

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
Bogotá, D.C., veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno.

1. ASUNTO

Procede el despacho a proferir sentencia dentro del proceso declarativo de pertenencia del epígrafe, promovido por Juan Bautista Buitrago Ortiz contra María Ligia Santisteban Gómez y demás personas que se crean con derecho a intervenir; asunto dentro del cual se presentó demanda de reconvención en reivindicación.

2. ANTECEDENTES

2.1. Pretensiones, hechos y excepciones de la demanda inicial.

El actor promovió demanda verbal contra el demandado, con el fin de que i) por vía de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, la titulación de posesión sobre el inmueble ubicado en la carrera 55 C No. 183-35 de esta ciudad, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20016329; ii) que como consecuencia de ello, se ordene la cancelación del registro de propiedad de la demandada, en el certificado de tradición y libertad y iii) Finalmente que se condene en costas a la demandada, en caso de oposición.

Se relataron como hechos de esos pedimentos, en síntesis, los siguientes:

a) El demandado se encuentra habitando el inmueble, en calidad de poseedor de buena fe, desde el mes de octubre de 1991, y desde esa fecha ha ejercido actos de señor y dueño, toda vez que la demandada y quien figura como titular del derecho real de dominio *"le manifestó...que le cuidara el lote de terreno que ella le pagaba la cuidara y desde esa fecha del año 1991 no volvió la*

demandada y el poseedor ya construyó el lote de terreno para vivienda” (sic, hecho 4, fl. 50 c. 1).

b) Los actos que ha ejercido como poseedor de buena fe son: el pago de impuesto predial, servicios públicos de agua, gas y luz. Las mejoras, como la construcción de 3 pisos para vivienda en estructura metálica. En el primer piso una bodega, en el segundo, una habitación, sala - comedor, cocina, baño. En el tercer piso, una habitación y un baño, patio de ropas, totalmente terminada con sus enchapes.

c) Esa posesión la ha ejercido desde ese año 1991, viviendo allí con su familia, en forma tranquila, quieta, pacífica e ininterrumpida, y no se conoce a otro poseedor diferente, siendo reconocido por vecinos y personas que lo conocen, en esa calidad de poseedor del inmueble.

d) La persona demandada fue una vecina, y le dijo *“que cuidara el lote desde octubre de 1991, que ella le pagaba la cuidada y desde esa fecha no volvió hasta hace dos meses que volvió a aparecer es decir hace más de veinticinco años”* (hecho 8, fl. 51 c. 1).

Enterada la demandada, propuso como medios exceptivos los que nominó *“Inexistencia de los presupuestos de la Acción de Prescripción – Animus y Corpus, Inexistencia de Verdaderos Actos de señor y Dueño, Ejercicio de Acciones por Parte de la señora María Ligia Santisteban como Propietaria del Inmueble”*. Y la genérica (fls. 164 a 182 c. 1).

Y presentó igualmente demanda de reconvención, que a continuación se referencia.

La curadora *ad litem* que representa los intereses de los indeterminados de aquí, se atuvo a lo que resulte probado dentro del proceso, y se abstuvo de presentar excepciones de mérito en particular, pero su escrito fue arrimado de forma extemporánea (fls. 281 a 285 c. 1).

2.2. Pretensiones, hechos y excepciones de la demanda en reconvención en reivindicación.

Solicitó la señora Santisteban Gómez, declarar i) que le pertenece en dominio pleno y absoluto el inmueble ubicado en la Carrera 55 No. 183-35, de esta ciudad, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20016329, ii) se condene al demandado a restituir el bien, iii) que el demandante inicial es poseedor de mala fe, y su situación es de mera tenencia; iv) la demandante no está obligada a pagar o indemnizar al poseedor de mala fe las expensas a las que se hace referencia en la norma 965 del Código Civil, v) que se le condene a pagar a la demandante en reconvención, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble, desde el momento de su posesión, y hasta el momento de la entrega del inmueble, por ser de mala fe, así como también que pague el valor equivalente al costo de las reparaciones a que hubiere lugar; vi) se ordene la cancelación de cualquier gravamen que pese sobre el inmueble; vii) la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria y viii) la condena en costas contra el demandado.

