

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá D.C., veinticuatro (24) de junio de dos mil veintidós (2022)

Expediente: 2014-00613-01

Procede el Despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por la demandante contra la sentencia proferida por Juzgado 71 Civil Municipal de esta ciudad, transformado transitoriamente en Juzgado 53 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple el 30 de noviembre de 2020, dentro del proceso verbal especial de pertenencia previsto en la Ley 1561 de 2012.

ANTECEDENTES

1.- Pretensiones: Actuando a través de apoderado judicial, Carlos Ernesto Losada Morantes y Luisa Marina Gutiérrez Villamil formularon demanda declarativa de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio contra William Fernando Villanueva Ruíz, Deisy Oliva Torres Leguizamón y personas indeterminadas respecto del inmueble de interés social ubicado en la calle 4 B N°39 B-90 Interior 3, apartamento 708 del Conjunto Residencial Parques de Primavera de esta ciudad, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1490736.

2. Causa petendi: Las anteriores súplicas se encuentran amparadas en los hechos que se relacionan a continuación:

2.1. Que el 23 de marzo de 2005 los demandantes mediante contrato de promesa de compraventa celebrado ante la Notaría 62 de Bogotá, adquirieron del demandado William Fernando Villanueva Ruíz el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión del inmueble de interés social ubicado en la calle 4 B N°39 B-90 Interior 3, apartamento 708 del Conjunto Residencial Parques de Primavera de esta ciudad.

2.2. Que el precio de venta del inmueble fue de \$27'516.510, de los cuales cancelaron la suma de \$18'000.000 quedando un saldo pendiente al Fondo Nacional del Ahorro, con quien existió una hipoteca que fue cancelada según los términos del contrato.

2.3. Que se encuentran habitando el inmueble en calidad de poseedores irregulares sin reconocer dominio ajeno desde el 23 de marzo de 2005, es decir, por más de 8 años, durante el cual lo han explotado comercialmente en actividades musicales, floristería, chocolatería, etc. Además, indicaron que el contrato de promesa de compraventa y la escritura pública N°3451 de 6 de noviembre de 1998 de la Notaría 34 de Bogotá, constituyen los títulos originarios y derivados del derecho de posesión en

consonancia con el fallo proferido por el Juzgado 17 Civil del Circuito de esta ciudad.

2.4. Que, como sucesores de los derechos adquiridos sobre el inmueble a raíz de la compraventa, pretenden la suma de posesiones con la ejercida por el demandado para cumplir con el tiempo restante de prescripción.

2.5. Que desde el 23 de marzo de 2005 ejercieron actos de pago de impuestos, cuotas de administración y adecuaciones del inmueble por más de \$30'000.000, consistentes en pago e instalación de los servicios públicos de agua, luz, teléfono, gas, televisión, internet, etc.; materiales de construcción, pintura, mano de obra y artículos para el hogar.

3. Actuación Procesal: La acción correspondió por reparto al Juzgado 11 Civil Municipal de esta ciudad, el cual por auto de fecha 14 de marzo de 2014 (fl. 323/326, C.1 – archivo PDF- 001, págs. 548/553) admitió la demanda y dispuso que el asunto se tramitará conforme al artículo 5º de la Ley 1561 de 2012, proceso verbal especial.

Posteriormente, en cumplimiento al Acuerdo CSBTA13-212 de 2014, el Juzgado 71 Civil Municipal de esta ciudad (hoy Juzgado 53 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple - transitorio) por auto de 10 de octubre de 2014 (fl. 395, C.1 – archivo PDF-01, pág. 679) avocó conocimiento para seguir conociendo del proceso.

El auto admisorio fue notificado al demandado William Fernando Villanueva Ruíz por conducta concluyente por auto de 27 de enero de 2015 (fl. 402, C.1 – archivo PDF-01, pág. 688); la demandada Deisy Oliva Torres Leguizamón en los términos de los artículos 315 y 320 del C. de P.C. (fl.434/450, C.1, archivo PDF-01, págs. 724/744) y las personas indeterminadas, por conducto de curador *ad litem*, el 22 de agosto de 2016 (fl. 485, C.2, archivo PDF 02, pág. 44). Los demandados, por intermedio de apoderado, contestaron la demanda y propusieron la excepción que denominaron “cosa Juzgada”, el curador contestó sin proponer medios de defensa.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El *a-quo*, el 30 de noviembre de 2020 procedió a dirimir la instancia mediante sentencia, para lo cual, en síntesis, esgrimió que la parte demandante no probó los requisitos necesarios para adquirir el bien por prescripción, pues no quedó demostrado la mutación de la interversión del título por falta del presupuesto del animus de señorío y dueño que denotó ausente en los demandantes frente a la usucapión reclamada.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Inconforme con la sentencia, el apoderado judicial de la parte demandante formuló recurso de apelación señalando que no son ciertas las afirmaciones e interpretaciones subjetivas realizadas por el *a-quo*, en cuanto

