



Bogotá D.C., 15 de noviembre de 2023

Expediente No. 1100140030372018-00664-00

PROCESO:	VERBAL - DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ORDINARIA DEL DOMINIO
DEMANDANTE	MYRIAM AMPARO VELANDIA DE VARGAS
DEMANDADO:	DIANA MARÍA HERNÁNDEZ AVILA LUIS ENRIQUE GÓMEZ RUÍZ y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir.

El Despacho profiere la sentencia en el proceso verbal de declaración de pertenencia por prescripción ordinaria del dominio de menor cuantía promovido por Myriam Amparo Velandia de Vargas en contra de Diana María Hernández Ávila y Luis Enrique Gómez Ruíz y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir.

I. LA DEMANDA

Myriam Amparo Velandia de Vargas formuló demanda verbal de declaración de pertenencia de menor cuantía en contra de Diana María Hernández Ávila y Luis Enrique Gómez Ruíz y demás personas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir para que se declarara que había adquirido *“por vía de prescripción ordinaria”* el bien ubicado en la calle 152 A No. 99 – 45 Pinar de la Fontana Etapa 3, casa 343 de la ciudad de Bogotá D.C., *“con ocasión de la prescripción adquisitiva de dominio ejercida por más de síes (06) años por parte del demandante”*.

En consecuencia, solicitó que se ordenara *“la cancelación del registro de propiedad del señor Luis Enrique Gómez Ruiz anterior propietario del bien inmueble objeto del litigio y se ordene la inscripción de la propiedad del demandante, señora Myriam Amparo Velandia De Vargas en el certificado de tradición y libertad del correspondiente inmueble”*.

Las pretensiones tuvieron como fundamento lo siguiente:

- (i) Myriam Amparo Velandia de Vargas *“es poseedora del predio que figura registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos a nombre de Diana María Hernández Ávila y Luis Enrique Gómez Ruiz”*.
- (ii) El bien inmueble objeto del litigio, se encuentra ubicado en la calle 152 A N° 99-54 casa número 343 la cual hace parte del Conjunto Residencial Pinar de la Fontana Supermanzana 2, manzana 1 etapa de la ciudad de Bogotá D.C.
- (iii) Myriam Amparo Velandia de Vargas se encuentra en posesión inmueble *“desde el 05 de diciembre de 2011, de manera ininterrumpida y desde esa fecha ha ejercido actos de señora y dueña, sobre el predio antes mencionado”*.
- (iv) Myriam Amparo Velandia de Vargas ha ejercido actos propios de quien ostenta la inequívoca condición de ser propietaria de todo el bien, *“esto es, usarlo, arrendarlo, pago de impuestos y contribuciones aplicables”*



pago de las cuotas de las cuotas ordinarias y extraordinarias de la administración, servicios públicos domiciliarios, reparaciones locativas, entre otros”.

- (v) A la fecha, la parte demandante, ignora el paradero de las personas que aparecen en el certificado de libertad y tradición como actuales propietarios.
- (vi) La demandante ha ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietario por más de cinco (5) años, razón por la cual ha consolidado su derecho a que *“sea declarada como propietaria del inmueble por la vía de prescripción ordinaria”.*
- (vii) La demandante ha utilizado el bien Inmueble *“dándolo en arrendamiento y usufructuándolo desde el mismo día en que se recibió materialmente esto es desde el 25 de diciembre de 2011 el destinado el bien objeto de pertenecía, como lugar de residencia suyo y de sus hijos en la ciudad de Bogotá, desde el mismo día en que se recibió materialmente esto es desde el 05 de diciembre de 2011”.*
- (viii) Myriam Amparo Velandia de Vargas *“no ha reconocido dominio ajeno y a la fecha de la presentación de esta demanda, no han sido despojados de la posesión del inmueble, así como tampoco ninguna autoridad judicial, administrativa, policiva o un tercero le han reclamado el predio”.*

II. TRÁMITE

-Repartida la demanda y por reunir los requisitos formales, por auto del 6 de marzo de 2019 (fl.8, consecutivo 1, expediente digitalizado) se admitió la demanda verbal de declaración de pertenencia de menor cuantía promovida por MYRIAM AMPARO VELANDIA DE VARGAS en contra de DIANA MARÍA HERNANDEZ AVILA y LUIS ENRIQUE GÓMEZ RUÍZ y demás personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el inmueble a usucapir.

-Consta en el expediente que el 28 de mayo de 2019, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos comunicó al despacho que se había inscrito la demanda en folio de matrícula inmobiliaria 50N-20497651. Ver anotación 12 (fl. 104, consecutivo 1, expediente digitalizado).

-Teniendo en cuenta que la demandante manifestó desconocer una dirección para notificación de los demandados, mediante auto de 8 de agosto de 2019 se decretó el emplazamiento de DIANA MARÍA HERNANDEZ AVILA y LUIS ENRIQUE GÓMEZ RUÍZ (fl. 104, consecutivo 1, expediente digitalizado).

