

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D.C., Veintinueve de junio de dos mil veintidós.

Proceso Verbal Pertenecia
RAD. 53-2017-582-01

Resuelve el Despacho el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en Pertenencia y actora en reconvención contra la sentencia dictada en audiencia el 2 de marzo del 2021, por el Juzgado Cincuenta y Tres Civil Municipal de Bogotá.

La apelación de la sentencia censurada se profiere de manera escritural por este Despacho conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

1. ANTECEDENTES Y PRETENSIONES

1.1. En síntesis, la demandante en pertenencia solicita se declare que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio la totalidad del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40128872, bajo el sustento que adquirió el bien a través de su hijo *José Miguel Bohórquez Velosa* (Q.E.P.D.) debido a inconvenientes que ella presentaba en el nombre inscrito en su cedula.

1.2. Que, para la fecha de legalización del predio a favor de la actora, sobrevino la muerte del hijo en octubre 6 de 2006.

1.3. Profesó en la demanda primigenia que, desde la adquisición del lote, la actora ha realizado actos de señora y dueña y como constancia de ello levantó la construcción de la casa que se edificó sobre el predio y sobre el cual, se han realizado en el transcurso del tiempo mejoras.

1.4. Que como probanza de los actos de señorío ha realizado los pagos de los impuestos prediales de los años comprendidos desde el 2010 al 2017; la instalación y el pago del servicio público de Gas Natural Domiciliario.

1.5. Por último, predica que desde el año 1996, la supuesta poseedora la han reconocido en esa calidad, con ánimo de señora y dueña del predio citado, ejerciéndola de manera libre, publica, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años.

2. ACTUACIÓN DE LA INSTANCIA

2.1. Previo a calificar la demanda, el *a quo* en auto del 12 de mayo de 2017, requirió a las entidades de que trata el artículo 1 de la Ley 1561 de

2012 y una vez superado el trámite, mediante providencia del 19 de septiembre del 2018, admitió la demanda de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio promovida por *Emperatriz Veloza Rodríguez* contra *Adriana Bohórquez Salazar* y *Yury Andrea Bohórquez Salazar* en calidad de Herederos determinados de *José Miguel Bohórquez Velosa (q.e.p.d.)* y los Herederos indeterminados, así como contra las demás Personas Indeterminadas.

2.2. Notificada en legal forma la demanda al extremo pasivo, la demandada *Yury Andrea Bohórquez*, a través de apoderado judicial, se opuso a las pretensiones, presentó demanda de reconvención y propuso como excepciones las denominadas "*Carencia de Derecho para pedir la Prescripción Adquisitiva del Inmueble*", "*Temeridad y Mala Fe*", "*Prescripción extintiva de la acción extraordinaria de pertenencia y por ende prescripción extintiva de las pretensiones contenida en la demanda formulada por la actora*" y "*fraude procesal*".

El curador *ad litem* de los Herederos Indeterminados del señor *José Miguel Bohórquez Velosa (q.e.p. d.)* y personas indeterminadas, no se opuso a las pretensiones ni propuso excepciones ajenas a la genérica.

Por su parte, la demandada *Adriana Bohórquez Salazar* guardó silencio.

2.3. Surtido el trámite de rigor, en audiencia de que trata el artículo 373 del C.G. del P. adiada 2 de marzo del 2021 se profirió la decisión impugnada.

3. LA SENTENCIA RECURRIDA

La Juez de primer grado declaró infundada la excepción propuesta por la pasiva *Yury Andrea Bohórquez Salazar*; negó las pretensiones de la demanda en reconvención; y, declaró que la señora *Emperatriz Veloza Rodríguez* adquirió por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO – PERTENENCIA- la propiedad sobre el Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 50S-40128872.

Decisión a la que arribó, luego de sostener que la demandante, no ocupó el inmueble como tenedora sino con el ánimo de señora y dueña, aspecto que se traduce, independientemente que para la fecha en el que falleció su hijo *José Bohórquez Marques Velosa*, en el año 2007, ya existiera una construcción o unas mejoras; que tampoco se acreditó por la parte demandada que no se haya efectuado ninguna modificación y por el contrario, conforme a la inspección judicial y al dictamen, evidenció que al inmueble le hicieron acabados y unos enchapes que se pueden considerar como modernos, es decir, se hicieron con posterioridad al deceso.

