



Bogotá D.C., 18 de enero de enero de 2024

Expediente No. 1100140030372016-768-00

PROCESO:	VERBAL - DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DEL DOMINIO
DEMANDANTE	JAIR REY TRUJILLO
DEMANDADO:	JELBIN JOHANI PRADO GUERRERO y demás personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien a usucapir

El Despacho profiere sentencia en el proceso verbal de menor cuantía de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio promovido por JAIR REY TRUJILLO en contra de JELBIN JOHANI PRADO GUERRERO y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir.

I. LA DEMANDA

JAIR REY TRUJILLO formuló demanda verbal de declaración de pertenencia de menor cuantía en contra de JELBIN JOHANI PRADO GUERRERO y demás personas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir para que se declarara que había adquirido por vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio los lotes 6 y 7 de la manzana 20 del barrio Castilla de esta ciudad ubicados en la carrera 81B No 10G-03 y carrera 81B No. 10F-15 identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1389961 y 50C-1389962, respectivamente. En consecuencia, solicitó que se ordenara la inscripción del fallo en los referidos folios de matrícula inmobiliaria.

Las pretensiones tuvieron como fundamento lo siguiente:

- (i) El demandante entró en posesión de los predios referidos “desde el año 2002”.
- (ii) El demandante ha “venido ejerciendo posesión sobre estos lotes” de manera ininterrumpida y pública con ánimo de señor y dueño. Indicó que había realizado mejoras como lo son: **(a)** las construcciones “adecuándolos” para el desarrollo de su oficio de ornamentador; **(b)** pago de impuestos correspondientes; **(c)** instalación del servicio de agua, luz y alcantarillado; **(d)** pago de servicios. Además no ha reconocido dominio ajeno.
- (iii) Ha transcurrido el tiempo legalmente establecido para adquirir el dominio sobre los inmuebles referidos, por prescripción extraordinaria del dominio.

II. TRÁMITE

-Por auto del 26 de septiembre de 2016 (consecutivo 5, expediente digitalizado), se admitió la demanda verbal de declaración de pertenencia de menor cuantía promovida por JAIR REY TRUJILLO en contra de JELBIN JOHANI PRADO GUERRERO y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir.



- JELBIN JOHANI PRADO GUERRERO confirió poder para que fuera representado en el proceso. Su apoderado se notificó personalmente de la demanda el 24 de noviembre de 2016.

-Consta en el expediente que el 17 de noviembre de 2016, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos comunicó al despacho que se había inscrito la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1389961 y 50C-1389962 (consecutivo 10, expediente digitalizado).

-El demandado contestó la demanda (consecutivo 17, expediente digitalizado). Propuso tres excepciones así. **(i)** Ausencia de requisitos para demandar. En síntesis indicó que el demandante no tenía la calidad de poseedor, habida cuenta que no está acreditado el “ánimo de señor y dueño” por tres razones. *En primer lugar*, señaló que no era cierto que el demandante hubiera pagado los impuestos prediales de los inmuebles del proceso. Tampoco pagó los servicios públicos, al punto que el demandado “*ha tenido que hacer acuerdos de pago con la empresa de alcantarillado y acueducto, para solucionar la obligación que el demandante ha dejado acumular*”. Lo anterior demuestra que no tiene ánimo de señor y dueño. *En segundo lugar*, el demandante reconoció en el proceso reivindicatorio que vincula a las mismas partes que en el año 2002, suscribió un “*contrato de permuta*” respecto de dichos bienes, por lo que reconoce dominio ajeno. *En tercer lugar*, señaló que los referidos inmuebles resultaron afectados por el Decreto 457 de 2008, en la medida en que fueron declarados bienes de “*uso público*” y “*dispuso la recuperación de todos los predios ubicados en esa zona*”. Con posterioridad el referido decreto perdió vigencia. Esto es, los bienes objeto del proceso dejaron de ser pasibles de adquirir por usucapión durante un período. Sin embargo, el poseedor no hizo nada al respecto, pese a que esa circunstancia afectaba su posesión y la posibilidad de adquirir con posterioridad la propiedad a través de la prescripción extraordinaria del dominio. Lo anterior demostraría que el demandante no se comporta como dueño de los predios objeto del proceso, sino como un “*mero tenedor precario*”. **(ii)** Carencia de legitimación en la causa por activa. De manera similar a los argumentos de la anterior excepción, indicó que el demandante detenta materialmente el inmueble, pero no tiene ánimo de señor y dueño. **(iii)** Temeridad y mala fe. Indicó que el demandante es un mero tenedor y, en consecuencia, de conformidad con el artículo 2531 del Código Civil se presume su mala fe. En síntesis, todas las excepciones apuntan a desconocer el carácter de poseedor del demandante por carecer de animus.