Como fundamento de las anteriores pretensiones se citaron los siguientes hechos, entre otros:

a) La demandante adquirió el bien inmueble, por compraventa realizada a la Asociación Prodesarrollo Campesino Boyacense APROCAMPOBOY, perfeccionada mediante Escritura Pública No. 11932 del 1º de enero de 1990, otorgada en la Notaría 27 del Círculo de Bogotá, e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el 12 de enero siguiente.

b) El dominio inmueble se adquirió de quien era su verdadero dueño, y ésta a su vez, adquirió de igual manera el dominio ya que su tradente también lo tuvo de manera plena y absoluta.

c) En ejercicio de esas facultades dispositivas, el 20 de marzo de 1992, constituyó una hipoteca abierta y de cuantía indeterminada, en favor del Banco Ganadero, por medio de Escritura Pública No. 713 del 20 de marzo de 1992, otorgada en la Notaría 1ª de Tunja, e inscrita el 30 de marzo de 1992, con el fin de dar garantía real sobre la obligación contenida en un pagaré.

d) La entidad bancaria referida, el 28 de noviembre de 1997, presentó demanda ejecutiva en contra de la propietaria Santisteban Gómez, conocida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Tunja, bajo el radicado 8614, al

interior del cual se surtieron las correspondientes etapas procesales, hasta solicitud de fecha de remate, y se ordenó su archivo el 19 de diciembre de 2012, caja 421.

e) Que el 24 de febrero de 2016, el apoderado de la demandante solicitó la terminación del proceso por desistimiento tácito, petición a la que accedió el juzgado de conocimiento, el 4 de marzo de ese mismo año, emitiendo los oficios para la cancelación de las medidas de embargo y secuestro.

f) La señora María Ligia desconocía las actuaciones impetradas en su predio por Buitrago Ortiz, por lo que una vez obtenida cancelación de las medidas cautelares sobre el bien, en el mes de junio de 2016, se dirigió a verificar el estado en el que se encontraba, y allí encontró que Juan Bautista Buitrago Ortiz, estaba ocupando su propiedad, habitándolo y presuntamente refutándose como poseedor del inmueble e indicando que en el predio había construido una casa de madera, sin la debida autorización de su propietaria.

g) El 28 de noviembre de 2016 por intermedio del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Tunja, y mediante memorial se solicitó se oficiara a la secuestre para que efectuara la entrega real y material del inmueble, y a la fecha el señor Buitrago Ortiz continúa ocupando el inmueble, en posesión no regular, quien creyó que estaba a cargo y custodia de un secuestre.

h) Que para la defensa del predio, se han ejecutado varias acciones legales, tendientes a su recuperación, dada la ocupación ilegítima, como denuncia penal por usurpación de Tierras conocida por la Fiscalía General de la Nación – Unidad de Conciliación Pre-procesal, declarándose fracasada sin ánimo conciliatorio, advirtiendo que se continuaría con la acción penal; querrela policiva ante la Alcaldía Local de Suba, por ocupación de hecho, sin el consentimiento del propietario, en la que se ha citado en reiteradas oportunidades al demandado, sin que hubiere comparecido y, demanda reivindicatoria que actualmente conoce el Juzgado Sexto Civil del Circuito quien la admitió el 7 de enero de 2017.

i) Que se encuentra en curso una denuncia, por uso de maniobras fraudulentas para la obtención de los servicios públicos, emitido por la Empresa de Agua,

Alcantarillado y Aseo de Bogotá, con investigación por defraudación de fluidos, sometiendo al inmueble, a posibles y futuras sanciones por dichas causas.