Esgrimió, que así mismo, da cuenta de esa posesión con ánimo de señora y dueña de la actora, el pago de los impuestos por parte de ésta, las mejoras e instalación del gas y el testimonio de una vecina que señaló que conocía a la demandante hace más de 23 años y que al momento de llegar a vivir al barrio, la actora ya ocupaba el inmueble como propietaria; lo que aunado a hechos como que desde el momento en que se adquirió el inmueble fue destinado para la vivienda de la actora y su grupo familiar, que a pesar que

el señor *José Bohórquez Marques Velosa* era el propietario inscrito del inmueble, las herederas dejaron transcurrir 12 años desde el deceso sin ejercer ninguna acción para reclamar ese derecho sobre el inmueble para interrumpir la prescripción, hasta el momento en que fueron notificadas de la demanda; y que señor Emperatriz Velosa desconoce el derecho de dominio de otra persona.

4. EL RECURSO DE APELACIÓN

4.1. Inconforme con la decisión de primer grado, el apoderado de la demandada *Yury Andrea Bohórquez Salazar* la impugnó, con estribo en los siguientes argumentos:

Que del acervo probatorio se establece que la accionante ejerció actos de tenencia más nunca de posesión ya que, como afirmaron los testigos, conocían al padre de su poderdante quien fue el que compró el lote de terreno y realizó todas las mejoras e intervenciones del inmueble hasta el estado actual, y reconocieron a la demandante como poseedora o propietaria.

Que el señor *José Miguel Rodríguez Velosa* (q.e.p.d.), adquirió el inmueble objeto de este proceso con dinero de su propio peculio para sus hijas, como lo afirmaba frente a su progenitora y demás familiares; afirmando, además, que la demandante nunca había trabajado, y por lo tanto, no era posible que hubiese dado dinero alguno para la compra del inmueble.

Así mismo, señaló que el causante nunca renunció a la propiedad y posesión del inmueble; que diferente fue que haya realizado unas construcciones improvisadas y cerramiento del lote para evitar una invasión; y, que, una vez realizada la construcción del primer piso, haya llevado a la mamá para que no sufriera.

Expuso que las declaraciones de la demandada nada tienen que ver con la realidad, pues el señor Jose adquirió el inmueble, en el año de 1994 como se trataba de un lote sin ningún tipo de mejora, a efecto de evitar invasiones, de manera inmediata construyó de manera improvisada un cambuche para lo cual procedió al cerramiento del lote utilizando postes de madera y tela negra en impermeable y allí vivió durante tres años, comenzando a construir ya para el año de 1999, fecha en la que ya existiendo un primer piso con una habitación, cocina y baño, llevo a la demandante para que no siguiera sufriendo con sus otros hijos.

4.2. Al descorrer sustentación del recurso de alzada, ante esta judicatura, el apoderado judicial de la demandante deprecó que se mantenga incólume la sentencia de primer grado, pues su revocatoria implicaría desconocer las probanzas recaudadas, entre ellas, inspección judicial y declaración de la señora *María del Carmen Torres de Moncada*, a partir de la cual quedó demostrada prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en favor de la señora *Emperatriz Velosa Rodríguez*, quien ejerció posesión sobre el predio objeto de usucapión de manera pacífica e ininterrumpida, con animo de señora y dueña, sin reconocer dominio ajeno, desde el año 1996, tal como lo exige el artículo 2518 del Código Civil, en concordancia con artículo 762 a lb. Según el cual el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo.

5. CONSIDERACIONES

Al tenor de lo establecido en el artículo 328 del Código General del Proceso y con base en los argumentos allegados por el apelante, le corresponde a esta falladora determinar si la decisión del *a quo* fue o no desacertada como lo estima el recurrente y centrará el estudio exclusivo en los puntos de aquel reparo.

