

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

Bogotá D. C., doce (12) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Otorgamiento de título de propiedad por posesión
Demandantes: Eduardo Hernández Olaya
Demandado: Personas Indeterminadas
Radicación: 1100140030-52-2016-00089-01
Asunto: Sentencia de segunda instancia

Agotados los trámites de ley, procede el Despacho a proferir dentro del asunto de la referencia sentencia escrita en segunda instancia dentro el asunto de la referencia de conformidad con lo dispuesto en el art. 14 del Decreto 806 de 2020, siendo ésta la legislación vigente al momento de interponerse la alzada.

ANTECEDENTES

1. Pretensiones y hechos de la demanda.

El señor Eduardo Hernández Olaya debidamente postulado, pretende que se declare mediante el procedimiento especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos, previsto en la Ley 1561 de 2012, que le pertenece el dominio pleno y absoluto del predio urbano ubicado en la Carrera 97 C número 42 C – 16 Sur de la Urbanización Tintalito de Bogotá, con dirección catastral Carrera 87 Bis número 42 F – 16 Sur – MJ, cuyos linderos son POR EL NORTE: En extensión de 12 metros con el lote número 22 de la misma manzana de urbanización; POR EL SUR: En extensión de 12 metros con el lote número 23; POR EL ORIENTE: En extensión de 6 metros con el lote 23 de la misma manzana de urbanización; y POR EL OCCIDENTE: En 6 metros igualmente con vía peatonal de la urbanización. Consecuente con ello que se disponga la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria para dicha parcela y la inscripción de la sentencia en el mismo ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Como sustento de sus pretensiones refirió:

1.1. Que adquirió el inmueble mediante contrato de promesa de compraventa suscrito el 19 de agosto de 1977 con la promitente vendedora ASESORÍA URBANISTICA LIMITADA, quien nunca cumplió con extender el instrumento público de compraventa proyectado.

1.2. Arguyó que ha venido poseyendo el inmueble objeto de las pretensiones de manera pacífica, pública, ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, por más de 20 años continuos.

- 1.3. Explicó que el valor catastral del inmueble no supera los 250 SMLMV.
- 1.4. Que el predio no se encuentra en las circunstancias de exclusión establecidas en los numerales 1,3,4, 5, 6,7 y 8 del artículo 6° de la Ley 1581 de 2012.
- 1.5. Que tiene sociedad conyugal devenida de matrimonio con la señora Gloria María Leyva Vargas.
- 1.6. Que el predio objeto de las pretensiones no tiene dueño, ni constituye la parte restante del inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-96806 de la Oficina de Registro de esta urbe, de propiedad del señor Rafael Gaitán Forero, según expresamente lo señaló el Registrador de Instrumentos Públicos en el certificado especial extendido para dicho fin.

2. Contestación del Curador Ad litem de los indeterminados.

Enterado del asunto el 10 de Junio de 2021,¹ contestó la demanda formulando las excepciones de mérito que denominó “*FALTA DEL ELEMENTO ESCENCIAL DE POSESIÓN INVOCADA POR LA DEMANDANTE CONFORME A LO ESTABLECIDO POR LA LEY Y POR LA JURISPRUDENCIA, PARA BENEFICIARSE DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA*” e “*INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA*”, sustentadas en resumidas cuentas, en que no se acreditaron los elementos *axiomáticos* de la posesión, en tanto que el demandante no probó ni aportó los medios de convicción necesarios para probar la posesión en su cabeza y durante el lapso requerido para la prosperidad de lo pretendido con la demanda, recalcando al dar respuesta a los hechos la necesidad de establecer la existencia de un folio de matrícula inmobiliaria al que accediera el predio objeto de titulación. Subsidiariamente pidió el reconocimiento de alguna excepción que oficiosamente estuviese llamada a declararse probada.

3. Descorre de las excepciones

La parte demandante se opuso a las excepciones formuladas por el procurador ficto del extremo enjuiciado, argumentando para ello que su contraparte desconocedora o anticipadamente al recaudo probatorio deja de lado lo que sería el debate suasorio en el asunto. Por último, señaló textualmente que el bien pretendido carece de folio de matrícula inmobiliaria “...por ser segregado de uno de mayor extensión sin que el dueño del terreno mayor hubiere realizado la gestión de abrirle un folio aparte, sin embargo el mismo se encuentra ubicado y alinderado...”.