A esta demanda se opuso el demandado, y demandante inicial, con la formulación de las excepciones de *“prescripción o caducidad, prescripción extintiva del derecho de dominio; ilegitimidad en la causa, cobro de lo no debido, mala fe de la parte demandante, y la excepción adquisitiva de dominio”* (fls. 29 a 33 c. 2).

2.3. Se ordenó la citación del acreedor hipotecario, hoy BBVA Colombia, (véase auto del 14 de junio de 2019, fls. 304 a 306 c. 1), acto que se cumplió bajo las reglas legales de notificación (fl. 451 c. 1).

2.4. Trámite

Una vez las demandas –inicial y de reconvención- reunieron los requisitos de ley en cuanto a los anexos y su contenido, se dispuso admitirlas.

Cumplido el trámite de rigor, se surtió la audiencia inicial a voces de la norma 372 del Código General del Proceso, y tras instalar y desarrollar la audiencia de instrucción y juzgamiento, con base en diversos criterios jurisprudenciales, determinó que la instancia se decidiría por escrito.

Además, teniendo en cuenta que hoy día, ya se encuentra decidida la apelación concedida a la parte demandante en reconvención (demandada en la inicial), en lo que hace a la negativa a la práctica de unas pruebas (cuaderno No. 3).

Vistos los antecedentes que preceden, es del caso entrar a decidir, para lo cual se han de tener como base, las siguientes,

3. CONSIDERACIONES

3.1. Los requisitos necesarios para poder proferir un fallo de fondo han concurrido totalmente a los autos; es así como la competencia, definida por la calidad y vecindario de las partes, la naturaleza del asunto, y en general, las

previsiones consagradas en el artículo 20 del Código General del Proceso, se encuentra plenamente acreditada en este caso.

3.2. En cuanto a la legitimación por activa, la tiene el poseedor, a la luz del artículo 952 del Código Civil, y en este caso, se trata del señor JUAN BAUTISTA BUITRAGO ORTIZ, quien se reconoce a sí mismo como tal y, además, la demandada inicial, le ha otorgado esa calidad al excepcionar en su contra y con demanda de reconvenición con acción reivindicatoria.

Frente a la Legitimación por pasiva, según la norma 950 *ib.*, la tiene el propietario del bien, aquí solicita la reivindicación, la titular del derecho de dominio que, en este caso, se trata de la propietaria inscrita del inmueble adscrito al folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20016329, señora MARIA LIGIA SANTISTEBAN.

3.3. En lo que tiene que ver con la prescripción, la cual está definida en el artículo 2512 del Código Civil, 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 esta defendida 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 tratadista 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”*.

Conforme los artículos 2512, 2518 y 2531 del Código Civil y 1o. de la Ley 50 de 1936, deben reunirse para que prospere la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, tres presupuestos que son: i) versar sobre cosa legalmente prescriptible, que esté debidamente identificada e individualizada; ii) que sobre ella se ejerza por el demandante una posesión pacífica, pública e ininterrumpida y, iii), que dicha posesión haya perdurado al menos el tiempo que exige la ley, los que le corresponde probar a la parte demandante.

Al respecto traemos a colación la sentencia proferida por la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, con ponencia del Magistrado Dr. Pedro Lafont Pianetta, el 9 de agosto de 1995. Expediente no. 4553:

"8. Como es apenas obvio por tratarse de un proceso ordinario, si el demandado poseedor del bien que se pretende reivindicar, ha ganado por usucapión el derecho de dominio, puede optar por aprovechar la existencia de ese proceso para demandar a su turno en reconvención, reclamando como pretensión suya que en la misma sentencia se declare que ha adquirido, por la prescripción adquisitiva, el dominio de ese bien.

9. Como se ve, si el demandado restringe su actividad a la simple proposición de la excepción de prescripción extintiva del derecho de dominio del demandante, ello no equivale a que por la jurisdicción se hubiere declarado como nuevo dueño del bien, como quiera que, para esto, necesariamente ha de surtir un proceso de declaración de pertenencia, ya sea por haberse promovido en forma autónoma y separada, ora porque ello ocurra en razón de que el demandado formule, en la oportunidad debida y con las formalidades de ley, demanda de reconvención contra su demandante inicial."