Debe advertirse, en primer lugar que en este contexto, debido a que las anotaciones N° 1 a 2 del folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40128872 del bien que se pretende usucapir corresponde al registro de una compraventa de vivienda de interés social el cual está inscrita como *"Titular de Derecho de dominio , Titular de dominio incompleto"* y en ese punto, debe explicarse que esta figura se encontraba regulada en el artículo 7 del Decreto 1250 de 1970, norma que fue derogada por el artículo 104 de la Ley 1579 de 2012, *"Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones"*, que a su vez reguló el tema en el artículo 8 al establecer, entre otras cosas, que en la matrícula inmobiliaria constará la naturaleza jurídica de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros; que la inscripción de falsa tradición sólo procederá en los casos contemplados en el Código Civil y las leyes que así lo dispongan; y que para efectos de la calificación de los documentos, debe tenerse en cuenta la descripción por naturaleza jurídica de los actos sujetos a registro, entre ellos, *la "Falsa Tradición: para la inscripción de títulos que conlleven la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con el parágrafo 2o de este artículo"*.

Por tanto, la falsa tradición puede precisarse como la inscripción que se hace en la matrícula inmobiliaria a favor de una persona que recibe de otra que carece del pleno derecho de dominio de propiedad, verbi gratia, la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, hecho que se presentó para el caso de marras.

Al respecto ha dicho la Corte Suprema de Justicia que *"...se entiende por falsa tradición la realizada inadecuada o ilegalmente, sea porque no existe título o porque falta un modo de adquisición de los previstos por el legislador, correspondiendo a circunstancias como los títulos de non domine, donde no se posee el dominio sino títulos diferentes a la propiedad o el dominio, a las enajenaciones de cosa ajena, o las realizadas sobre una cosa sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por tenerlo otra persona; o las circunstancias de dominio incompleto porque no se tiene la totalidad del dominio, al haberlo adquirido de persona que sólo tiene parte de él; o también los eventos correspondientes a transferencia de derechos herenciales sobre cuerpo cierto o enajenaciones de cuerpo cierto teniendo únicamente derechos de cuota. Una adquisición viciada continúa siendo viciada y los diferentes actos dispositivos o transmisivos que se realicen no purgan la irregularidad. Se trata de un derecho irregular, no apto para*

reivindicar, al no tratarse del derecho de dominio"¹. (subrayado fuera del texto)

En este orden de ideas, debido a que en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40128872 aparecen actos jurídicos (Titular de dominio incompleto) que configuran una falsa tradición, se tiene que la persona que aparece como titular de este derecho, tiene un vínculo jurídico sobre la cosa determinada de manera incompleta, por tanto, la escritura pública N° 9234 de octubre 20 de 1992 de la Notaría Cuarta del Circulo de Bogotá D.C. no constituye un justo título traslativo.

Al respecto, el máximo tribunal de la jurisdicción ordinaria en materia civil ha señalado, que no es justo título el negocio que de antemano indica que el *"objeto de transmisión no es la cosa misma sino cuestiones distintas, como lo son, para citar un ejemplo, las meras acciones y derechos sobre la cosa"*, tampoco la venta de la posesión, porque si el comprador recaba así la prescripción adquisitiva, no estaría alegando que *"alguien quiso hacerlo dueño, sino que alguien quiso dejarlo poseer"*².

Superado lo anterior, en efecto, en el *sub judice*, se determinará si el Juez de primer grado incurrió en un error de hecho en la apreciación del material probatorio y los medios de convicción allegados al proceso, a partir de los cuales declaró propietaria del inmueble a la demandante en pertenencia, tras acreditarse la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de interés social, acorde con lo establecido en Ley 1561 de 2012, en concordancia con el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, a partir del año 2007, fecha de fallecimiento José Miguel Rodríguez Veloza (q.e.p.d.), a decir de los hechos de la demanda y la sustentación de los reparos que allegó por escrito en oportunidad ante esta judicatura y que se resumen en los siguientes reparos: i) De un análisis del acervo probatorio es dable establecer que la actora ejerció actos de tenencia más nunca de posesión ya que, sobre el bien inmueble objeto de prescripción, como afirmaron los testigos, conocían al padre de su poderdante quién compró el lote de terreno y realizó todas las mejoras e intervenciones del inmueble hasta el estado actual: ii) que el señor Jose Miguel Rodríguez Veloza (q.e.p.d.) adquirió el inmueble objeto de proceso con dinero de su propio peculio para sus hijas, pues la actora no contaba con recursos para ello; iii) que la activa falta a la verdad cuando afirma que dio dinero para la adquisición del bien, que ha estado en posesión del bien inmueble y sobre el error en la cedula de ciudadanía, esto es, en la mayoría de los hechos de la demanda describe situaciones que nada tienen que ver con la realidad, pues, cuando el señor JOSE MIGUEL BOHORQUEZ VELOZA adquirió el inmueble, en el año de 1994 como se trataba de un lote sin ningún tipo de mejora, a efecto de evitar invasiones, de manera inmediata construyó de manera improvisada una cambuche para lo cual procedió al cerramiento del lote utilizando postes de madera y tela negra impermeable y allí vivió durante tres años, comenzando a construir ya para el año de 1999, fecha en la que ya existiendo un primer piso con una habitación, cocina y baño, llevo a la demandante para que no siguiera sufriendo con sus otros hijos.