Acreditada la instalación de la valla, la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria y la publicación del emplazamiento de DIANA MARÍA HERNANDEZ AVILA y LUIS ENRIQUE GÓMEZ RUÍZ, esta sede judicial, mediante auto de 23 de junio de 2020, ordenó la inclusión de dicha información en el Registro Nacional de Empleados por el término establecido en el numeral 6° del artículo 100 y el literal g) del numeral 375, ambos del CGP. La inclusión en el registro referido se hizo el 25 de agosto de 2020.



Vencidos los términos anteriores sin que hayan comparecido al proceso DIANA MARÍA HERNANDEZ AVILA , LUIS ENRIQUE GÓMEZ RUÍZ o alguna persona que se crea con derecho sobre el bien objeto del proceso de pertenencia, mediante auto de 11 de noviembre de 2020, esta sede judicial dispuso designar auxiliar de la justicia en el cargo de curadora ad-litem para que representara a DIANA MARÍA HERNANDEZ AVILA y LUIS ENRIQUE GÓMEZ RUÍZ y demás personas indeterminadas al interior del presente asunto (fl. 152, consecutivo 1, expediente digitalizado).

Tal como consta en acta de fecha 16 de junio de 2021 (fl. 157, consecutivo 1, expediente digitalizado), la abogada SHIRLEY STEFANNY GOMEZ SANDOVAL se notificó personalmente de la demanda de la referencia en calidad de curadora ad-litem para que representara a los DIANA MARÍA HERNANDEZ AVILA y LUIS ENRIQUE GÓMEZ RUÍZ y demás personas indeterminadas.

Posteriormente, la curadora ad-litem en representación de MARÍA HERNANDEZ AVILA y LUIS ENRIQUE GÓMEZ RUÍZ y demás personas indeterminadas en el término legal concedido contestó la demanda, sin proponer medio exceptivo alguno (fl. 161-163, consecutivo 1, expediente digitalizado). Mediante auto de 08 de febrero de 2022, se le requirió para que presentara la contestación en nombre de las personas indeterminadas que se creyeran con derecho sobre el bien objeto del proceso. El 14 de febrero de 2022, la curadora presentó la contestación de la demanda en relación con las personas indeterminadas.

En auto de 05 de diciembre de 2022, se indicó que la curadora ad-litem de Diana María Hernández Ávila, Luis Enrique Gómez Ruiz y de las personas indeterminadas se notificó de manera personal como se evidenciaba en el acta y dentro del término legal concedido había contestado la demanda sin oposición y tampoco formuló medios exceptivos.

El 16 de marzo de 2023, se llevó a cabo la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del CGP. Se decretaron las pruebas solicitadas por las partes. El apoderado de la parte demandante desistió de la práctica del testimonio de Carmen Rosa Velandia Rojas. Se decretó de oficio la exhibición del contrato de promesa de compraventa al que hizo referencia la demandante durante el interrogatorio de oficio.

Mediante auto de 25 de mayo de 2023, se corrió traslado de los documentos allegados por la parte demandante, de conformidad con la prueba decretada de oficio. La curadora ad-litem no hizo pronunciamiento.

El 26 de mayo del 2023 se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial sobre la bien inmueble materia del litigio. Además, de oficio, se decretó la declaración de MÓNICA MANTILLA OJEDA, administradora del Conjunto Residencial en el cual se encuentra el inmueble.

Luego, mediante auto de fecha 23 de agosto de 2023, esta sede judicial anunció que se dictaría sentencia anticipada en forma escrita, por encontrarse acreditado el supuesto descrito en el numeral 2° del artículo 278 del CGP. Se concedió a las partes 5 días para que presentaran sus alegatos de conclusión.

La parte demandante indicó que estaba acreditada la posesión de la demandante *“desde hace más de 11 años” “con ánimo de señor y dueña”* de manera ininterrumpida *“abierta y públicamente”*, quien había indicado cómo había iniciado *“la posesión desde el año 2011”*. Insistió que se habían demostrado hechos



externos desde los cuales se podía inferir la posesión, como era *“el uso del inmueble para su bien propio, lo arrendó, le paga puntualmente sus contribuciones a la administración de la propiedad horizontal (...) paga sus impuestos, está al tanto de los recibos de servicios públicos que llegan a la portería del conjunto, paga oportunamente los emolumentos por estos conceptos”*, realizó *“cuantiosas mejoras al inmueble pues la recibió en obra gris en atención a ser un inmueble de interés social, lo anterior se acreditó con la recepción del testimonio”*. En definitiva, solicitó acceder a las pretensiones de la demanda. La curadora ad litem no presentó alegatos de conclusión.

III. CONSIDERACIONES

En este trámite se satisfacen los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, esto es, la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este Juzgado para definir el asunto.