La carga de la 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.

En ese sentido, debe precisarse que el bien no está por fuera del comercio ya que no pertenece a una entidad de derecho público, no es de uso fiscal; como son los parques naturales, las tierras de grupos étnicos entre otros. Al contrario, se verificó que es de propiedad de la demandada en la demanda principal; y se encontró debidamente determinado e individualizado, sin que exista confusión respecto al mismo, como lo señalaron tanto la parte actora y demandada, contamos como pruebas como la inspección judicial y el dictamen pericial que, a pesar de haber sido objetada, la misma fue por el valor y no por la individualización de aquel.

Conforme a las pruebas anexas, decretadas y practicadas especialmente las experticias allegadas, se tiene que el señor JUAN BAUTISTA BUITRAGO ORTIZ realizó una construcción en el lote objeto de usucapión.

Del lapso del tiempo para adquirir por prescripción extraordinaria, el art. 2532 del Código Civil modificado por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002, que hayan transcurrido por lo menos 10 años. La citada Ley 791 empezó a regir el 27 de diciembre de 2002, mediante la cual se dispuso la disminución del requisito del tiempo de posesión que anteriormente era de 20 años.

El artículo 41 de la Ley 153 de 1987: *“La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir”.*

Posición, asumida por la Sala Civil - Familia de este Tribunal, al respecto el magistrado Jaime Alberto Saraza, sustentó en proceso ordinario de pertenencia, radicado al No. 66170-31-03-001-2012-00167-011, explicó: *“...Esa es la norma que regenta este asunto porque la ley 791 que la modificó, fue promulgada el 27 de diciembre de 2002 y, por tanto, su vida práctica vino a darse en el mes de diciembre de 2012, que fue cuando se cumplieron los primeros diez años. Sucede, entonces, que esta demanda fue presentada el 13 de julio de 2012, lo que indica que para ese momento no había transcurrido ese lapso; y es claro que, en esta materia, quien quiera beneficiarse de la prescripción establecida en una nueva ley tiene que tomarla en su integridad, desde el momento de su vigencia; y si pretende hacerlo con la anterior, también debe asumirla en su totalidad, según lo prescribe el artículo 41 de la Ley 153 de 1887...”.*

3.4. Por su parte, la demandada opone demanda de reivindicación del predio objeto de *litis* por lo que esta acción de dominio, de acuerdo con lo establecido en la norma 946 de la ley sustantiva civil, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. Y el dominio como derecho real que es, se caracteriza por otorgar a su titular, el poder de persecución, que como su nombre lo indica,

lo habilita para perseguir la cosa sobre la cual recae de manos de quien se encuentre.

De conformidad con el artículo 669 *ib.*, el dominio o propiedad “*es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella...*” y la tradición es el modo de adquirir el dominio, que en disposición del artículo 740 *ejusdem* es “*la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo*”, para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, etc. (art.745 C.C.), en cuanto al de inmuebles, la tradición del dominio se efectúa a través de la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos (art. 756).

Sobre la prueba del dominio de bienes inmuebles los artículos 759 del C.C., 248 del C.G.P., 2, 46 y 47 de la Ley 1579 de 2012, vigentes al momento de los hechos acontecidos en este proceso, informan que el título o instrumento sujeto a inscripción o registro tiene mérito probatorio, si se inscribe o registra conforme al ordenamiento legal.