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC10882-2015, Radicación N° 23001-31-03-001-2008-00292-01

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia 083 de 5 de julio de 2007, expediente 00358.

Bajo este orden de presupuestos, conviene precisar en primer lugar, que las pretensiones de la demanda se enmarcan en la prescripción adquisitiva de dominio de un bien que en sus particularidades, lo es de carácter urbano que a decir del avalúo catastral³, no supera los 250 s.m.l.m.v., para el año de presentación de la demanda y se estudió por el *a quo*, tal como así lo solicitó la parte actora en el libelo de la demanda inicial⁴, bajo los lineamientos de la Ley 1561 de 2012, que estableció un proceso verbal especial para el saneamiento de falsa tradición al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales y que dispuso como objeto el de *"...promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles."*

Para beneficiarse del título de propiedad que se establece por el mentado cuerpo normativo, al igual que en los procesos verbales de pertenencia comunes, es requisito que el interesado demuestre la posesión del bien inmueble con las particularidades que aquella establece. Entre otras, el inmueble debe tener un avalúo catastral que no supere los 250 salarios mínimos mensuales legales vigentes (artículo 4º), debe ser de aquellos bienes de los cuales haya que sanear la tradición, debe además no ostentar el carácter de imprescriptible según la ley, que haya sido poseído materialmente de forma pública, pacífica e ininterrumpida, no se encuentre en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997, o sea objeto de restitución o reparación a las víctimas del conflicto armado; y así mismo que no se encuentre dentro de las zonas indicadas en el artículo 6º, numeral 4º, a saber: las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, zonas o áreas protegidas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2ª de 1959 y el Decreto 2372 de 2010 y demás normas concordantes, resguardos indígenas o de propiedad colectiva de minorías étnicas y zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto se adelante un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano, entre otras causales consignadas en dicho corpus normativo.

Normatividad que remite además, en el caso de los predios urbanos, como aquel objeto de la prescripción que ahora se resuelve, al artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, que, a su vez señala como término de prescripción de las viviendas de interés social, a partir del 1º de enero de 1990, de cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social y de tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria para este mismo tipo de viviendas, temporalidad que se estudiará en el *sub examine*, se itera, como lo ordena el parágrafo 4º del artículo 4º de la Ley 1561 de 2021 y dado que en la anotación No. 001 de 07-01-1193 del certificado de libertad y tradición se refleja que el bien identificado con F.M.I. No. 50S-40128872 objeto de

³ Ver copia de certificado catastral del bien inmueble 050S40128872, que da cuenta de avalúo catastral para el año 2017 en un equivalente a \$18.008.0000,00 (folio 11 c.1.)

⁴ Ver copia de la demanda, acápite de cuantía y competencia a folios 188 y s.s. c.1.

prescripción, lo es una "vivienda de interés social"⁵ y que, tanto en esa anotación como en la número 2 señala que es "Titular de dominio incompleto".

Luego, sobre dicho tópico se acepta que la prescripción adquisitiva, o "usucapión", está consagrada por nuestra Ley Civil como un modo de ganar el dominio de los bienes muebles o inmuebles ajenos, y los demás derechos reales adquiribles por tal medio, exige para su materialización del ejercicio de la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos, en las condiciones y durante el término requerido por el legislador; figura que a tono con el artículo 2527 del código civil, puede presentar una de dos modalidades: o bien la ordinaria, cuyo fundamento inmodificable es la posesión regular, extendida por el tiempo que la ley requiere; o la extraordinaria, basada en la posesión irregular, en la cual no se necesita título alguno, presumiéndose de derecho la buena fe, no obstante la falta de un rótulo adquisitivo de dominio.