Sobre la legitimación de las partes, se advierte que se encuentra satisfecha en ambos extremos procesales. Por parte del extremo pasivo, se advierte que, conforme con el numeral 5 del artículo 375 del C.G.P., la demanda de declaración de pertenencia se dirige contra las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. En este caso, MARÍA HERNANDEZ AVILA y LUIS ENRIQUE GÓMEZ RUÍZ, conforme con la notación número 11 del mencionado del folio de matrícula inmobiliaria 50N-20497651 y en el certificado expedido por el Registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.-Zona Norte (fl. 60, consecutivo 1, expediente digitalizado). Por su parte, en relación con el extremo activo, se tiene que el artículo 375 del C.G.P. y el inciso segundo del artículo 2513 del Código Civil señala que están legitimados para demandar la prescripción extraordinaria del dominio, el poseedor. Quien demandó manifestó tener la calidad de poseedor sobre el inmueble.

En consecuencia, se abre paso el estudio de la solicitud de declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio conforme con lo solicitado en la demanda. Así las cosas, el problema jurídico a resolver en esta sentencia y que fue anunciado desde la etapa de fijación del litigio, consiste en determinar si ¿Myriam Amparo Velandia de Vargas acreditó cumplir los requisitos exigidos por la Ley para adquirir por la vía de la prescripción ordinaria del dominio el predio ubicado en la calle 152 A No. 99 – 45 Pinar de la Fontana Etapa 3, casa 343, de la ciudad de Bogotá D.C. e identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20497651 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte, esto es, si tiene la calidad de poseedor del inmueble y si tiene un justo título que justifique la posesión regular alegada?

Según las pruebas que obran en el expediente, Myriam Amparo Velandia de Vargas no acreditó cumplir con el primer requisito exigido por la Ley para adquirir por la vía de la prescripción ordinaria del dominio el predio ubicado en la calle 152 A No. 99 – 45 Pinar de la Fontana Etapa 3, casa 343, de la ciudad de Bogotá D.C. e identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20497651, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Norte, toda vez que las pruebas recaudadas en el expediente demuestran que no tiene la calidad de poseedor del inmueble. Por el contrario, es solo tenedora del bien objeto del proceso. Además, tampoco está acreditado que tenga un justo título que justifique la posesión regular alegada.



Para fundamentar esta decisión, en primer lugar, se expondrán los requisitos establecidos por la Ley para la adquisición de un bien por medio del modo denominado prescripción adquisitiva del dominio. En este apartado, se presentarán los elementos descritos por la ley y jurisprudencia para adquirir por el modo denominado prescripción adquisitiva ordinaria del dominio —invocado en la demanda—, en especial el requisito, denominado justo título. En segundo lugar, se expondrán las consideraciones jurisprudenciales de la sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en relación con el contrato de promesa de compraventa y la posesión, así como el aspecto relacionado con la entrega anticipada del bien objeto de contrato de promesa compraventa. En tercer lugar, se presentará la valoración de los elementos probatorios que reposan en este expediente, los cuales, valorados en conjunto, de conformidad con la regla prevista en el artículo 168 del CGP, no permiten tener por acreditada la calidad de poseedor del demandante.

(i) Sobre la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquéllas y no haberse ejercido éstos durante cierto período de tiempo, como lo dispone el artículo 2512 del Código Civil.

La posesión material en cabeza del demandante o el “*señorío sobre los inmuebles*”, supone que no basta la detentación física de la cosa, sino que se le agregue “*la intención de obrar como propietario, como dueño y señor de la cosa*”. Así las cosas, quien pretenda adquirir un bien por la vía de la usucapión, en cualquiera de sus modalidades, sea por la vía ordinaria o por la extraordinaria, debe acreditar dos aspectos: **(1)** su aprehensión física o material; y **(2)** la intención de detentarlo como suyo, esto es, según el artículo 762 del Código Civil la conciencia interna de considerarse “*amo y dueño*”, quien domina y explota la cosa “*como si fuera suya*”, que es lo que permite “*trocar en posesión la mera tenencia*”¹.

También es importante señalar que, de conformidad con el artículo 777 del Código Civil señala que “*el ‘simple lapso no muda la mera tenencia en posesión’, precepto que según la doctrina recoge el principio de que ‘nadie puede mejorarse su propio título por acto de su propia y exclusiva voluntad’. Este principio se funda en que entre la tenencia y la posesión no hay sino una diferencia subjetiva, que es el estado de ánimo. El poseedor tiene el ánimo de dueño, y el tenedor reconoce dominio ajeno, y el cambio de este ánimo no lo acepta la ley, porque equivaldría a autorizar la usurpación y el despojo, y sería muy difícil probar que el cambio no se ha operado en el ánimo de un mero tenedor. Si se tratara de cambiar la tenencia en posesión por el solo hecho de cambiar la voluntad del tenedor, que un buen día amanece con el deseo de constituirse en poseedor, la ley no lo acepta*”².