-Se corrió traslado de las excepciones por auto de 14 de septiembre de 2017. El 28 de septiembre de 2017, el demandante se pronunció y en esta nueva oportunidad probatoria allegó documentos relacionados con el pago de servicios públicos. Indicó que estaban acreditados los requisitos para adquirir por la vía de la prescripción extraordinaria (consecutivo 22, expediente digitalizado).

-Acreditada la instalación de la valla, la inscripción de la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria y la publicación del emplazamiento de las demás personas indeterminadas, esta sede judicial, mediante auto de 22 de agosto de 2018, 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 21 de septiembre de 2018, como consta en el expediente (consecutivo 22, expediente digitalizado).

Vencidos los términos anteriores, sin que hubiera comparecido al proceso alguna persona con interés en los bienes a usucapir, mediante auto de 27 de septiembre



de 2019, esta sede judicial dispuso designar auxiliar de la justicia en el cargo de curador ad-litem para que los representara (consecutivo 32, expediente digitalizado).

Tal como consta en acta de fecha 13 de noviembre de 2019 (consecutivo 32, expediente digitalizado), el abogado Jorge Enrique Peralta Parra se notificó personalmente de la demanda de la referencia en calidad de curador ad-litem. En el término concedido se pronunció sobre los hechos de la demanda y no presentó medios exceptivos.

-Mediante auto de 06 de abril de 2022, se ejerció control de legalidad en relación con el trámite del proceso y se decretaron las pruebas del proceso. Así mismo, se designó perito para que acompañara la práctica de la inspección judicial. El dictamen fue allegado el 07 de octubre de 2022 (consecutivo 87, expediente digitalizado). Mediante auto de 19 de octubre de 2022, se ordenó correr traslado del dictamen. Las partes no hicieron pronunciamiento.

-El 25 de noviembre de 2022, se llevó a cabo la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del CGP y el juzgado practicó la inspección judicial a los inmuebles junto con el perito. En la diligencia se verificó la instalación de la valla, como da cuenta la grabación. Se aceptó el desistimiento de las pruebas testimoniales solicitadas por la parte demandada. Se practicaron los interrogatorios de parte y los testimonios solicitados por la parte demandante.

- Seguidamente, el juzgado realizó los requerimientos necesarios para obtener copia del expediente contentivo del proceso reivindicatorio adelantado por JELBIN JOHANI PRADO GUERRERO en contra de JAIR REY TRUJILLO ante el Juzgado 16 Civil de Circuito de Bogotá D.C., como fue decretado (prueba trasladada). Mediante auto de 25 de mayo de 2023, se incorporó a este expediente la copia del expediente contentivo del proceso verbal reivindicatorio bajo el número radicado No.11001310301520160050500 adelantado por Jelbin Johani Prado Guerrero (demandado en este proceso) en contra de Jair Rey Trujillo (demandante en este proceso) bajo el número de radicado No.11001310301520160050500, de conformidad con el artículo 174 del CGP. Se corrió traslado a las partes para que hicieran los pronunciamientos a que hubiera lugar.