Mientras que el artículo 2512 del C. Civil, define la prescripción como un modo de adquirir las cosas ajenas por haberlas poseído en el lapso de tiempo legal y bajo los demás requisitos legales, también señala nuestra obra civil que ésta puede ser ordinaria o extraordinaria según este defendido en una posesión regular o irregular y que hubiese sido ejercida de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, por el tiempo fijado por la ley.

El doctrinante Arturo Valencia Zea, lo ha definido como "*El transcurso del tiempo que da nacimiento a la propiedad y sus desmembraciones por una posesión continuada de una cosa, se denomina prescripción adquisitiva, y mejor aún, usucapión*". Quien respecto de la posesión además indica que "*...es un hecho por el cual la voluntad se realiza sobre las cosas (...) la posesión no es un derecho como la propiedad, sino un hecho; y este hecho es protegido contra la violencia porque es la manifestación positiva de la voluntad y en consideración a los derechos generales de la voluntad; son por tanto, la personalidad y la libertad de los hombres las que, ante todo y sobre todo reciben en la protección de la posesión una plena consagración jurídica (...)*"⁶.

Igualmente, luce como incontrovertible que para el buen suceso de la prescripción adquisitiva se requiere que en el proceso se haya demostrado la concurrencia de los siguientes requisitos: 1. Posesión material en el usucapiente; 2. Posesión de la cosa por un tiempo no inferior a cinco (5) años, para el caso específico de los bienes inmuebles de intereses social, en que se enmarca el bien objeto del litigio según se expuso, y acorde con el Canon 51 de la Ley 9ª de 1989, reformada por la Ley 388 de 1997. 3. Que ella se haya manifestado de manera pública e ininterrumpida; y 4. Que la cosa o derecho poseído sea susceptible de ganarse por usucapión.

Es menester traer a colación el artículo 167 del Código General del Proceso, el cual desarrolla el principio de la carga de la prueba, que dispone: "*Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*", por lo que la carga de la

⁵ Ver copia de certificado de libertad y tradición del bien inmueble objeto de prescripción a folio 3 C.I.

⁶ Valencia Zea 1983, p.173, Derecho Civil. Derechos Reales.

prueba en este tipo de trámite está en cabeza del demandante, debiendo acreditar no sólo haber estado ocupando el inmueble por el tiempo exigido por la norma, sino también que lo ha tenido con ánimo de señorío y dominio mediante la ejecución de actos positivos que indudablemente exterioricen su señorío en forma pacífica e ininterrumpida, por ejemplo usufructuar el bien, introducirle mejoras para su conservación, mantener el contacto físico con él, con desconocimiento absoluto de los derechos que puedan estar en cabeza de otros individuos.

Véase que el Juzgador de primer grado en la sentencia atacada, encontró demostradas todos los requisitos que vienen de reseñarse, enfatizando que si bien es cierto existe duda de la posesión que la actora ejerció sobre el predio desde el principio de su adquisición por parte de su hijo, en el año 1994 o desde cuándo el inmueble fue habitable en 1999, lo cierto es que a partir del fallecimiento de aquel, en el año 2007, sí se demostró a partir de un análisis conjunto de las pruebas, la tenencia con ánimo de señora y dueña sobre el inmueble, de buena fe, de manera pacífica y con desconocimiento de cualquier otro propietario incluyendo las hijas del *de cujus*, y siendo que desde dicha data y hasta la fecha de presentación de la demanda han transcurrido mas de cinco años a los que se hizo alusión, siendo dable declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Conclusión que delanteramente se advierte comparte este Despacho, pues en punto de discusión, de un análisis conjunto de las pruebas obrantes en el plenario, efectivamente se demostró por la activa, la plurimentada prescripción adquisitiva de dominio, desde la fecha de fallecimiento de quien fungía como propietario, 6 de octubre de 2007, a decir de copia de acta de defunción⁷, pues tal como alega el demandado, no se logró demostrar que la posesión del bien en cabeza de la señora *Emperatriz Veloza*, hubiese sido, desde el momento en que su hijo materializó la compraventa del inmueble, para el año de 1994, existiendo serias dudas, por ejemplo, sobre el origen del dinero para tal efecto y para los primeras obras sobre el predio, así como las razones que supuestamente conllevaron la escrituración a nombre de aquel, cuando ésta era la dueña y en razón de la espera de la corrección de su documento de identidad; por lo que en juicio de esta Juzgadora, valedero es estimar, que la actora ingresó al bien inmueble en el año de 1999 como lo esgrime la pasiva, época para la cual ya existía una construcción sobre el lote, pero con la aquiescencia de su hijo, quien fungía como propietario, al margen de la existencia de una supuesta simulación que no es objeto de discusión ni se acreditó en el *sub examine*, pues es la misma actora en interrogatorio de parte, indica puntualmente esa circunstancia, y la justifica como viene dicho, en el propósito que la escrituración no se materializara con los apellidos que tenía en ese momento, de su ex esposo, por lo que , en gracia de la discusión, comprobado está que desde que falleció su hijo y quien fungía como propietario del inmueble, se acreditó la mutación de mera tenencia del bien, en la posesión o tenencia con ánimo de señora y dueña como se describirá.