De conformidad con el artículo 2757 del Código Civil, la prescripción adquisitiva del dominio puede ser ordinaria o extraordinaria. Es ordinaria, si la posesión ejercida sobre el bien es regular, esto es, viene precedida o justificada por “*un justo título*” y “*buena fe*” al momento de iniciar la posesión, de conformidad con el artículo 764 del Código Civil. Así las cosas, para la posesión regular que permite adquirir el dominio de los bienes por la vía de la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio se requiere que “*la posesión sea regular si se cuenta, desde el comienzo, con buena*

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Hilda González Neira. Sentencia de 10 de julio de 2023. Radicado: 11001-31-03-005-2016-00045-01 (SC175-2023).

² Ídem.



*fe y justo título; **basta la ausencia de uno de estos dos elementos (o de ambos) para que el poseedor deje de ser regular*** (subrayado propio), pues convergen para *“justificar el ejercicio de la posesión”*³. En consecuencia, en los supuestos de acreditarse la posesión regular el plazo mínimo para la adquisición del derecho de dominio es de 5 años para bienes raíces.

Según la jurisprudencia de la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia la buena fe, como requisito de la posesión regular, consiste en:

*“la ‘conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio’ (art. 768 C.C.). Ha sostenido la Sala que ‘el poseedor es de buena fe cuando cree que su título le ha convertido en propietario del inmueble o en titular del derecho real que deseaba adquirir sobre dicho inmueble (...)’”*⁴.

Por su parte, esa alta corporación ha señalado que el justo título como requisito de la posesión regular, es de *“carácter objetivo”*. *“En amplia acepción, por justo título se entiende la causa que conforme a derecho permite integrar la adquisición del dominio, de manera originaria o derivativa” (XCVIII, pág. 52), lo que en otras palabras refiere directa e inexorablemente al ‘acto o contrato que sirve de antecedente a su posesión, el cual debe corresponder a la categoría de los llamados justos títulosporque siendo por su naturaleza traslaticios de propiedad, dan un justo motivo a los que adquieren la posesión de una cosa a estos títulos, de creerse propietarios (...).*

(...)

*“Así las cosas, por justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, **sería apto para atribuir en abstracto el dominio**. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad (...)*”⁵.

Por su parte, en relación con la promesa de compraventa, señaló *“el preliminar, es contrato con efectos obligatorios, cuya única prestación esencial es la de celebrar el contrato futuro o posterior definitivo y carece de eficacia real, esto es, **no envuelve hipótesis de adquisición originaria o derivativa, traslativa o constitutiva del derecho real de dominio y, por tanto, ‘no es título traslativo (...)** acto de enajenación que genere obligaciones de dar’ (cas. marzo 22/1979 reiterada en cas. marzo 22/1988 y cas. mayo 8/2002, exp. 6763; G. GABRIELLI, *Il Contratto Preliminare*. Giuffrè Editore. Milán. 1970, pp. 1 y 2; ID, *Contratto preliminare*, in *Enc. Giur.*, Roma, 1997; F. MESSINEO, *Contratto Preliminare*. EdD., X. Giuffrè Editore. 1962, 167), porque la obligación de hacer ‘no va destinada a la mutación del derecho real’”* (resaltado propio)⁶.

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Sentencia de 07 de octubre de 2022. Radicado: 11001-31-03-024-2015-00456-01 (SC2474-2022).

⁴ Ídem.

⁵ Ibídem.

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. William Namén Vargas. Sentencia de 30 de julio de 2010. Radicado: 2005-00154-01.



(ii) Contrato de promesa de compraventa y la posesión

La sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en reciente sentencia (SC175-2023) ha reiterado la posición jurisprudencial en relación con el desprendimiento material que hace el promitente vendedor del inmueble y su entrega al promitente comprador de manera anticipada a la celebración del negocio prometido. Ha señalado que esa “*entrega anticipada*” del inmueble prometido en venta solo confiere al promitente comprador la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiera pactado expresamente la transferencia de la posesión. En estos supuestos, entonces, el promitente comprador, si alega la posesión, deberá demostrar e identificar “*fehacientemente*” el momento en el cual además de tener la detentación física de la cosa, que le fue entregada anticipadamente al momento de la celebración del contrato preparatorio, adquirió el señorío revelándose “*con contundencia contra el dueño*”⁷.

Entonces, la entrega material que se hace de la cosa con ocasión de un contrato de promesa de compraventa se entiende realizada como de mera tenencia, salvo que las partes convengan expresamente transferir anticipadamente la posesión; y de otro, que quien ha aprehendido la cosa en razón de un título de mera tenencia, por el solo paso del tiempo no muta esa condición a poseedor.

⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. Hilda González Neira. Sentencia de 10 de julio de 2023. Radicado: 11001-31-03-005-2016-00045-01 (SC175-2023). En efecto, en esta sentencia se señaló que “*la simple entrega sin ninguna otra indicación, ‘supone, en términos generales, el reconocimiento de dominio de otro, en la medida en que quien por ella pretende adquirir parte de la obvia admisión de su carencia de derecho. Esa es la inteligencia que la figura muestra en principio, sin perjuicio de que se admita la posibilidad de salvedades que, en el ámbito propio de las convenciones, pueden acontecer, como sería el caso en que con explicitud rotunda se exprese en ella la entrega material acompañada del ánimo de dueño, circunstancia que ‘...puede generar o derivar una posesión inmediata, si es inequívoca la declaración de las partes en ese sentido...’ (sentencia de 26 de junio de 1986, G. J. CLXXXIV, pág. 95). De esa suerte se derribaría la consideración contraria y se permitiría estimar poseedor a quien prometió comprar’ (cas. civ. sentencia de 9 de noviembre de 2009, exp. 15759-3103-001-2003- 00043-01), pues ‘cuando el prometiente comprador de un inmueble lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el promitente vendedor, a quien, por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida’ (CLXVI, 51), la promesa no es por sí misma ‘un acto jurídico traslativo de la tenencia o de la posesión del bien sobre el cual ella versa’ (CCXLIII, 530), salvo ‘que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa’ (CLXVI, 51), y para ‘que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el prometiente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el prometiente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador’ (G. J., t. CLXVI, pág. 51). Por consiguiente, cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega antelada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión -se resalta- (CSJ, SC del 30 de julio de 2010, Rad. n° 2005-00154-01; postura reiterada en CSJ SC3642-2019, 9 sep., rad. 1991-02023-01 y en CSJ SC5513-2021, 15 dic.). (...). De lo anotado en precedencia surge palmario, de un lado, que la «entrega material» que se hace de la cosa con ocasión de un «contrato de promesa de compraventa» se entiende realizada como de «mera tenencia», salvo que las partes convengan expresamente que es su voluntad inequívoca transferir anticipadamente la posesión; y de otro, que es regla de principio que quien ha aprehendido la cosa en razón de un «título de mera tenencia», por el solo paso del tiempo no muta esa condición a poseedor, habida cuenta que esa detentación precaria únicamente permite ejercer las prerrogativas propias del acto jurídico del cual emana, pero sobre todo que resultaría inviable de su parte adquirir el dominio por el modo de la prescripción adquisitiva” .*



En la sentencia citada, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia consideró que la valoración probatoria del Tribunal Superior de Bogotá D.C. era acertada en relación con considerar que los demandantes no habían acreditado la calidad de poseedores del inmueble objeto del proceso de pertenencia en la medida en que, por un lado, los “*prometientes*” no consintieron la “*entrega de la posesión*” del inmueble y que, aún, cuando la propietaria efectuó la “*entrega anticipada*” del fundo al próximo dueño para que se adelantaran obras en el inmueble, aquella se hizo a “*título de mera tenencia*”, precisamente por ausencia de “*acuerdo*” sobre la “*transferencia del señorío*” en el compromiso previo.

(iii) Valoración de las pruebas practicadas

Sobre el elemento objetivo de la posesión, se tiene que la demandante acreditó durante la inspección judicial que detenta materialmente el inmueble, puesto que fue la persona que permitió el ingreso a la vivienda y la inspección en su interior.

En efecto, en este punto, con la inspección judicial se verificó la instalación de la valla, se identificó el inmueble por su dirección catastral y se acreditó que el inmueble se encontraba desocupado y que no se encontraba habitado por la demandante o su familia, como se señaló en la demanda. Sobre este punto, en el interrogatorio de parte oficio, la demandante señaló que: la tenía “*desocupada*”. “*Una vez la ocupó un familiar como tres años. De resto, ha sido desocupada, no se puede hacer nada con ella. Por el problema que tenemos*”⁸.

Así mismo, la testigo, cuya declaración fue decretada de oficio, señaló que la accionante era quien tenía en su poder la casa objeto de este litigio. De manera que, en este punto se tiene por acreditado que la demandante detenta físicamente el inmueble.

Por su parte, en relación con el elemento subjetivo de la posesión se tiene lo siguiente:

- En la demanda se indicó que la demandante había “*recib[ido] materialmente el inmueble*” desde el 05 de “*diciembre de 2011*”. En la demanda no se señaló la razón que motivó la tenencia del inmueble desde esa fecha.

-En el interrogatorio de oficio realizado por el juzgado, la demandante señaló las circunstancias en las que recibió materialmente el inmueble. Explicó que estaba “*buscando comprar una residencia*”, que había pasado por el sector y, luego de unas negociaciones, celebró “*la promesa de compraventa*” el 05 de diciembre de 2011.