Y es que esta acción debe dirigirse contra el actual poseedor de la cosa, que sin duda alguna resulta la acá demandada, y a su vez, el artículo 762 del C. Civil, dice que la posesión es: “*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. // El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.*”

En desarrollo de la definición contenida en el artículo 946 *ib.*, la jurisprudencia tiene admitidos como elementos integrantes de la acción reivindicatoria, que deben acreditarse con el fin de que las pretensiones puedan salir adelante, los siguientes:

1. Derecho de dominio en el demandante 2. Posesión material en el demandado. 3. Identidad entre la cosa que se pretende y la poseída por el reo; y 4. Que se trate de cosa singular o cuota determinada de cosa singular.

Respecto a los dos primeros requisitos, ha de decirse que, a quien alega dominio como base de la pretensión reivindicatoria, no le basta la aportación

de títulos, sino que es necesario además, que con ellos se desvirtúe la presunción de dominio que conforme al art. 762 del C.C. ampara al poseedor demandado, que se obtiene aduciendo una titulación anterior a dicha posesión y también, que anteceda a la que presente su demandado en los eventos en que éste, además, de su posesión, se cubra con la exhibición de títulos de propiedad.

La parte demandada en este proceso presentó como sustento de su supuesto axiológico en la reivindicación, la prueba documental, que se allegó con la demanda, conformada por el certificado de libertad y tradición del folio de Instrumentos Públicos No. N° 50N-20016329, solicitando la reivindicación del 100% del inmueble. Y con la demanda inicial se aportó copia de la escritura pública No. 11932 del 21 de noviembre de 1989, mediante la cual la señora Santisteban Gómez, adquirió el predio por compraventa, la que se encuentra registrada en anotación 002 de aquel certificado. Con lo que se tienen acreditados aquí, los requisitos de título y modo.

La titulación exhibida por la demandante aparentemente no adolece de vicio alguno y cumple con los requisitos legales que se anunciaron con anterioridad.

La parte demandada en uno de los hechos de su demanda de reconvencción alega que la posesión no es regular en los términos del artículo 764 del Código Civil, no obstante, su ingreso al predio no fue a escondidas o con clandestinidad, sino con la venia y autorización de su propietaria.

Ahora bien, en cuanto a la posesión material, ha sido definida por el art. 762 del Código Civil, y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, como: *"poder físico directo sobre las cosas, en virtud del cual se ejecutan sobre ellas actos materiales de goce y transformación, sea que se tenga el derecho o que no se tenga; por ella obtenemos de los bienes patrimoniales el beneficio señalado por la naturaleza o por el hombre; ella misma realiza en el tiempo los trascendentales efectos que se le atribuyen, de crear y sanear el derecho, brindar la prueba óptima de la propiedad y llevar a los asociados orden y bonanza; y es ella, no las inscripciones en los libros del Registro, la que realiza*

*la función social de la propiedad sobre la tierra, asiento de la especie y cumbre de las aspiraciones de las masas humanas*¹.

“La posesión, como de su propia definición normativa se desprende dos elementos sine qua non para su existencia, los cuales son los actos materiales o externos ejecutados por una persona determinada sobre el bien singular - corpus- de un lado y, de otro, la intención de ser dueño, elemento psicológico, de carácter interno -animus domini-, o la voluntad e intención de hacerse dueño -animus rem sibi habendi-, elemento éste que, como lo dijo la Corte en sentencia de 9 de noviembre de 1956, por ser intencional, se puede presumir de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, así como el poseedor, a su vez, se presume dueño, mientras otro no demuestre serlo”².

El artículo 981 del Código Civil, en forma enunciativa, relaciona algunos hechos positivos, precisamente de esa naturaleza, con los que se tiende a probar la posesión, como: cultivos, construcción de edificios, etc., además de actos positivos de propietario, entre ellos: enajenación, explotación, disfrute y uso; ejecutados sin el consentimiento de otro, como signos inequívocos de que quien así actúa tiene el poder de disposición de la cosa. Estos hechos o actos positivos ejecutados conforman el aspecto subjetivo que se traduce en el ánimo de poseer por parte de quien alega detentar la posesión sobre el inmueble.