Tesis que encuentra respaldo en reiterada jurisprudencia emanada del órgano de cierre de la jurisdicción civil, pues sobre el punto en Sentencia AC5502-2019, Radicación N°05088-31-03-001-2013-00611-01 de 19 de diciembre de 2019:

⁷ Ver folio 22 C.I.

"(...)1. Según lo coligió el ad quem, la posesión efectivamente acreditada por el señor Gustavo Chávez Matallana solamente abarcó el período comprendido entre el 7 de marzo de 1975, fecha en la que operó el cambio de su calidad de mero tenedor a poseedor, y la presentación de la demanda (11 de abril de 1991), esto es, un lapso de tiempo equivalente a "dieciséis (16) años, un (1) mes y cuatro (4) días, (...) inferior a los veinte años exigidos para (...) la adquisición del dominio por vía de la prescripción extraordinaria" (...)

3.En tal orden de ideas, forzoso es señalar, entonces, que fue equivocado que el a quo tomara como fecha de inicio de la posesión aducida por Chávez Matallana, aquella en la que los esposos Camacho – Hernández le hicieron entrega del inmueble que le prometieron en venta, puesto que, en concepto del Tribunal, dicha entrega otorgó al nombrado adquirente, la mera tenencia del inmueble aquí disputado.

*4.Imponiéndose la conclusión fáctica que al respecto obtuvo el ad quem, deviene como corolario la insatisfacción de uno de los presupuestos estructurales de toda acción de pertenencia, como es el de la posesión del bien en cabeza del demandante por todo el tiempo exigido por la ley, pues, ciertamente, **como lo analizó esa autoridad, contabilizado el lapso que transcurrió entre la verdadera fecha de inicio de la posesión investigada, esto es, aquella en la que operó la interversion del título de tenedor a poseedor del aprehensor material del bien raíz, 7 de marzo de 1975, y la de presentación de la demanda, 11 de abril de 1991, se establece que no alcanza los veinte años exigidos para la prescripción adquisitiva extraordinaria en la legislación aplicable al sub lite, es decir, en el régimen que precedió a la Ley 791 de 2002. (....)**" (Subrayas y negrillas fuera del texto.).*

En consecuencia, a decir del precedente plasmado, se colige que en aquellos eventos en que el origen de la posesión deviene de un negocio de promesa de compraventa, la existencia de prescripción está supeditada a la interversión del título, esto es, a una nítida y contundente mutación del título de tenencia u otro, hacia la posesión exclusiva, es decir, un claro alzamiento en rebeldía a partir del cual empieza a contarse el término de la prescripción extraordinaria, cambio que sólo puede darse desde cuando quien así procede lo hace de manera pública, abierta y franca para negar el derecho del que reconocía como dueño, asistiéndole se itera, en virtud del principio de justicia y equidad, a quien alega haber intervertido su título que pruebe, plenamente, desde cuándo se produjo ese trascendente cambio y cuáles son los actos que afirman el señorío o animo que ahora invoca.

En consecuencia, conforme a las pruebas anexas, decretadas y practicadas sea dable inferir que en el caso de marras, se logra evidenciar con claridad el ejercicio de esos actos de señora y dueña de la actora, a partir del fallecimiento de su hijo, véase que según las experticias allegadas, se determina que la edificación sobre el inmueble objeto de usucapión es una construcción de un piso con mampostería estructural, con muros internos pañetados y pintados, cubiertas en teja de metálica o de zinc y algunas tejas traslucidas acompañadas de cercha en madera, pisos en cerámica de 30x30, cocina semi integral con muros enchapados, baño con todos sus accesorios y muros enchapados, con una vetustez aproximada de 20 años.