Indicó que, “*don Luis*” (actual propietario del bien) le entregó la llave de la casa y le permitió su ingreso para que la demandante fuera arreglándola, mientras se celebraba la compraventa del inmueble, toda vez que se trataba de una vivienda de interés social en “*obra negra*”. En efecto, señaló:

Despacho: “*¿Quién le permitió el ingreso en esa primera oportunidad a la casa?*”

M.A.V.: *Don Luis enrique me entregó la llave. Él me entregó la casa porque esa casa era para una persona que venía a vivir ahí.*

⁸ Consecutivo 18. Minuto 26:57.



Efectivamente yo tenía que arreglarla primero para poder que alguien viviera. Porque en la sala había era un montón de tierra. Entonces, él me la entregó y quedamos con que él en los tres meses me hacía escrituraciones y yo cogía la casa, o sea, seguía con la casa. Él me la entregó para que yo fuera arreglándola desde el primer día que hicimos el negocio. él me entregó las llaves”.

-En el expediente reposa la promesa de compraventa a la que hizo referencia la demandante en su declaración. Se advierte que la demandante y los propietarios del inmueble suscribieron una promesa de compraventa el 05 de diciembre de 2011 sobre el bien objeto de este proceso (consecutivo 11, cuaderno 1). Sobre este contrato preparatorio se destaca lo siguiente:

- (a) El precio pactado fue de \$71.000.000 que se pagaría así: \$40.000.000 “a la firma del contrato”, esto es, el 05 de diciembre de 2011. El restante del precio, al tiempo del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- (b) El otorgamiento de la escritura pública para perfeccionar el contrato prometido sería el 20 de diciembre de 2011 en la Notaría 63 del Círculo de Bogotá D.C. Seguidamente, se incluyó en la promesa de compraventa lo siguiente: “*por acuerdo entre las partes, se prorroga el término estipulado en la cláusula No. 7: otorgamiento y se fija fecha de firma de escritura para el día martes 20 de marzo de 2012, a la misma hora*”.
- (c) En la promesa de compraventa las partes pactaron que “*en la fecha de la firma del presente contrato de promesa de compraventa los promitentes vendedores harán la **entrega material del inmueble al PROMITENTE COMPRADOR**, con sus mejoras, anexidades usos y servidumbres y elaborarán un acta para constancia de la diligencia*”.
- (d) En ninguna cláusula del negocio preparatorio, las partes pactaron expresamente o agregaron alguna cláusula a propósito de la entrega adelantada de la posesión. Fíjese que la cláusula novena hace referencia “a *entrega material del inmueble*”, sin especificación alguna sobre una entrega anticipada de la posesión de la cosa prometida en compraventa. Sobre este aspecto guardó silencio el contrato preparatorio.

-En el expediente también reposa “*acta de declaración de juramento con fines extraprocesales*” de 18 de diciembre de 2013 (consecutivo 11, cuaderno 1), esto es, 2 años aproximadamente de haberse celebrado la promesa de compraventa entre las partes de este proceso, en la cual la demandante señaló lo siguiente:

- (a) “*siendo las 10:00 am, se hizo presente en la notaría*” con el fin de “*dar cumplimiento a la promesa de compraventa de 05 de diciembre de 2011*”.
- (b) La escritura no se pudo firmar el 20 de marzo de 2012 porque los vendedores no se hicieron presentes y “*solo hasta hoy*” “*aparecieron para la firma de la escritura*”, la cual no pudo firmarse “*ya que los vendedores a pesar de que no cumplieron no quieren dar cumplimiento a la cláusula cuarta, donde se acordó una cláusula penal*”.

La referida acta de declaración extraprocesal realizada por la demandante da cuenta de que luego de transcurridos 2 años desde la celebración de la promesa, la demandante procuró lo necesario para que se celebrara el contrato prometido o “*se diera cumplimiento*” a la promesa y le fuera transferido el derecho de dominio sobre el inmueble por parte de sus propietarios (promitentes vendedores).



-En la declaración rendida por la demandante, indicó las razones por las cuales no pudo celebrarse el contrato prometido el 20 de marzo de 2012, como se pactó en la prórroga, y luego el 18 de diciembre de 2013. En efecto, indicó:

“Quedamos que a los 3 meses, en marzo más o menos, hacíamos la escritura porque esa casa estaba pignorada al banco ... a un banco ... y tenía afectación a vivienda familiar. Mientras él [se refiere a Luis Enrique Gómez Ruiz] hacía esos trámites y eso. Pero lo cual se hizo así... Llegaron los 3 meses y nunca más se volvió a saber de la señora y del señor... se perdieron. Después, como a los ... esa fecha no la recuerdo... ellos nos llamaron y nos dijeron que iban a hacer la escrituras y todo y fuimos a una Notaría y todo, pero ellos en esa Notaría, el señor quiso firmar pero la señora no. (...) Ya estaba desafectada la casa. Efectivamente el señor pagó la deuda en el banco, todo correcto. Y la señora no le quiso firmar. (...) Y el doctor hizo un acta en la misma Notaría diciendo que ellos no quisieron firmar y eso fue como hace unos 6, 7 años y desde ahí se perdieron y no he vuelto a saber más nada de ellos”⁹.