4. Sentencia de primera instancia

Mediante proveído del 7 de marzo de 2022², la Juez de primer grado denegó las suplicas de la demanda echando de menos el requisito de la posesión como elemento requerido para acceder a las pretensiones, en tanto que cuestionó la prueba aportada y pedida para tal propósito, pues además de señalar que los argumentos del demandante al contestar su interrogatorio de parte y de testigo convocado no fueron suficientemente responsivos en

¹ Archivo digital N° 41 Cdno. 1.

² Archivo digital N° 51 cfr.

cuanto a acertar la fecha en la que se empezaron a desplegar actos posesorios, el nombre de la compañía respecto de la cual el actor suscribió promesa de compraventa del predio, los valores pagados en virtud de este convenio y los actos que permitieran verificarla aprehensión del inmueble tales como pago de impuestos, acometidas y servicios públicos y demás situaciones de aquellas que un propietario usualmente acostumbra hacer con los bienes que son de su dominio.

Especialmente cuestionó la razón del demandante al explicar que no se acompañó al *dossier* prueba de la imposibilidad de instalación de acometidas de servicios públicos o el intento por hacerlas de su parte, aclarando que pudo evidenciar a lo sumo la prestación del servicio de fluido eléctrico y acueducto, siendo importante para el proceso, el despliegue de los actos del demandante en punto de concretar su conciencia de sujeción al predio.

Sustentó su razón el *a quo* en el sentido de precisar que de la visita efectuada en el inmueble durante la inspección judicial en la que concretó las actividades propias del proceso en sus fases inicial e instructiva, no pudo percibir actos posesorios, pues el inmueble únicamente tiene levantadas paredes (muros) y plancha de segundo piso sin mayores construcciones, en la medida que el muro construido lo está por su parte del frente, pero los demás son parte de las paredes de construcciones aledañas, no hay prueba de deshierbamiento, aseo y en general actividades que permitieran aprehender la certidumbre acerca de situaciones dominicales desplegadas por el demandante.

Y de otro lado precisó que no es solo con testimonios como el recopilado en la diligencia, que la posesión refulege, atribuyendo jurisprudencialmente la necesidad de incorporar otro tipo de pruebas en la constatación de los elementos axiológicos internos y externos que conlleva el *animus domini*, propio de la posesión (pago de servicios públicos o de impuestos), con independencia de la prueba a lo sumo *indiciaria* relacionada con la forma y fecha cómo el demandante pudo haber ingresado al predio a ejercer algún derecho, contraída en el contrato de promesa suscrito y aportado con la demanda.

Así, al declarar impróspera la acción dispuso condenar en costas a su promotora.

5. Recurso de apelación³

Se sustentó en que la decisión erró en la apreciación probatoria, en tanto que la placa y muro de fachada se edificaron por el demandante para proteger la invasión del predio como lo haría cualquier dueño en su caso. Justificó además que no ha podido realizar las acometidas de servicios públicos al ser parte el lote objeto del proceso, parte de un inmueble de mayor extensión y además contrarió la postura de la primera sentenciadora en tanto que precisó que los testimonios fueron responsivos al señalar las operaciones de limpieza y mantenimiento, además del uso de bodegaje que el demandante desplegó en la heredad, siendo consciente el actor que ante la existencia de muchos predios irregularmente construidos, la razón de su demanda era previo a erigir alguna construcción, adquirir legítimamente la titulación inmobiliaria requerida para el efecto.

Sobre la ausencia de pago de impuesto, arguyó la imposibilidad de acreditar el pago de tributo alguno por la falta de matrícula inmobiliaria propia y de individualización de chip catastral del predio pretendido, siendo el ánimo del demandante, de sanear todas las circunstancias

³ Archivo digital No. 01 pgs. 183 – 188.

incidentes en el disfrute del terreno, una vez adjudicado el mismo en este proceso, solicitando conforme todas las anteladas argumentaciones, que se accediera al *petitum* de la demanda.

6. Réplica de la demandada.

No presentó manifestación alguna al respecto.

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

Examinada la documentación aportada se observa que se reúnen los presupuestos procesales, la demanda fue presentada en debida forma según los dictados del artículo 82 del Código General del Proceso, los extremos litigiosos fueron debidamente representados; y no se observan además causales de nulidad que pudieran invalidar total o parcialmente lo actuado.

Aunado, esta sede judicial es competente para resolver el recurso de alzada interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia de primera instancia emitida dentro del asunto de la referencia, en virtud de lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 33 del Código General del Proceso, y, especialmente lo señalado en el artículo de la Ley 1561 de 2012.