En línea de principio, se puede constatar que la demandante ejerce actos de posesión verificables y actuales sobre el inmueble objeto de las pretensiones, lo que se extrae de las declaraciones de los testigos, en especial el rendido por el señor *Pablo* quien adujo que la casa era de la demandante y que en amistad y conversaciones con el difunto José Miguel le manifestó que era la casa de la mamá; así mismo, para el tiempo en que visitó a la demandante y al señor Miguel, advirtiéndole que fue hace mucho tiempo, describió el inmueble como una construcción en obra negra y sin piso.

Por otro lado, la testigo *Efigenia Bohórquez* afirmó que el hermano le prestó el nombre para hacer la documentación del lote porque la mamá presentaba un problema con el documento de identificación; que la edificación, para fecha en que falleció el señor José Bohórquez, estaba conformada de una habitación, la cocina y el baño; que ninguna de las hijas del causante se acercó al predio hacer reclamaciones ni ayudaron a realizar mejoras después del fallecimiento del padre.

Aunado a esos testimonios, se encuentra el realizado por la señora *Lucinda*, quien aseveró que la demandante *"compró el lote pero que tenía un problema con la cedula, por lo que el primo miguel le hizo el favor que él quedara en la escritura por el hecho que la señora emperatriz no tenía documento"* (Sic).

Por su parte, en el testimonio de la señora *María del Carmen* señaló que sobre la vivienda se construyó en principio una habitación que le ayudó a construir el señor Miguel y luego los demás hermanos le ayudaron a construir; y que quien había comprado la casa era la demandante, pero por problemas con el documento le rogó al hijo para que le recibiera los papeles a nombre de él, afirmando categóricamente que el lote y la casa era de la actora.

En los mismos términos, declaró la señora *Sandra Patricia Otálora*, quien identificó el predio en sus inicios con una construcción de una habitación en el que vivían con su mamá y sus hermanos y que, igualmente categóricamente afirma que la dueña del predio es la demandante.

Es decir, de las anteriores declaraciones, al unísono, consideran a la accionante como actual propietaria del inmueble y dan cuenta de su relación con el mismo desde la fecha que se adquirió el lote, por ello, lo cierto es que es imperativa la demostración de la posesión que se aduce ejercer y así quedó demostrado con los anteriores testimonios.

Y es que, en ánimo de discusión, el restante acervo probatorio, consistente en la documental adosada a la demanda y la inspección ocular del predio, se acredita la posesión de la accionante justamente desde la fecha de fallecimiento de su hijo (2007), de forma exclusiva, pues, aportan los pagos de los impuestos realizados por la demandante para los periodos comprendidos entre el año 2010 al 2017 y la acreditación del pago de los servicios públicos.

En este punto, también debe tenerse en cuenta que los testigos coincidieron en indicar que para la fecha de fallecimiento del señor *José Miguel*

Bohórquez, no había servicios públicos conectados y fue después al suceso que, la señora adquirió la instalación de ellos.

Todo lo anterior, en contraste con la falta de demostración de la demandada y demandante en reconvención *Yury Andrea Bohórquez*, del ejercicio de actos de señora y dueña del bien, precisamente desde que falleció su padre, pues en el interrogatorio de parte esta última aseveró que desde tal acontecimiento nunca ha ido al inmueble, que la que se encarga del pago de los impuestos y todo lo de esa casa es su abuela aquí demandante, lo que sumado al hecho que según lo probado en el proceso, nunca reclamó con anterioridad a través de ninguna acción legal el bien inmueble objeto del litigio, ni siquiera con el impulso de proceso de sucesión en procura de obtener un título que la acredite como propietaria del inmueble objeto de este litigio; es dable concluir entonces, que si encontrándose en tela de juicio la titularidad del derecho de dominio de una de las demandadas principales y demandante en reconvención y concomitantemente la usucapiente logró demostrar la posesiones que invocó, como era su deber, según el mandato del artículo 167 procesal y las reglas jurisprudenciales atrás enunciadas, resulta favorable la acción de prescripción adquisitiva de dominio propuesta, al haberse demostrado el término necesario de cinco (5) años, para el ejercicio de la posesión sobre el bien, como se indicó en la sentencia apelada.

