



JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.

j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co – Teléfono 6013532666 ext 71303

Bogotá D. C., nueve de noviembre de dos mil veintitrés.

PROCESO PERTENENCIA SEGUNDA INSTANCIA

Resuelve el Despacho el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en pertenencia contra la sentencia dictada el **7 de junio de 2022, por el Juzgado Cuarenta y Nueve (49) Civil Municipal de Bogotá.**

ANTECEDENTES Y PRETENSIONES

En síntesis, señala el extremo demandante que mediante Escritura Pública No. 6599 del 11 de julio de 1996, otorgada en la Notaría 29 de Bogotá, los señores Ricardo Segura y Alba Nery García Gutiérrez, adquirieron en común y proindiviso el inmueble ubicado en la Carrera 62 A 52-24 sur, mediante compraventa realizada con la sociedad Construcciones Jelsa Ltda.

Manifestó que, desde la misma firma del contrato de compraventa, los citados señores recibieron la posesión real y material del inmueble objeto del presente proceso. Sin embargo, se señaló que la señora **Alba Nery García Gutiérrez**, en el año 1997, abandonó la posesión del bien, quedando únicamente como poseedor el señor **Ricardo Segura Rodríguez**.

Que el citado señor desde la fecha señalada empezó a ejercer actos de señor y dueño del inmueble referenciado.

ACTUACIÓN DE LA INSTANCIA

El *a quo* mediante providencia del 7 de octubre de 2020, admitió la demanda de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio promovida en contra de la señora **Alba Nery García**.

Notificada en legal forma la demanda al extremo pasivo, la misma compareció al proceso, por intermedio de apoderado judicial, quien dentro del término respectivo contestó la demanda y propuso las excepciones que denominó: *“Predio objeto de usucapión está fuera del comercio y por ello es imprescriptible”* y *“inexistencia de los requisitos para adquirir por prescripción adquisitiva”*.

Igual suerte corrió la notificación de las personas indeterminadas, a quienes se les designó curador *ad litem*, quien dentro del término de traslado guardó silencio.

Posteriormente, se llevaron a cabo las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso.

LA SENTENCIA RECURRIDA

La Juez de primer grado concedió las pretensiones únicamente respecto del demandante **Ricardo Segura Rodríguez** y se denegaron las pretensiones de la demandante **Martha Lucía Sánchez Pacalagua**. Decisión a la que arribó, luego de

sostener que solamente respecto del señor **Ricardo Segura Rodríguez**, se demostraron los requisitos necesarios para señalarlo como señor y dueño del bien inmueble objeto de usucapión, toda vez que el acervo probatorio aportado al trámite procesal resultó suficiente para demostrar el animus, siendo este uno de los requisitos indispensables para la prosperidad de la acción. Y que contrario a esto, la misma calidad no se puede predicar de la señora **Martha Lucía Sánchez Pacalagua**.

Aunado a lo anterior y en contestación de las excepciones, señaló el juzgado de instancia que distinto a lo señalado por el extremo demandando, el inmueble objeto del presente proceso es de carácter particular, y el hecho de tener una medida de patrimonio de familia, no lo deja por fuera de comercio y tampoco se considera un bien imprescriptible.

EL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión, el apoderado de la parte demandada la impugnó, con base en los siguientes argumentos:

Señaló que a pesar que la parte activa del proceso estaba compuesto por dos personas, de manera extraña sólo se reconocieron los derechos del señor **Ricardo Segura Rodríguez**, sin que para ello existiera fundamento legal o probatorio.

Adicional, manifestó que el demandante ya señalado, no acreditó la interversión del título de tenedor a poseedor, por lo que lo único que se demostró fueron actos de administrador del bien.

CONSIDERACIONES

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 encontró que se acreditó por parte demandante **Ricardo Segura Rodríguez**, que, si demostró cumplir los presupuestos normativos para declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en su favor, en tanto que se desestimaron las pretensiones de la demandante **Martha Lucía Sánchez Pacalagua**.

Bajo este orden de presupuestos, conviene recordar en primer lugar, que no se discute en el plenario los demandantes pretenden que se declare la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40250749.

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.

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 diez (10) años 3. Que ella se haya manifestado de manera pública e ininterrumpida; y 4. Que la cosa o derecho poseído sea susceptible de ganarse por usucapición.

Véase que el Juzgador de primer grado en la sentencia atacada, denegó las pretensiones de la demanda respecto de la señora **Martha Lucía Sánchez Pacalagua**, ante la falta de acreditación del cumplimiento de la totalidad de los requisitos descritos, y, además, se accedió a declarar como poseedor al señor **Ricardo Segura Rodríguez**.