Durante ese tiempo de posesión, pueden presentarse interrupciones naturales o civiles; conforme lo señala el artículo 2523 del Código Civil por la imposibilidad natural de ejercer actos posesorios, o la pérdida de la posesión por haberla asumido otra persona, mientras la interrupción civil se estableció en el artículo 94 del Código General del Proceso, vigente para el momento en que se presentó la demanda.

Para demostrar esa exteriorización del dominio, la disposición intelectual de ser dueña exclusiva, mediante hechos de posesión ininterrumpida, la parte actora inicial, presentó algunos documentos y pruebas testimoniales.

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia del 27 de Abril de 1955. Gaceta Judicial. Tomo LXXX No. 2153, p. 87 y ss.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del marzo 3 de 1994, Código Civil Colombiano”, comentado, Editorial “Leyer”, julio de 2003, Bogotá D.C., Colombia, pág. 369.

En cuanto a la prueba documental, para determinar el tiempo de posesión, los que obran en el expediente, las mismas datan del 2017, tanto el pago del impuesto predial como de los servicios; situación que se ratifica con el interrogatorio de parte del demandante en pertenencia, para el caso de los impuestos, al indicar que solo pagó el impuesto predial desde el año 2017 por instrucción de uno de los funcionarios que lo atendió. En efecto, aparece una solicitud de servicio de gas para el año del 2004 a nombre de Juan Bautista y una regularización de energía para el 2002 dirigida también a él, no obstante, los documentos demostrativos del cumplimiento del pago de los servicios públicos son posteriores y se alejan a esas fechas, pues -se itera- son de data 2017, y las misma no se aprecia sello de cancelado o recibo adherido a él que lo pruebe.

Frente a la prueba testimonial, en efecto cada uno de ellos expresaron claramente que conocen al demandante en pertenencia y es quien ha estado viviendo en el predio, pero no respaldaron de manera inequívoca los actos de señoría que pretendía hacer valer dentro del proceso.

Y es que, los anterior testimonios se tornaban de vital importancia ya que por el paso de los años y la relación con el demandado, son quienes conocen de primera mano los hechos de la posesión que aduce, más cuando el Juzgado los encontró serios, sinceros en sus dichos, no observo malicia; al momento de rendir el testimonio, no se encontraron acomodados ni acordados, fueron responsivos y explicativos en cuanto a sus relatos y solo dieron cuenta de lo que conocían cada uno, pero esto sólo tuvo alcance hasta el hecho de conocerlo y del tiempo en el que vivía ahí, pero no, y se recalca sin ánimo de volverse farragoso, no apadrinaron el señorío pretendido.

Por otro lado, el auxiliar de la justicia persona idónea, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, determinó el bien por su ubicación, área y linderos, características del bien y de la zona, informó que tiene una vetustez de 30 años, regular estado de conservación, dictamen que fue objetado en el valor del bien.

Ahora bien, en los hechos de la demanda de pertenencia se indica que el demandante ingresó al predio porque la propietaria le solicitó le cuidara el predio; y así lo confirmó el actor al indicar que la pasiva *"le dejó recomendado el predio le echara un ojo porque querían invadir"*.

Tenemos entonces que el demandante inicial y su familia ingresaron al predio con el objetivo de cuidar el predio más no como poseedores, por lo tanto, tienen la obligación de demostrar desde que fecha se produjo ese cambio en reconocer dominio ajeno a considerarse poseedores y propietarios del bien.

Nuestra Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC2805 de 2016, recordó:

“(...) Desde otra óptica, si se hubiera partido de la base de que los prescribientes fueron «tenedores» en el pasado y en algún momento se produjo su «interversión» a «poseedores», eran ellos los encargados de demostrar el momento exacto en que ocurrió por las expectativas en la usucapión, porque al ser evidente de antemano para todos que los opositores tenían ánimo de señores y dueños del predio, quedaba superada cualquier discordia sobre la materialización de esa transformación. Precisamente sobre ese efecto práctico dijo la Sala en SC 8 ago. 2013, rad. 2004-00255-01, que (...) cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo, el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recaee sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la intersión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de “posesión autónoma y continua” del prescribiente.”