- La demandante declaró que pagó la parte inicial del precio, que debía pagarse a la firma de la promesa de compraventa. Sin embargo, sobre el valor restante del precio indicó *“es que ellos no han aparecido”*. De lo anterior se concluye, que la demandante no ha pagado el precio completo del inmueble.

-Así mismo, dado que no fue puesto de presente en la demanda ni en la declaración rendida por la demandante, se infiere que la promesa de compraventa que fue suscrita el 05 de diciembre de 2011 se encuentra vigente y aún surte efectos.

-En la demanda se indicó que la demandante ha usado la casa para *“su propia habitación y la de sus hijos”* y la ha arrendado. Sin embargo, durante la propia declaración de la demandante indicó que la casa ha estado desocupada *“por el problema que tenemos”* y que no se *“ha puesto en arriendo”*. Esto es, no es cierto, según su propia declaración, que la casa se destinara para la habitación familiar o que la hubiera arrendado.

-También se señaló en la demanda que se pagaban los servicios públicos con los cuales contaba la casa, pero no se allegó ni siquiera un documento que diera cuenta de esta afirmación.

-Se presentaron los comprobantes de pago del impuesto predial de los años 2013 a 2017.

Integrando las reglas jurisprudenciales citadas con las pruebas que reposan en el expediente, el despacho concluye que la accionante es tenedora del inmueble pero no ejercer señorío sobre él. En efecto:

(i) La promesa de compraventa no señaló expresamente que se entregaba la posesión del inmueble objeto de este proceso. Como quedó visto, se entregó físicamente a la demandante, pero al no hacer esa salvedad o agregar esa cláusula en el negocio preparatorio se concluye que fue entregado en condición de *“mera tenencia”*. De conformidad con la jurisprudencia citada no se le puede tener como

⁹ Consecutivo 18. Minuto 24:44.



poseedora sino como tenedora del inmueble. En relación con este punto se infiere que probablemente la transferencia de la posesión no tuvo lugar con la suscripción de la promesa de compraventa porque, como quedó visto —incluso con la declaración de la demandante—, la promitente compradora no ha pagado la totalidad del precio pactado en la promesa, la cual se encuentra vigente y vincula a la demandante y a los actuales propietarios del inmueble. En definitiva, al no haberse pactado específicamente la transferencia de la posesión no puede derivarse posesión inmediata como lo señala la demandante. Esto es, no puede considerarse que, de existir alguna posesión, ésta inició el 05 de diciembre de 2011.

(ii) De la circunstancia consistente en que el bien hubiera sido entregado a la demandante por parte de los propietarios para realizarle mejoras porque se encontraba en “*obra gris*” no puede inferirse entrega o transferencia de la posesión, sino un permiso para realizar mejoras mientras se celebraba el negocio prometido. Lo anterior, teniendo en cuenta que en la promesa de compraventa no se pactó la transferencia de la posesión.

(iii) En la demanda se señaló que la posesión inició el 05 de diciembre de 2011, día en que fue suscrita la promesa de compraventa. Sin embargo, al no existir cláusula expresa lo que se entregó a la demandante fue la tenencia de la cosa. Además, la suscripción de la promesa de compraventa revela el reconocimiento de dominio ajeno en Diana María Hernández Ávila y Luis Enrique Gómez Ruíz. En efecto, si suscribió la promesa de compraventa es evidente que la demandante “*tomó conciencia*” de que el dominio de la casa no le corresponde aún porque de él no se han desprendido los promitentes vendedores. Así las cosas, es claro que la demandante los reconoce como dueños y los requiere para que le transmitan la propiedad.

Ese reconocimiento se extendió hasta marzo de 2012, fecha que fijaron para la firma de la escritura pública de compraventa y con posterioridad hasta el 18 de diciembre de 2013. En esta última fecha, —como lo señaló en su declaración extrajudicial— la demandante acudió a la Notaría 77 del Círculo de Bogotá D.C. a suscribir la escritura de compraventa con los “*vendedores*” dueños de la casa. En esa oportunidad, no se firmó la escritura pública de compraventa sobre el bien objeto de este proceso. La circunstancia consistente en que la demandante haya insistido en la celebración del negocio prometido, aunado a la vigencia de la promesa, termina por corroborar que la demandante reconoce a los demandados como los dueños y que los requiere para que les transmita la propiedad ofrecida sobre el bien objeto de este proceso. Así las cosas, no es cierto que Myriam Amparo Velandia hubiera iniciado la posesión desde el 05 de diciembre de 2011.