2. Problema jurídico a resolver

Consiste en determinar si la decisión de la sentenciadora *a quo* anduvo o no errada, en punto a no tener probados los elementos posesorios alegados por el señor Eduardo Hernández Olaya, para poder acceder a la titulación del inmueble identificado y alinderado en los hechos de la demanda y sus pretensiones.

3. Presupuestos de la acción de titulación de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos, previsto en la Ley 1561 de 2012.

Luego de tradiciones legislativas frustradas para preservar un régimen legal comprensible con la realidad del campesinado colombiano y las infructuosas otrora, reformas agrarias para dicho propósito, el legislador en el año 2012, concomitantemente con el hoy por hoy estatuto procesal general (Ley 1564 de 2012), estableció a través de la Ley 1561 de 2012, tres acciones jurídico procesales ágiles, idóneas y efectivas para que las personas poseedoras y ocupantes urbanas y rurales, pudieran acceder a la titulación de la tierra. Tales acciones consisten en la titulación de la propiedad urbana y rural y el saneamiento de la llamada *falsa tradición* sobre inmuebles, específicamente determinados en la misma ley, en el sentido de estar valorados catastral o en su defecto comercialmente por debajo de 250 SMLMV, y de no corresponder a los llamados inmuebles sometidos a la denominada vivienda de interés social.

El artículo 4° de la antes mencionada codificación, prescribió que “*Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv).*”

Puestas así las cosas, lo cierto para esta clase de juicios, es que los presupuestos de titulación referidos, aluden a una especie singular del proceso de pertenencia, sometido en este caso a las reglas especiales previstas por el legislador, tales como el valor catastral o comercial del fundo objeto del proceso, el término de posesión que debe acreditarse, la forma como la demanda, los llamamientos especiales a ciertas entidades y autoridades debe darse, así como la integración del litisconsorcio por activa y pasiva, respectivamente en cabeza de los demandantes incluida la sociedad conyugal o patrimonial existente de quien prodiga la titulación y los demandados como titulares de derechos reales inscritos sobre el fundo a usucapir que deben articularse en un bien que, como insistentemente se ha reiterado en el cuerpo legal especial citado, debe ser de carácter privado para menesteres como el que ocupa la atención de los despachos aquí concitados, todo esto mediante el surtimiento de un procedimiento preferente, expedito y mayoritariamente verbal.

Dicho lo anterior, para la prosperidad de las pretensiones demandatorias, los requisitos previstos para la posesión, especiales como se dijo, son que quienes disputan las suplicas de la demanda la acrediten ejercida por el tiempo de las prescripciones adquisitivas ordinaria (5 años) y extraordinaria (10 años), conforme lo prevé el artículo 4° de la ya antecedida regulación, todo lo cual remite a las disposiciones y formas de acceder a la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio o usucapión.

La prescripción adquisitiva de dominio, llamada también «*usucapión*», está disciplinada por el artículo 2518 del Código Civil, el cual dispone que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se haya detentado cumpliendo las condiciones legales. Por tanto, para que opere la prescripción adquisitiva, es necesario que el demandante acredite en cabeza suya, el hecho de haber poseído el bien durante el lapso que establece la ley, según el caso.

Esta prescripción puede de acuerdo con la legislación civil darse bajo dos modalidades: la ordinaria y la extraordinaria

La primera, conforme al artículo 2528 del c. civil, requiere posesión regular, es decir, la que según el artículo 764 C.C. procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión; la segunda no requiere título y tiene como elementos propios la posesión irregular y la duración de un periodo definido legalmente.

El artículo 2529 *ibídem* señala que el tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles y de cinco para los inmuebles; y el artículo 2532 de la misma Codificación, señala que el tiempo necesario para la prescripción extraordinaria es 10 años sin perjuicio de lo que en su momento preveía el artículo 1° de la Ley 50 de 1936 que establecía un término de veinte (20) años.

A partir de esta normativa tiene sentado la jurisprudencia que, la prescripción adquisitiva de dominio bajo cualquiera de estas modalidades exige entonces la comprobación concurrente de los siguientes elementos axiológicos: *a)* Que recaiga la posesión sobre un bien prescriptible, *b)* se trate de cosa singular que se haya podido determinar e identificar plenamente, y sea la misma descrita en el líbello y *c)* Que la cosa haya sido poseída de manera pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso que exige la ley.