que no se probaron los requisitos normativos de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, pues no tuvo en cuenta la posesión material ejercida desde el 23 de marzo de 2005 con base en la promesa de compraventa celebrada con el demandado, en la cual se pactó, en la cláusula décimo tercera, la entrega del bien.

Además, el demandado radicó comunicación ante la administración del conjunto en la cual informó que el apartamento 708 del interior 3 fue objeto de venta a los demandantes, quienes tomaban a partir de dicha fecha posesión del mismo, data a partir de la cual vienen pagando servicios públicos e impuestos, junto con otros servicios adicionales adquiridos con posterioridad como televisión e internet.

Así mismo, señaló que del texto de los documentos se infiere que no se estaba transfiriendo únicamente la tenencia del bien en litigio como lo entendió el Juzgado, sino su verdadera posesión real y material, la que han venido ejerciendo en forma tranquila, pacífica, pública y con ánimo de señores y dueños, haciendo mejoras por más de \$50'000.000, usándola como vivienda y explotándola comercialmente como producción y venta de chocolates, producciones musicales de audio y video.

Igualmente, indicó que el fallo se basó en el pago de algunos impuestos atrasados y realizados a *mutuo propio* por el convocado, cuando decidió vender el inmueble a Deisy Oliva Torres Leguízamo mediante escritura pública N°5442 de 5 de agosto de 2013 de la Notaría 9 de Bogotá, sin tener en cuenta que desde el año 2005 como poseedores venían pagando los mismos. Tampoco tuvo en cuenta los testimonios de Raúl Rincón Plata, Myriam Luz Vargas de Otero, Diana Rojas Morales, Martha Isabel Amézquita Rordíquez, cuyas declaraciones son claras, veraces, oportunas, desapasionadas, objetivas e imparciales, por ser vecinos y conocerlos de mucho tiempo y dieron fe de los hechos posesorios.

Oportunamente, la parte demandada se pronunció, solicitando la confirmación de la sentencia, por encontrarla ajustada a derecho, acorde con la valoración probatoria realizada por el señor juez de primera instancia.

II. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales: para decidir de fondo concurren al proceso en legal forma y no se observa causal de nulidad que sea capaz de invalidar la actuación procesal surtida.

2. Problema Jurídico: Determinar si los demandantes cumplen los requisitos para obtener el bien objeto de este proceso por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en el especial si se encuentra probada la posesión, o si por el contrario, el fallo de primera instancia debe ser confirmado.

3. Es del caso precisar que el requisito esencial para que se integre la posesión lo conforma el ánimo de señor y dueño, pero como éste es un estado mental, psíquico, que escapa a la percepción de los sentidos, es

necesario que se exteriorice, que se establezca de manera fehaciente y sin lugar a dudas, para que pueda decirse que se configura.

De los dos elementos que integran la posesión, el *animus* es el componente característico y relevante y, por tanto, el que tiene la virtud de trocar en posesión la tenencia.

En punto a la comprobación de los referidos elementos, la Corte Suprema de Justicia ha venido señalando que:

“No existe -ha reiterado la Corte- ningún elemento objetivo para distinguir entre el poseedor y el simple tenedor. Ambos revelan un poder efectivo sobre la cosa. El único elemento que diferencia a uno y otro se halla en el ánimo, el cual corresponde al plano psicológico y es, por lo tanto, subjetivo. De ahí que en la mayoría de los casos sea prueba suficiente para establecer la posesión el elemento objetivo, porque la posesión en tales circunstancias se presume (sentencia SC10294 de 2014, M.P. Ariel Salazar Ramírez).

En este orden de ideas, la prueba de la posesión con ánimo de señor y dueño, es la que determina la prosperidad de las pretensiones en el proceso de pertenencia, a fin de que quien ha detentado el bien por el tiempo requerido por la ley, se le declare como titular del dominio.