(iv) Tampoco reposan en el expediente elementos de juicio que de manera fehaciente permitan concluir que, con posterioridad al 18 de diciembre de 2013 y hasta la presentación de la demanda, hubo un cambio en la condición de tenedor a poseedor. Con ello se desconoció la carga procesal prevista en el artículo 177 del CGP y la norma que indica que el simple paso del tiempo no muda la tenencia en posesión. Como se enunció, el ánimo de señor y dueño se demuestra con actos externos de trascendencia social que permitan inferir que se desconoció de manera rotunda dominio ajeno. En la demanda se señaló que estos actos habrían sido (a) el pago de los servicios públicos y de la administración; (b) uso de la casa para vivienda de la demandante y sus hijos; (c) el arrendamiento del inmueble, como forma de explotación; (d) el pago del impuesto predial y (e) mejoras (remodelación).



(a) En relación con el pago de servicios públicos y de la administración no se allegó siquiera un documento que diera cuenta de esa circunstancia. Que la demandante pagaba los servicios públicos se sostiene únicamente en su declaración. Dado que existen incentivos para declarar en favor de las pretensiones de la demanda y que no existe en el expediente otro medio probatorio que dé cuenta de esta manifestación, no puede tenerse por acreditada esta circunstancia. Incluso si estuviera demostrado, lo cierto es que no tiene la suficiencia para demostrar el señorío o el cambio de la condición de tenedor a poseedor. Lo anterior, habida cuenta que este tipo de pagos también son realizados por tenedores y que la demandante ha reconocido el dominio ajeno al suscribir la promesa de compraventa y procurar su cumplimiento.

(b) y (c) Sobre el uso del inmueble para vivienda de la demandante y su familia y su arrendamiento, se tiene que la demandante reconoció que no ha vivido en él y que no la ha arrendado.

(d) Sobre el pago del impuesto predial, se tiene que se allegaron recibos de pago del impuesto predial del inmueble para los años 2013 a 2017. Sin embargo de estos pagos no puede inferirse posesión porque, en el contexto de las demás pruebas, no tiene la trascendencia necesaria para desconocer el derecho de dominio ajeno por parte de su contraparte en el negocio de promesa de compraventa sobre el inmueble.

(e) En relación con las mejoras no existe prueba en el expediente que permita corroborar que tuvieron lugar en la forma indicada en la demanda y en la declaración de la demandante. No existen pruebas de un “antes” del inmueble (en obra gris) y un “después” de las mejoras que dice la accionante haber realizado. Esto es, no existe prueba de la transformación de la propiedad como exteriorización de un acto de señorío. Con todo, incluso si se tuvieran por acreditadas, lo cierto es que no puede entenderse como un acto de señorío, toda vez que los propietarios otorgaron la mera tenencia de la casa con ese propósito. Así lo indicó la demandante en su declaración.

En definitiva, no está acreditada la posesión de la demandante desde el 05 de diciembre de 2011, conforme con el artículo 762 del Código Civil.

Por último, si en gracia de discusión, pudiera tenerse por acreditado la posesión, no estaría acreditada la “posesión regular” invocada en la demanda, toda vez que no existe justo título que justifique la posesión. Nótese que en la demanda ni siquiera se mencionó cuál sería el justo título que justificaría la posesión regular alegada. Sin embargo, al contrastar la fecha indicada en la demanda como aquella en la que inició la posesión, la declaración de la demandante y la promesa de compraventa, se infiere que el justo título sería la promesa de compraventa referida.

Sin embargo, como se anotó en precedencia, una promesa de compraventa (negocio preparatorio) no es apto para atribuir en abstracto el dominio, toda vez que no tiene la naturaleza de trasladar la propiedad. Esto es, la promesa de compraventa no sería un justo título que justifique o cimiente la posesión alegada para adquirir por la vía ordinaria. Incluso, si se admitiera que está demostrada la posesión de la demandante, ésta no sería regular por cuanto no estaría precedida por justo título, presupuesto necesario para su configuración y para el estudio de la prescripción adquisitiva del dominio por la vía ordinaria invocada en la demanda. En conclusión, no se accederá a las pretensiones de la demanda.



En consecuencia, el **JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda verbal de pertenencia por prescripción adquisitiva ordinaria del dominio promovida por Myriam Amparo Velandía de Vargas en contra de Diana María Hernández Ávila y Luis Enrique Gómez Ruíz y demás personas indeterminadas, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Sin condena en costas por no aparecer causadas.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria 50N-20497651 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Oficiése a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá D.C.- Zona Norte.

CUARTO: ORDENAR el desglose de los documentos respectivos, y entréguesele a la parte demandante, dejando las constancias de rigor.

QUINTO: archívense las diligencias.

Eliana M. Canchano Velásquez
ELIANA MARGARITA CANCHANO VELÁSQUEZ
Juez

ESTADO ELECTRÓNICO

**JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
D.C.**

La anterior providencia se notifica por estado N° 106 de fecha 16/11/2023 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549, a las 8.00 am

HANS KEVORK MATALLANA VARGAS
Secretario.