Siendo así, el señor JUAN BAUTISTA, señaló que como la demandada no volvió hizo una construcción más o menos a los 3 años de haber entrado al inmueble, en el que además ingresó con su familia. Éste hecho no da convencimiento del cambio de la calidad que ostentaba cuando arribó al bien frente al que acá alega, es decir, de un simple tenedor a poseedor, no es claro ese límite temporal; y es que en gracia de discusión, se observa que de las pruebas que reposa en el expediente y de las mismas manifestaciones del actor, aquel precisa que desde que se pasó con su familia al predio y empezó

la construcción, la misma debe entenderse para efectos de conteo del tiempo, que en esa época empezaba a correr el término de prescripción, empero, sin precisar fecha exacta, el pasivo aceptó que en diligencia de secuestro ordenado en un proceso ejecutivo hipotecario en noviembre 28 de 1997, la cual le correspondió al Juzgado 3° Civil del Circuito de Tunja bajo el número de radicado 8614, en el que se practicó diligencia de secuestro llevada a cabo en marzo 23 de 2000 por el Juzgado 54 Civil Municipal de esta localidad, el señor Juan Bautista Buitrago Ortiz no se opuso a la misma, quedando secuestrado el inmueble.

Recordemos que, en la sentencia ya citada de la Sala de Casación Civil, también se dijo:

“(...) si con ocasión de la acción reivindicatoria el demandado confiesa ser poseedor del bien perseguido por el demandante o alega la prescripción adquisitiva respecto de él, esa confesión apareja dos consecuencias probatorias: a) el demandante queda exonerado de demostrar la posesión y la identidad del bien, porque el primer elemento resulta confesado y el segundo admitido, b) el juzgador queda relevado de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión. (CSJ SC 003 de 14 mar. 1997, reiterada en SC 14 dic. 2000 y SC. 12 de diciembre de 2001, entre otras). Y a pesar de que tal situación se ha atemperado en los casos donde la «confesión» viene aparejada de otras circunstancias que la condicionan, como cuando se acepta ser poseedor pero como consecuencia de un título de dominio que entra a discutir con el de la contraparte o existe disparidad total o relevante entre las áreas que reclama cada quien, en el evento de que se constate una coincidencia entre lo que ambas buscan esa aceptación de quienes tienen en su poder el bien con ánimo de señores y dueños pero sin ser propietarios, cobra relevancia.”

Por lo tanto, para el despacho no se logró probar desde cuando se efectivizó esa interversión del título, se dio el cambio de tenedor y empezó dicha posesión, no existe prueba que dé cuenta de ello, ni aún las pruebas recaudadas, en su conjunto dan cuenta de ello, más que desde el momento en que se presentó la demanda, esto es, desde el 2017.

Es necesario confrontar los títulos de propiedad con la posesión que alega el demandante para decidir quién tiene mejor derecho, para ello el dominio del

demandante debe ser anterior a la posesión del demandado, o si es posterior demostrar un vínculo ininterrumpido de títulos antecedentes.

Si fuera otra la conclusión anterior, y procediera el estudio de títulos, confrontando las de las partes, se tiene que la propiedad de la señora MARIA LIGIA SANTISTEBAN data de tiempo anterior a la posesión del señor JUAN BAUTISTA BUITRAGO, por lo tanto, como se enuncio párrafos atrás no se demostraron la totalidad de los requisitos para adquirir por prescripción, por lo que la misma será negada, lo que conlleva por ende la negativa de las pretensiones de la demanda principal.

Es que, en cuanto a los servicios públicos si bien se aporta factura ya sea apenas desde el año 2017, se itera no hay prueba de los costos sufragados para ello, y tampoco procede su reconocimiento por cuanto es apenas lógico que quien reside en un predio cancele esos gastos propios.

