rem sibi habendi*-, elemento intrínseco que escapa a la percepción de los sentidos. Claro está que ese elemento interno o acto volitivo, intencional, se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario..." (LXXXIII, pág. 776).

2.4. Y para ahondar en razones, téngase en cuenta que ningún recibo de pago del impuesto predial del inmueble se arrió al proceso, y aunque las señoras Lugo Molina y los testigos refirieron al unísono que esos pagos se hicieron, lo cierto es que las meras manifestaciones, carentes de sustento, no son suficientes para acreditar ese acto posesorio.

3. Las razones expuestas son más que suficientes para negar las pretensiones de la demanda, como en efecto se hará, porque no se acreditaron los presupuestos necesarios para declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio en favor de las demandantes, específicamente porque no se demostró la interversión del título y, con ello, la posesión en cabezas suyas. Por supuesto que se les condenará en costas, por resultar vencidas en el juicio.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISÉIS (26) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

Primero: Negar las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

Segundo: Disponer la terminación del proceso.

Tercero: Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares decretadas. Secretaría proceda de conformidad.

Cuarto: Condenar en costas a la parte demandante. Inclúyase como agencias en derecho la suma de \$1´800.000,00. Líquidense.

Notifíquese y cúmplase.

MARÍA JOSÉ ÁVILA PAZ
Juez

<p><u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u></p> <p>JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.</p> <p>La presente providencia se notifica mediante anotación en el Estado No. 018 Hoy 19-02-2021 El Secretario.</p> <p>HÉCTOR TORRES TORRES.</p>
--

Firmado Por:

MARIA JOSE AVILA PAZ
JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 026 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA
D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

104f93930f20537649eca6d1edcc7a9a2d16398f4a8a08cdadc292b1798c2a36

Documento generado en 18/02/2021 03:44:38 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**