



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 2820261

Bogotá D. C., treinta y uno (31) de julio de dos mil veintitrés (2023).

Resuelve el Despacho el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en pertenencia contra la sentencia dictada en audiencia el 27 de enero de 2021, por el Juzgado Treinta y Seis (36) Civil Municipal de Bogotá.

1. ANTECEDENTES Y PRETENSIONES

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° 50C-656558.

Manifestó que conoció al señor Noe Martínez Ramírez, en el año 1978, quien era propietario del bien inmueble y que entre ellos surgió una amistad, por lo que, en el año 1982, el citado señor le informó que se encontraba vendiendo el apartamento de su propiedad, por lo que dejó a su cuidado el mismo, toda vez que la aquí demandante era propietaria de otro inmueble en la misma edificación.

Así, la demandante afirma que el señor Martínez Ramírez, le hizo entrega del inmueble para su cuidado.

Que el 16 de octubre de 1988, falleció el señor Noe Martínez Ramírez. Que posteriormente, el señor Carlos Eduardo García, quien afirma ser su hijo no reconocido, quien le indicó que podía seguir haciendo uso del inmueble.

Señaló que 10 años después en vista de no recibir reclamo para la entrega del bien, empezó hacer actos de señora y dueña desde el año 1998 y como constancia de ello ha ejercido el cuidado del bien, el pago de los servicios públicos y de las cuotas de administración.

Por último, predica que desde el año 1998, 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

El *A quo* mediante providencia del 21 de octubre de 2019, admitió la demanda de Pertenencia por Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio promovida por **Gladys Ramírez Cañas** contra **Ernestina Cárdenas de Amante, Carlos Eduardo García, José Guillermo García, Luis Armando Infante del Castillo Marlen Muller de Miloc**, así como a las demás Personas Indeterminadas.

Notificada en legal forma la demanda al extremo pasivo, lo demandados **Ernestina Cárdenas de Amante, José Guillermo García y Luis Armando Infante del Castillo Marlen Muller de Miloc** a través de curador ad litem, se opusieron a las pretensiones y propusieron como excepción la denominada “*la mera tenencia no muda en posesión*”

Posteriormente, el curador *ad litem* de **Carlos Eduardo García**, se opuso a las pretensiones y propuso como excepción la denominada “*la mera tenencia no muda en posesión*”

Finalmente, surtido el trámite de rigor, en audiencia del 27 de enero de 2021 se profirió la decisión impugnada.

3. LA SENTENCIA RECURRIDA

La señora Juez de primer grado declaró fundada la excepción propuesta por el curador *ad litem* de los demandados y negó las pretensiones de la demanda.

Decisión a la que arribó, luego de sostener que la demandante, no lo logró probar la interversión del título o la mutación del título, es decir, cuando y en qué momento la desconoció el dominio ajeno, no solamente en el causante sino en sus herederos, máxime cuando aparece una adjudicación por Juzgado que data del año 2009 a favor de los aquí demandados, por lo que no se probó que su condición de tenedora mutuo a la de poseedora.

4. EL RECURSO DE APELACIÓN

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

Señaló que los motivos de inconformidad se centrar en considerar que, con relación a la falta de prueba de la interversión, se pudo incurrir por parte del a quo en defecto fáctico por valoración incompleta e inadecuada del material probatorio.

Lo anterior, toda vez que el curador *ad litem* que representó al extremo demandado, no aportó medio probatorio alguno que pueda sustentar la única excepción planteada.

Además, manifiesta que, debida a la mala valoración de las pruebas, que no analizaron la documental aportada, se afirma que todo el tiempo la demandante ejerció fue la tenencia del inmueble, siendo lo correcto afirmar que su representada en realidad es poseedora del bien. Señala que no se tuvieron en cuenta los pagos realizados de los gastos del apartamento como fueron, pago de impuestos, servicios públicos y cuotas de administración.

5. 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 no se acreditaron todos los presupuestos normativos para declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de vivienda de interés social en su favor, en particular, la posesión, que la parte demandante alega ostenta sobre el bien objeto del litigio, desde el año 1998, ello dado que la demandante-recurrente alega que se desestimaron las pruebas documentales aportadas con la demanda.

Bajo este orden de presupuestos, conviene recordar en primer lugar, que no se discute en el plenario que el actor pretende que se declare la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-656558.

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 usucapión.

Véase que el Juzgador de primer grado en la sentencia atacada, denegó las pretensiones de la demanda ante la falta de acreditación del cumplimiento de la totalidad de los requisitos descritos, enfatizando en que no se demostró la interversión de la calidad que le asiste a la demandante y con la cual ingresó al inmueble, es decir, que no demostró que pasó de ser tenedora a poseedora.