Por consiguiente, se tiene que uno de los medios característicos y de mayor firmeza para acreditar la misma es el testimonio, sin que ello implique que otros, de igual o mayor linaje, como lo sería la inspección judicial, los documentos y la prueba de indicios, no sean aptos para demostrarla en tratándose de la prescripción extraordinaria. De donde se concluye que, para resolver esta clase de litigios, esa prueba se convierta en elemento de excepcional importancia.

Para la valoración del testimonio, se deben aplicar las reglas de la sana crítica y apreciar en conjunto las pruebas, tal y como lo ordena el artículo 176 del Código General del Proceso. Quiere significar lo anterior, que deben considerarse las condiciones morales y sociales del testigo, las particularidades del objeto a que se refiere el testimonio, las circunstancias en que se haya percibido y aquellas en que se rinda la declaración.

Así mismo, se debe analizar “la ciencia” del dicho del testigo, esto es, el grado de veracidad que lo rodea, la credibilidad que merezca luego de conocida ésta y el apoyo que al testimonio puedan prestarle otros elementos demostrativos, es decir, que en la declaración *“se expresen las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrió el hecho, junto con las explicaciones atinentes al lugar, tiempo y modo como tuvieron conocimiento del mismo, imponiéndole a su vez a los funcionarios el deber, hoy en día definido de manera categórica por el numeral 3° del artículo 228 del Código de Procedimiento Civil, de tomar especial empeño en que el testimonio sea responsivo, exacto y completo (...)”* (Corte Suprema de Justicia, sentencia 3475 de 7 de septiembre de 1993, MP. Carlos Esteban Jaramillo Schloss).

4. En el caso bajo estudio, se practicaron los testimonios de Raúl Reyes Plata, Martha Isabel Amézquita Rodríguez y Miriam Lucero Vargas, quienes al unísono expresaron que los demandantes eran los propietarios del inmueble, que ingresaron al mismo en virtud del contrato de promesa de compraventa que suscribieron con el demandado en el año 2005, sin embargo, manifestaron no tener conocimiento que ellos pagaran los impuestos y demás erogaciones que genera el bien o que conozcan de manera directa quienes fueron los que plantaron las mejoras.

En ese orden de ideas, tales manifestaciones resultan insuficientes y no encuentran apoyo en otros medios probatorios, para lograr la prosperidad de la pretensión de la parte actora, ya que ni siquiera se allegaron facturas, contratos de obra o de construcción para mejoras de la casa, facturas de compra de materiales, etc., que respaldaran tal aspecto, máxime cuando aquellos indicaron conocer tales hechos de manera indirecta, es decir de oídas, declaraciones que pueden estar llenas de imprecisión que en definitiva les resta mérito probatorio.

Sobre este tópico en particular de los testimonios indirectos o de oídas, la Corte Suprema de Justicia ha puntualizado, “[t]ales declaraciones, valoradas conforme las reglas de la sana crítica, no merecen credibilidad y, en consecuencia, no crean convencimiento (...) como quiera que, según lo tiene dicho esta Corporación, en los testimonios de oídas o ex auditu ‘son mucho mayores las probabilidades de equivocación o de mentira’, de donde ‘está desprovisto de cualquier valor demostrativo, con mayor razón, el testimonio del que afirma un hecho por haberlo oído de la parte misma o a sus causahabientes, en cuanto esa afirmación sea favorable a éstas’ (Gaceta judicial, Tomo CLXVI, págs. 21 y 22, sentencia de 12 de febrero de 1980, M.P. José María Esguerra Samper, reiterado en sentencia de 23 de junio de 2005, exp. 0143, M.P. Edgardo Villamil Portilla)” (Expediente No. 6943).

Los demandantes Carlos Ernesto Losada Morantes y Luisa Marina Gutiérrez Villamil hicieron gala durante el curso del proceso de su condición de poseedores por un término superior a más de 8 años a la presentación de la demanda, lapso durante el cual, afirmaron que han ejercido “actos propios de señores y dueños, como mejoras, y lo han habitado”, pero, en los interrogatorios vertidos al interior de la causa, especialmente el de Carlos Ernesto Losada Morantes, éste indicó que los impuestos y cuotas de administración fueron pagados en parte por los demandados cuando firmaron la promesa y otros por el demandado cuando realizó el negocio de venta del bien en el año 2013 con Deisy Oliva Torres Leguizamo y perfeccionado mediante escritura pública N°5442 de 5 de agosto de 2013 de la Notaría 9 de Bogotá, al considerar que debía hacerlos por estar en pleito y al figurar como “dueño”, además de precisar, que si William se consideraba propietario tenía que haber pagado la administración, aunado a que, éstos no recuerdan las fechas en que pagaron impuestos y cuotas de administración que aducen haber cancelado después de firmar el contrato de promesa.