-Luego, mediante auto de 18 de julio de 2023, esta sede judicial anunció que se dictará 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 inició su posesión con fundamento en la permuta “*de manera verbal, sin formalizarse*” entre Jair Rey Trujillo y José de Jesús Urquijo Martínez y “*Martha Cecilia*” en el año 2002. Desde esa época ha realizado actos propios de señor y dueño como la construcción de la vivienda (año 2010); pago puntual de impuestos y servicios públicos; mantenimiento del inmueble. Indicó que su posesión ha sido ininterrumpida desde el año 2002, por el término de 10 años y que el verdadero titular de las propiedades no ha expresado o reconocido su dominio. Por el contrario, el demandado “[n]o ha podido demostrar actos de dueño sobre los inmuebles en cuestión, ni ha realizado acciones que reflejen una posesión legítima y continua”. Los testigos, vecinos del barrio, han dado cuenta de que el demandante es el “*dueño y poseedor de estos inmuebles durante un largo periodo de tiempo*”.



El curador ad litem indicó, en síntesis, que en el proceso reivindicatorio iniciado por Jelbin Johani Prado Guerrero se declaró su dominio pleno sobre el inmueble referido. Esta decisión cobró ejecutoria, razón por la cual en el presente caso operó el fenómeno de cosa juzgada, pues “*existe decisión judicial que reafirma el dominio de los bienes en cabeza del aquí demandado y ordena al demandante para que restituya los bienes objeto de este proceso, por lo que la pretensión de pertenencia debe ser negada*”.

La parte demandada 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. No se observa alguna irregularidad que invalide lo actuado y que impida dictar sentencia.

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 la persona que figura como titular del derecho real. En este caso, JELBIN JOHANI PRADO GUERRERO, conforme con la anotación 9 de los certificados de matrícula inmobiliaria 50C-1389962 y 50C-1389961. Por su parte, en relación con el extremo activo, se tiene que se tiene que el artículo 375 del C.G.P. y el inciso segundo del artículo 2513 del Código Civil señala que está legitimado 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 ¿JAIR REY TRUJILLO acreditó cumplir los requisitos exigidos por la Ley para adquirir por la vía de la prescripción extraordinaria del dominio los predios ubicados en la carrera 81B No 10G-03 y carrera 81B No. 10F-15 identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1389961 y 50C-1389962, respectivamente?

Según las pruebas que obran en el expediente, JAIR REY TRUJILLO no acreditó cumplir con los requisitos exigidos por la Ley para adquirir por la vía de la prescripción extraordinaria del dominio los predios ubicados en la carrera 81B No 10G-03 y carrera 81B No. 10F-15, toda vez que, aunque demostró tener la calidad de poseedor del inmueble por lo menos para el 22 de agosto de 2016, no demostró que la posesión haya tenido lugar por el término exigido por la ley y mucho menos que haya sido ejercida en forma continua e ininterrumpida.

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 extraordinaria adquisitiva del dominio. En segundo lugar, se presentará la apreciación 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 C.G.P., no permiten tener por acreditado el término de la posesión y tampoco permite tener por demostrado que fue ejercida en forma continua e ininterrumpida.



(i) **Sobre la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio**

(a) 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, 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*”.

En el supuesto de prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, se requiere, además: **(1)** Que exista identidad entre el bien que se pretende adquirir y el efectivamente poseído¹. **(2)** Que la posesión sea ejercida por el término de ley (10 años), en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida². **(3)** Que recaiga sobre un bien legalmente prescriptible³.

(b) Del mismo modo, en relación con el requisito consistente en la tenencia con el ánimo de señor y dueño, la Corte Suprema de Justicia ha señalado que “*la existencia de un título de ‘mera tenencia’ hace presumir la mala fe del poseedor (art. 2531 C.C.). Llámese ‘mera tenencia’ a la sola detentación material de la cosa (corpus), desprovista de toda intención de comportarse como «señor y dueño» (animus), por lo que en su conciencia el ‘mero tenedor’ siempre reconocerá ‘dominio ajeno’. Ahora, el art. 777 ídem establece con absoluta claridad que el ‘simple lapso de tiempo 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. Por lo anterior, para blindar los derechos del propietario el legislador determinó la imposibilidad de adquirir por prescripción cuando quiera que exista un título de mera tenencia*”⁴.