Así las cosas, concluye este Juzgado que como en este caso, no se cumple con uno de los requisitos indispensables para que salga adelante la acción de pertenencia, está llamada a fracasar la demanda y así se dispondrá, dado que no se demostró la época en que se hizo la interversión de título, además la actora en la acción reivindicatoria tiene un mejor derecho y anterior a la de la demandante.

Así las cosas, se negarán las pretensiones de la demanda principal de pertenencia y se declarará prosperas la pretensión, 2.1. de la demanda reivindicatoria, ordenando la restitución del inmueble a la demandada en pertenencia y demandante en reconvención en acción reivindicatoria, en un término de un mes, siguiente a la ejecutoria de la sentencia.

En cuanto a la solicitud del literal primero debe recordarse que el proceso reivindicatorio no se encuentra estatuido para declarar la propiedad o dominio, ya que la pretensión reivindicatoria es de condena para la restitución de la cosa, y debe por el contrario la parte actora para que prospere la demanda demostrar la prosperidad del bien, de allí que tampoco sea procedente la inscripción de la sentencia, como desde tiempo atrás lo ha venido explicando nuestra Sala de Casación Civil, por ejemplo en sentencia del, 27 de febrero de 1995, expediente 4365, magistrado ponente Dr. Rafael Romero Sierra; ni tampoco la cancelación de gravámenes.

Tampoco se reconocerá pago o reconocimiento del valor equivalente al costo de las reparaciones pues no se acreditó ni se probó tal situación; ni la pretensión 2.1. pues el señor JUAN BAUTISTA BUITRAGO, y así quedó probado, no es poseedor de mala fe debido a que no uso artimañas, ni engaños para ingresar al predio, por el contrario, fue la propietaria quien le permitió ese ingreso en calidad de cuidador, que para el efecto es un mero tenedor, como se dijo al menos, y en gracia de la discusión, hasta la presentación de su demanda.

3.5. Consecuencia de las reflexiones esbozadas, se acogerá la pretensión de entrega del inmueble, elevada por la demandante en reconvención en reivindicación. Y se negarán las demás pretensiones de ésta, así como las elevadas en la demanda inicial de pertenencia.

4. DECISION

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda inicial de pertenencia por las consideraciones aquí expuestas.

SEGUNDO. Declarar próspera la pretensión 2.1. de la demanda **Reivindicatoria** en reconvención, promovida por la señora **MARIA LIGIA SANTISTEBAN** en contra del señor **JUAN BAUTISTA BUITRAGO ORTIZ**, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO: DETERMINAR que pertenece en dominio pleno a **MARÍA LIGIA SANTISTEBAN**, el bien inmueble ubicado en la Carrera 55 No. 183-35 de esta ciudad, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20016329, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

CUARTO: En consecuencia, el señor **JUAN BAUTISTA BUITRAGO ORTIZ**, deberá restituir el bien inmueble en favor de la señora **MARIA LIGIA**

SANTISTEBAN en un término de un (1) mes, siguiente a la ejecutoria de la sentencia, para lo cual, se comisiona a al Señor ALCALDE LOCAL de la zona respectiva y/o al CONSEJO DE JUSTICIA y/o Autoridad Competente y/o Juez Civil Municipal de la ciudad, y/o a los Jueces de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple – Reparto de Bogotá, D.C., a quien se librára despacho comisorio con los insertos del caso. Oficiese por secretaria.

QUINTO: Negar las demás pretensiones de la demanda de Acción Reivindicatoria, conforme lo ya señalado.

SEXTO: Se dispone el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20016329. Librese comunicación.

SÉPTIMO. CONDENAR en las costas del proceso a la parte demandante en pertenencia. Por secretaria practíquese incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1.500.000.

Notifíquese,


LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ
JUEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICO EN EL ESTADO
No <u>59</u> HOY <u>30-09-2021</u>
 PABLO ALBERTO TELLO LARA Secretaria