En punto a la posesión apta para prescribir el artículo 762 del C.C., establece que: “*La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño*”. De este postulado legal, la doctrina extrae los siguientes elementos a saber: “*1. Que sea una relación de contacto material con la cosa (corpus). 2. Que dicha relación sea voluntaria (animus detinendi) y 3. Que debe existir una voluntad de ejercer la propiedad y no reconocera nadie más un derecho superior (animus domini)*”.

Ahora en la declaración de pertenencia por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio en cualquiera de sus modalidades, la legitimación en la causa por activa la tendrá entonces el poseedor en los términos del artículo 762 del Código Civil y por pasiva la ostentan todas las personas determinadas que aparezcan inscritas en el certificado o folio de matrícula inmobiliaria como titulares de derechos reales sujetos a registro y todas las demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el respectivo bien.

4. Caso Concreto.

Conforme el material probatorio que obra en el expediente, se anticipa que la sentencia de primer grado está llamada a ser conformada tal y como pasa a explicarse en las siguientes líneas de esta providencia.

Antes del anunciado análisis, cumple recordar en primer lugar, que la apelación únicamente se cierne sobre los asuntos que fueron objeto del debate del recurso, tanto en materia de los reparos concretos, como de la sustentación de la alzada; luego, es preciso señalar que, aunque esta providencia se referirá a la improsperidad de las argumentaciones de la apelante, hay otros aspectos que han de ser de conocimiento de la juzgadora de instancia, que le servirán a manera de ilustración para eventuales tramitaciones de esta estirpe.

A juicio de la apelante, la juzgadora *a quo* infringió el análisis de las pruebas recopiladas en la actuación, ora porque desatendió su análisis conjunto al establecer que no había prueba de posesión, ora porque le dio un sentido diferente a las mismas, como cuando mencionó la ausencia de acreditación de pago de impuestos prediales o contribuciones del inmueble y pruebas de acometidas de servicios públicos y actos que demostraran el señorío que predicó.

Dicho lo anterior, es menester recordar que la posesión es un ejercicio contundente, como lo señala el Código Civil, de las actividades que una persona sin ser dueña de un bien, ejerce como si lo fuera. Tales actuaciones encierran la existencia de elementos tanto internos como externos o exteriorizados que permiten evidenciar las situaciones posesorias concretas entre sujeto y cosa.

Como bien se indicó en la decisión de primer grado, la posesión no se sujeta a actos meramente de ocupación o de tenencia, sino que se traducen para el poseedor en hechos ciertos aunque jurídicamente no declarados de la autoridad, relacionados con la guarda, conservación y utilidad de los inmuebles bajo su posesión. En otras palabras y como lo ha dicho la jurisprudencia, si quien pretende reputarse poseedor de un bien, espera que su propietario lo reconvenga para esperar a ejercer actos posesorios, no está ejerciendo posesión, sino una mera tenencia, pues intrínsecamente está con las omisiones de ejercer su papel como dueño, reconociendo dominio y ajeno, elemento fracturante de la posesión.

En este orden de ideas, la posesión debe ser contundente, precisa y no meramente enunciativa y así, consecuentemente para ser declarada debe ser probada en toda su extensión, es decir,

en actos constantes y permanentes de quien la prodiga y que también permiten entender la sujeción material y psicológica con la cosa poseída al punto de revelar el credo de dominio sin tenerlo al que se refieren las normas sustanciales que rigen esta materia.

Así, decantado lo anterior, es palmario que las pruebas recaudadas en el plenario no permiten vislumbrar esa posesión con la intensidad reclamada por el legislador, quien en materia de usucapión convencional y como se dijo precedentemente, por vía de acciones de titulación especiales, exige que sea ejercida *permanente o constantemente* por un determinado lapso temporal. Si se observan por la apelante los actos posesorios que alega, en especial, de construcción de una “plancha” o muro fachada de un bien, o sus columnas sin un propósito retributivo para su edificador, o el arreglo esporádico que el demandante ejerció con su hijo/testigo en el predio en el sentido de desyerbar, sacar basuras o mantener limpia la heredad en el pasado, éstos no comportan actos posesorios permanentes, constantes, periódicos, habituales que a lo sumo pudiendo ser en un momento posesorios únicamente temporales o sucedáneos, se realizaron esporádicamente, dejando al vaivén cualquier verificación de la permanencia de su ejercicio en el tiempo, por lo menos en los diez o cinco años requeridos para poder ganar la titulación pretendida (echándose de menos a propósito que no se indicó cual régimen de posesión era aplicable si el regido por el sistema de prescripción ordinaria o el de la extraordinaria).