Y es que, a decir de los referidos argumentos se descarta así mismo, uno de los principales presupuestos de la reivindicación, cual es que exista un derecho de propiedad en el demandante, pues con la demanda de reconvención no se acompañó prueba de ese modo de adquisición y revisado el folio de matrícula inmobiliaria aportado con la demanda principal no existe anotación alguna en tal sentido, pues el ultimo propietario que se avista en virtud de compraventa, es el señor *José Miguel Bohórquez Velosa* (Q.E.P.D.); de tal manera que ese preciso aspecto fue objeto de alegación por parte del demandado en reconvención y demandante principal que como medio exceptiva arguyó una prescripción del derecho de las hijas del *de cuius* para iniciar proceso de sucesión, tras haber transcurrido mas de diez años desde el deceso de aquel, tópico sobre el cual no es dable dilucidar en esta instancia judicial, pero que da cuenta de una falta de certeza del cumplimiento de todos los presupuestos señalados en el artículo 946 del Código Civil, para la prosperidad de acción reivindicatoria, cuyo cumplimiento, se itera, no se demostró entonces en el *sub judice*.

En punto de los reparos de la demandada referente a la apreciación de las pruebas, es pertinente recordar que, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia CSJ SC11334-2015, 27 ago., rad. N° 2007-00588-01, sostuvo:“(...)Cuando se denuncia una sentencia por incurrir en error de hecho en la apreciación de las pruebas, el recurrente tiene la carga no sólo de individualizar los medios de convicción sobre los cuales afirma que recae el equívoco, sino que, además, debe demostrar de qué manera se generó la supuesta preterición o cercenamiento, de tal suerte que la valoración realizada por el sentenciador se muestre ostensiblemente manifiesta, contraevidente, absurda, alejada de la realidad del proceso o sin ninguna justificación fáctica (...)”.

Así, pese a que el apoderado judicial del demandado apelante, al esbozar los reparos contra sentencia apelada, cuestiona la procedencia de los

testimonios rendidos en el curso de la primera instancia, por afinidad con la actora, en la oportunidad procesal correspondiente no los tachó conforme las prescripciones del artículo 211 del C.G. del P., ni demostró la mala fe que predica de la demandante, misma que debe tenerse en cuenta, se presume en estos eventos de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y siendo que a decir de los testimonios rendidos es dable predicar inclusive la buena fe de la actora, frente a la posesión del bien inmueble identificado con F.C.I. No. 50S-40128872,

Por ello, en ningún error, o por lo menos, en uno manifiesto, incurrió el *a quo*, cuando al valorar todas las probanzas obrantes en el plenario, tanto documentales como testimoniales obrantes en el expediente, conceptuó la acreditación de la posesión por parte de la señora Emperatriz Veloza Rodríguez Sin que ello implique, por supuesto, que al abrigo de esa libertad, desconozca la razonabilidad, lógica y coherencia mínima exigibles a la decisión judicial que se controvierte; escrutinio que bajo esos parámetros debe ser respetado y aceptado por la sede que resuelve la apelación, y que en el caso de marras, fue apreciado por el juez de primer grado y ahora en esta segunda instancia, como quedó decantado, a partir de los principios de la sana crítica: *"...método de valoración que impone a los falladores reglas claras y concretas para elaborar sus hipótesis sobre los hechos a partir del uso de razonamientos lógicos, analógicos, tópicos, probabilísticos y de cánones interpretativos adecuados, que constituyen el presupuesto efectivo de la decisión."*⁸

Por todo lo anterior se habrá de confirmar íntegramente la providencia apelada.

6. DECISIÓN DE SEGUNDO GRADO.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO 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 proferida el 28 de agosto de 2019 por el Juzgado Cincuenta y Tres Civil Municipal de Bogotá, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO. CONDENAR en las costas del proceso a la parte demandada en pertenencia. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$ 2.000.000.

TERCERO: DEVUÉLVASE la actuación al juzgado de conocimiento.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ
JUEZ

⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-91932017 (11001310303920110010801), Mar.29/17



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ, D.C.

12

ESTADO

30 JUN 2022

El auto anterior se notificó por Estado No.

de hoy 30 JUN 2022

en (la) secretario (a)