¹ Ídem. “En este punto resulta de especial atención su acreditación mediante la inspección judicial en la cual el juez podrá verificar la correspondencia entre el bien que se pretende adquirir por prescripción extraordinaria y el bien respecto del cual se acreditan los actos de posesión”.

² Íbidem. Según el artículo 2532 del Código Civil, modificado por el artículo 6 de la Ley 791 del 2022, el término exigido por ley para la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio es de 10 años. se trata de un elemento puramente objetivo, pues solamente se requiere que los medios probatorios demuestren por el término mínimo establecido por la ley, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho.

³ Íbidem. Los bienes deben ser apropiables (en cuanto ingresan a un patrimonio); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídico-privadas, siendo enajenables o transferibles y, además, no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (numeral 4, artículo 375 del Código General del Proceso). Así mismo, el artículo 2519 del Código Civil señala que “los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso”. Lo anterior, en concordancia con el artículo 63 de la Constitución Política de Colombia.

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Magistrada Ponente: Hilda González Neira. Sentencia de 10 de julio de 2023. Rad. SC175-2023.



(c) En relación con la “*interversión de la mera tenencia*”, ha señalado la Corte Suprema de Justicia que “*un tenedor puede convertirse en poseedor siempre que se rebele expresa y públicamente contra el derecho del propietario desconociéndole su calidad de señor y empezando una nueva etapa de señorío ejercido no sólo a nombre propio sino con actos nítidos de rechazo y desconocimiento del derecho de aquél a cuyo nombre con antelación ejercía la tenencia, intervirtiendo, innovando y trocando su situación jurídica, en forma ostensible*”⁵. Esto significa que, en el juicio de pertenencia el poseedor deba demostrar: (i) las circunstancias de tiempo y modo en las que surgió su posesión y, en consecuencia, terminó su mera tenencia; (ii) la revelación de esa novedosa condición al propietario; (iii) el desarrollo de actos posesorios sin vicios de violencia o clandestinidad, teniendo en cuenta el “*parámetro de prueba más riguroso que establece el artículo 2531 del Código Civil*”, según el cual la existencia de título de mera tenencia hará presumir la mala fe⁶.

(d) Para que se declare el derecho de dominio a través de la prescripción adquisitiva, es necesario que sea ininterrumpida (artículo 2523 del Código Civil). La interrupción civil es aquella de que trata el artículo 94 del CGP y tiene lugar siempre que la demanda reivindicatoria sea notificada al demandando (poseedor) en la anualidad de que trata el artículo 94 del CGP y que el término de prescripción previsto en las leyes sustanciales (10 años para la prescripción extraordinaria) no haya transcurrido completamente. “*Adicionalmente, en materia de interrupción civil de la prescripción es ineludible obtener sentencia favorable a la pretensión restitutoria formulada por el titular del respectivo derecho real, por el heredero o por los poseedores que invoquen la existencia de un mejor derecho frente al demandado. En caso de no ser acogido el petitum, a pesar del cumplimiento de las exigencias de notificación anteriormente expuestas, el tiempo posesorio se borraré íntegramente*”⁷.

(e) Por último, la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia ha sido enfática en señalar que la prueba de la posesión debe ser “*categorica, patente, inequívoca y visible*” y no dejar la más mínima duda. En relación con la acreditación de la posesión, además, esta alta Corporación ha indicado que en ciertos casos puede resultar equívoco y dudoso el ánimo de señorío perceptible por los sentidos, que por la vía de la inferencia permite entender esa intención, razón por la cual el juzgador debe hacer una comprobación de la intención de señor y dueño, con toda seguridad⁸.