Además, es de señalar que la promesa de compraventa allegada como prueba en la demanda no demuestra acto posesorio alguno, ni la traslación de ese derecho por la allí promitente vendedora, lo cual de tajo ubica a esta documental como prueba en contra de la posesión disputada por al demandante, quien, al suscribir el documento en cuestión, reconoció el dominio ajeno de quien comprometió venderle el lote objeto de titulación en este pleito.

Ahora bien, el recurso de apelación se desdeña revisando las probanzas vistas en el expediente, pues desconoce la apoderada apelante que su cliente en la audiencia en donde se profirió sentencia, reconoció haber pagado impuestos del predio sobre el año 2016, sin que ante esa circunstancia puede alegarse ahora la imposibilidad del pretendido titular para pagar impuestos tasas o contribuciones catastrales del inmueble objeto de las suplicas, pues por confesión se tiene en ese sentido que sí estaba habilitado para sufragar tales gastos.

Por otro lado, aunque en la práctica judicial se avizora que las acometidas de servicios públicos bajo la égida del servicio y la retribución por instalación y facturación que la misma supone, por lo general es habilitada en esta capital sin justificación de rechazo ante demandas donde se alega la posesión como en este caso, si el argumento para sustentar la imposibilidad de acreditar la posesión a través de tales servicios aquí era la imposibilidad de lograr la habilitación por cada prestador, lo cierto es que esa afirmación del demandante y de la apelante, quedó huérfana de prueba alguna, pues no se aportó documentación que permitiera establecer la petición y su rechazo en tales términos, todo esto en perjuicio del demandante, quien no pudo justificar el porqué de la ausencia de tales variables probatorias para acreditar el uso constate del inmueble y su posesión, a través, entre otras cosas, del uso de servicios públicos a sus expensas.

Corolario de lo predicho, la valoración probatoria no fue indebida y fue conjunta pues las senderas de cada conclusión demarcada por el *a quo*, es la misma por donde debían verificarse los presupuestos de la posesión ya mencionados. De ahí la certidumbre de que en ese sentido la decisión fue acertada. Por ende, la decisión fustigada ha de confirmarse al respecto, no sin antes advertirse por esta funcionaria que no se acreditó tampoco que el

inmueble objeto de la acción ejercida, tuviese el avalúo respectivo inferior a 250 SMLMV a la fecha de presentación de la demanda como lo exige la Ley 1561 de 2012, y así mismo estuviese excluido de aquellos bienes que la ley declara como de vivienda de interés social. Tampoco se evidenció que la cónyuge demandante fuera hecha participe de este asunto como pareciera sugerirlo el parágrafo único del artículo 2o de la Ley 1561 de 2012 multicitada y por último, no se evacuó prueba o decisión alguna referente a la titularidad de derecho de dominio sobre el predio de mayor extensión que el registrador de instrumentos públicos mencionó en la certificación especial al respecto adosada en la demanda, todo para poder determinar o no la prescribibilidad del inmueble que de no tener ni dueño inscrito, ni folio de matrícula específico, podría dar cuenta de su naturaleza de baldío si en cuenta se tiene que no se acreditó el ejercicio de provecho económico sobre el mismo conforme lo mencionado en esta decisión, aspectos todo estos de estudio de la funcionaria de primera instancia, que deberá atender en futuros litigios relacionados con este especial procedimiento.

Por último, cumple señalar que, como el representante ficto de las personas indeterminadamente llamadas a este juicio, no singulariza entidad o persona alguna, la condena en costas debe revocarse, pues no se determina la identidad del litigante favorecido en la misma y tampoco las decisiones acceden a la prosperidad de excepciones u oposiciones precisas, como a las claras pende esta retribución como ontológicamente lo exige el artículo 365 del C.G.P.

En mérito de lo aquí expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República, por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. –CONFIRMAR INTEGRAMENTE la sentencia proferida por el Juzgado Cincuenta y Dos Civil Municipal de Bogotá el pasado quince (15) de diciembre del año próximo pasado, dentro del presente proceso y por las razones expuestas e precedencia.

SEGUNDO. - Sin condena en costas en ambas instancias por no aparecer causadas.

TERCERO. - Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes. Oficiése.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ

je

Firmado Por:
Pilar Jimenez Ardila
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 050

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: **73794c89de5b852aa37a4308f7a34565fad91017be8892cf98688b2559d31d22**

Documento generado en 12/10/2022 04:23:56 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**