Ahora bien, del análisis realizado por el a quo del material probatorio, se obtiene que en últimas el problema jurídico se concentra en determinar si la aquí recurrente acreditó la interversión del título y el momento a partir del cual se dio a fin de contabilizar el término prescriptivo.

Y es que la mutación del título resulta de vital importancia a fin de determinar si la calidad que habita el inmueble la señora Gladys Ramírez Cañas, es la de poseedora o la de la simple tenencia. Y es que como lo señaló de manera certera el juzgado de primera instancia el ánimo de señora y dueña no fue demostrado, en punto que la tenencia no se discute, toda vez que en efecto la misma se dio desde la entrega de la llave del inmueble desde el año 1988.

Así, analizado el testimonio de quien fungió como administrador de la copropiedad en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de usucapión, Pedro Cristi, que para el año 1985, quien cancelaba las cuotas de administración era el señor Noe Martínez (Q. E. P. D.). Por lo que, en efecto el ingreso de la demandante fue en el año 1988, por autorización expresa del citado señor, quien le autorizó el funcionamiento de la oficina que tenía, tal y como lo señaló en el interrogatorio de parte rendido por la recurrente, pero no por el hecho trágico de la muerte del señor Martínez, se intervirtiera el título.

Y es que como ella misma señala posterior a la muerte del señor Martínez, continúa en el inmueble en razón a la autorización realizada por el presunto hijo del citado señor, es decir, el título no mutó, toda vez que siguió reconociendo dominio ajeno.

Con todo, en el plenario solo se recaudaron testimonios, que no resultan ser *per se* suficientes para ofrecer certeza a esta falladora de la mutación de la calidad con la cual 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 quien en un principio ostentaba la calidad de tenedora antes de quienes están invocando la acción, 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. Esto es, al unísono esos declarantes, únicamente dan cuenta de la presencia, permanencia y ocupación del bien por la demandante, pero no refirieron en qué calidad ingresó, como lo está ocupando. Y, por el contrario, esos terceros, reconocen la propiedad del predio en cabeza del fallecido Martínez Ramírez y hoy, de sus herederos.

De ahí que, previo análisis conjunto de las pruebas recaudadas en el curso de la primera instancia se concluya por parte de esta sede judicial, que en el *sub examine*, no se encuentre acreditado el evento **de la mutación de título de tenedora a poseedora** y que la valoración efectuada por parte del *a quo*, para arribar a dicha conclusión no se encuentra viciada de yerro alguno.

Sumado a lo anterior, no resulta suficiente como lo señala el apoderado judicial de la demandante en el recurso de apelación, la documental aportada para verificar la mutación del título, en punto que el pago de los impuestos, recibos de servicios públicos y de cuotas de administración, las cuales pueden pagar tanto el tenedor, como el arrendador y el poseedor, lo cual no resulta suficiente para acceder al reclamo de la demandante.

Por lo que a modo de conclusión, bueno es recordar, como se sabe, que el funcionario judicial en los diferentes grados, goza de la prudente autonomía para evaluar todo el caudal probatorio, 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 crítica¹.

Traído hasta aquí el examen de la alzada en su fondo de mérito, con ello se pone en evidencia que la sentencia impugnada habrá de confirmarse, por no encontrarse acreditados todos los requisitos exigidos normativamente para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por lo que se torna impróspera la acción incoada, y por ende las pretensiones de la demanda.

Finalmente ha de advertirse que, en condiciones tales, la demandante quedó obligada a probar que en efecto la posesión alegada fue ejercida en la forma como se historió en el libelo de demanda, empero, no se llama a duda que la actora no cumplió con su carga procesal, a voces de las normas 164 y 167 del Código General del Proceso, por lo que la consecuencia que debe asumir es adversa a sus reclamaciones, tal y como lo decidió el *A quo*, y que hoy se respalda.

5. 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:**

5.1. CONFIRMAR en todas sus partes la decisión apelada contra la sentencia dictada en audiencia el 27 de enero de 2021, por el Juzgado Treinta y Seis (36) Civil Municipal de Bogotá., en el proceso verbal de la referencia, conforme las razones indicadas en la parte motivan de la presente providencia.

¹ "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" Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-91932017 (11001310303920110010801), Mar.29/17

5.2. Condenar en costas a la parte apelante, ante la improsperidad de la alzada, para el efecto se fija como agencias en derecho la suma de \$1.200.000, que han de incluirse en la liquidación de costas que deberá practicar el Juzgado de primera instancia.

5.3. 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. **067**, hoy **01 de agosto de 2023**.



NILSON GIOVANNY MORENO LOPEZ

Secretario