De otro lado, y ya pasando analizar los presupuestos axiológicos de la acción, en el plenario solo se recaudaron testimonios, que no resultan ser *per se* suficientes para ofrecer certeza a esta falladora de la calidad en la que el demandante ingresó al inmueble la demandante. Y es que precisamente la doctrina ha indicado que el testimonio se erige como la prueba reina de los procesos de pertenencia para acreditar el “*animus*”, sea decir, la convicción de reputarse como dueño ante propios y extraños. Los testimonios no resultan suficientes para demostrar que se haya mostrado como dueño ante una colectividad, pues como se dijo arriba en esta providencia, la posesión siempre debe ser pública y no clandestina y derivando de ella verdaderos actos de señor y dueño, puesto téngase que no basta solo con ser visto en el inmueble sino ejercer sobre el mismo comportamiento que lo acrediten como tal.

Con todo, con las declaraciones recepcionadas por los señores **Víctor Quevedo Villamil**, quien a su turno manifestó reconoce como arrendador al señor **Ricardo Segura Rodríguez**, y que lleva habitando el inmueble objeto de la presente acción hace más de 6 años, del cual siempre ha tenido como dueño al citado señor. Además, que, en el transcurso de los mismos, ha sido testigo de las mejoras realizadas al predio por parte del demandante.

Seguidamente, el señor **Jorge Vásquez Camargo**, declaró que conoce al señor **Ricardo Segura Rodríguez**, toda vez que ha sido vecino del mismo durante más de 23 años, quien manifestó que, durante los primeros años de conocer al citado señor, tenía conocimiento que el señor **Segura**, convivía con la señora **Alba Nery García**, quien dejó de vivir en dicha propiedad hace más de 20 años.

Por su parte, la señora **Gloria Segura de Pineda**, señaló que el demandante adquirió el inmueble cuando trabajaba con el Banco Ganadero y además, convivía con la demandada, quien se marchó de la casa hace más de 20 años, quedando este como dueño del predio.

Finalmente, **María Elisabeth Pirazan Peña**, señaló que funge como administradora del bien inmueble objeto del presente proceso, quien además ha suscrito en dicha calidad, contratos de arrendamiento con 5 distintas personas y cuyas cuentas siempre reporta al aquí demandante.

Así las cosas, encuentra razón esta sede judicial, a lo señalado por el juzgado de instancia, toda vez que efectivamente del material probatorio se puede concluir que el señor **Ricardo Segura Rodríguez**, es el único poseedor del bien inmueble objeto del litigio, toda vez que lo lleva detentando con el ánimo de señor y dueño, hace más de 10 años, sin que reconociera dominio ajeno de la comunera (demandada), ni de ningún otro tercero.

Y es que, si bien es cierto la demandada, manifestó haber dejado de habitar el predio desde el año 1997, no lo es menos que siempre estuvo al tanto del predio, por lo que en su dicho no perdió la posesión del mismo. Señalamiento que no tiene fundamento probatorio alguno, toda vez que no se aportó alguna prueba que respaldara lo señalado.

Ahora, el punto de la apelación que ocupa la atención del Despacho resulta ser la falta de concurrencia que alega el apoderado de la parte demandada, permea la decisión de instancia, respecto de los derechos reclamados por la señora **Martha Lucía Sánchez Pacalagua**.

Y es que distinto a lo señalado por el recurrente, si se realizó un estudio de cada medio probatorio aportado en el curso del proceso, tan es así, que se logró determinar que sólo el demandante **Ricardo Segura Rodríguez**, logró demostrar la posesión que ha venido ejerciendo desde hace más de 10 años sobre el predio objeto del debate. Por lo que, no tiene fundamento alguno el reclamo del censor, en razón a que tanto los testimonios como los documentos aportados no se ve el ánimo de señora y dueña que se reclamaba de la otra accionante.

Así las cosas, deberá este Despacho, confirmar la decisión adoptada por el Despacho de primera instancia y negar el recurso de apelación.

DECISIÓN DE SEGUNDA INSTANCIA

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Tercero (3º) 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 en todas sus partes la decisión apelada contra la sentencia del **7 de junio de 2022, proferida por el Juzgado Cuarenta y Nueve (49) Civil Municipal de Bogotá**, en el proceso verbal de la referencia, conforme las razones indicadas en la parte motivan de la presente providencia.

SEGUNDO Condenar en costas a la parte apelante, ante la improsperidad de la alzada, para el efecto se fija como agencias en derecho, en este segundo grado, la suma de **\$700.000**, que han de incluirse en la liquidación de costas que deberá practicar el Juzgado de primera instancia.

TERCERO: Remítase por Secretaría el expediente al juzgado de origen, dejando las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ

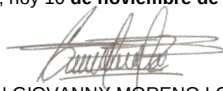
JUEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

D.C.

La anterior providencia se notifica por anotación en Estado

No. **109**, hoy **10 de noviembre de 2023**.



NILSON GIOVANNY MORENO LOPEZ

Secretario