Además, la testigo Miriam González Ortiz adujo que dicho apartamento tiene una deuda aproximada de más de seis millones de pesos, que, a la hora actual, está en cobro jurídico ante Juzgado contra el señor William Villanueva, lo que conspira en contra de sus anhelos demandatorios, pues, indudablemente deja entrever el reconocimiento de derechos a favor del demandado, esto es, admitieron de esta manera dominio sobre dicho bien en cabeza de éste.

También es dable precisar que, bajo el principio según el cual nadie puede crearse su propia prueba, en la medida que una decisión no puede fundarse exclusivamente en lo que una de las partes afirma a tono con sus aspiraciones mediante el discurso persuasivo que presente, por eso, la ley impone a cada extremo la tarea de traer a juicio de manera oportuna y conforme a las ritualidades de cada caso los elementos probatorios destinados a verificar los hechos alegados, pero cobran relevancia las mismas si hacen afirmaciones que los perjudiquen o favorezcan a su contraparte.

Al respecto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC14426-2016, indicó que *“ningún valor probatorio podría darse a las declaraciones de los actores, que carecen de fuerza demostrativa, porque «a nadie le está permitido construir su propia prueba»”,* así mismo frente a este tópico dicha corporación señaló que *“las declaraciones de parte alcanzan relevancia, sólo en la medida en que el declarante admita hechos que le perjudiquen o, simplemente, favorezcan al contrario, o lo que es lo mismo, si el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba”* (subrayado fuera del texto).

Además, en relación con la inspección judicial practicada en el trámite también resulta insuficiente para acreditar los actos posesorios alegados por los demandantes, en tanto que, el propósito de dicho medio persuasivo es el *“examen ocular, es determinar la situación física del inmueble para la fecha en que el funcionario de conocimiento se traslada a él”*¹, es decir, ese elemento probatorio da cuenta al Juez de las condiciones en que se encuentra un bien para la época de su visita, de donde resulta exiguo a efectos de acreditar los actos posesorios ejercidos por espacio de varios años, como resultaba forzoso en el *sub judice* si se pretendía obtener una decisión estimatoria de la pretensión.

Tampoco se demostró la interversión del título a cabalidad, ya que de las pruebas adosadas al proceso no lograron demostrar la trasmutación del título para los efectos pretendidos, esto es, de mero tenedor a poseedor, dado que no acreditaron en qué momento preciso abandonaron esa condición precaria para luego auto denominarse propietarios. Véase que para el año 2013, cuando el demandado vendió a favor de Deisy Oliva Torres Leguizamo, reconocieron al señor Villanueva Ruíz como propietario al

¹ Ver sentencia CSJ SC10189 de 2016, rad. 2007-00105-01, M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.

indicar que realizó el pago de los impuestos y de cuotas de administración por ser su obligación como propietario².

5. Siendo así las cosas, no se evidencia en la decisión censurada por la parte demandante alguna falencia, por el contrario, se advierte que el *a-quo* realizó un análisis de cada una de las pruebas arrimadas y de éstas en su conjunto, precisando de manera puntual el grado de eficacia que tienen, en especial los testimonios, para colegir que no se alcanza a configurar probatoriamente el *animus* como requisito de la prescripción reclamada, dado que todos los elementos de juicio deben llevar a la convicción del juez que los usucapientes se reputan dueños, cosa que no se acreditó con suficiencia en el plenario.

6. Como corolario, se confirmará la sentencia apelada y se condenará en costas a la parte demandante, por aparecer causadas conforme lo consagran los numerales 1 y 8 del artículo 365 del CGP.

III.DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia impugnada.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante, como agencias de fija la suma de \$1'500.000,00.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al juzgado de origen. Ofíciense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Firmado electrónicamente
CLAUDIA MILDRED PINTO MARTÍNEZ
JUEZ

JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARIA La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO N°63 fijado el 28 de junio de 2022 a la hora de las 8:00 A.M. Luis German Arenas Escobar Secretario
--

Jr.

² Ver SC-4826 de 2021, Exp. 2015-00919-01, MP. Arnoldo Wilson Quiroz Monsalvo.

Firmado Por:

Claudia Mildred Pinto Martinez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 016

Bogotá, D.C. - Bogotá 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: **744c4eac05f641ad2af24af4bdae06105e3fb9c0ef383fa188f5f8f9a131e2cf**

Documento generado en 24/06/2022 03:58:50 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>