(ii) Valoración de las pruebas practicadas

Sobre el elemento objetivo de la posesión, se tiene que el 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 identificaron los inmuebles por su dirección catastral, conforme con el

⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Magistrada Ponente: Hilda González Neira. Sentencia de 10 de julio de 2023. Rad. SC175-2023.

⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente: Luis Alfonso Rico Puerta. Sentencia de 02 de noviembre de 2023. Rad. SC388-2023. En la cual se cita la sentencia, SC3727-2021.

⁷ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente: Luis Alfonso Rico Puerta. Sentencia de 02 de noviembre de 2023. Rad. SC388-2023.

⁸ Cfr. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente: Francisco Ternera Barrios. Sentencia de 15 de marzo de 2021. Rad. SC777-2021.



plano allegado en el dictamen pericial y se acreditó que los inmuebles (2 lotes contiguos que se comunican entre sí) eran ocupados para la vivienda del demandante y su familia y para desarrollar las labores propias del trabajo de ornamentación del demandante (el segundo lote es utilizado como taller de ornamentación). De manera que, en este punto se tiene por acreditado que el demandante detenta físicamente los inmuebles.

(a) *Está acreditada la calidad de poseedor de Jair Rey Trujillo por lo menos para el 22 de agosto de 2016 (fecha de presentación de la demanda de reivindicación sobre los predios objeto del proceso)*

En el expediente se tiene por acreditada la calidad de poseedor del demandante por lo menos para el 22 de agosto de 2016. Lo anterior tiene como fundamento los documentos que reposan en el expediente del proceso reivindicatorio iniciado por Jelbin Johany Prado Guerrero, en calidad de propietario, contra Jair Rey Trujillo, en calidad de poseedor (radicado 2016-505), el cual fue allegado como prueba trasladada en este proceso de pertenencia.

En la demanda reivindicatoria que tenía por objeto los dos inmuebles objeto de este proceso de pertenencia (folios de matrícula inmobiliaria No. 50C1389962 y 50C1389961) presentada el 22 de agosto de 2016, precisamente Jelbin Johani Prado Guerrero reconoció que Jair Rey Trujillo es “*un poseedor de mala fe*”⁹. Así las cosas, estas manifestaciones realizadas en la demanda reivindicatoria, de conformidad con el artículo 174 y 193 del CGP, permiten tener por acreditado que el demandado reconoce a Jair Rey Trujillo como poseedor de los dos inmuebles que son de su propiedad.

Lo anterior, además encuentra fundamento en el comportamiento adoptado por el demandando en relación con la sentencia proferida en primera instancia por parte del Juez 16 Civil del Circuito de Bogotá D.C. el 16 de junio de 2021 en el proceso reivindicatorio referido. En esa sentencia, se accedió a las pretensiones de Jelbin Johany Prado Guerrero y se reconoció su derecho pleno y absoluto en relación con los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C1389962 y 50C1389961. El fundamento de la decisión fue precisamente la acreditación de la calidad de poseedor de Jair Rey Trujillo¹⁰. Esta decisión no fue apelada por Jelbin Johani Prado Guerrero, aspecto del cual se infiere su conformidad con la circunstancia consistente en que se haya tenido por acreditado que Jair Rey Trujillo no era un simple tenedor del inmueble para el momento de la presentación de la demanda reivindicatoria, sino que se trataba de un poseedor. Además, en el interrogatorio absuelto en el curso de este proceso de pertenencia Jelbin Johany Prado Guerrero indicó que se encontraba a la espera de la ejecución de la sentencia dictada a su favor en el proceso reivindicatorio, esto es, la restitución del inmueble por parte del aquí demandante¹¹. Lo anterior, revela su conformidad con las sentencias dictadas en el proceso reivindicatorio y las declaraciones ahí realizadas, relacionadas con que Jair rey Trujillo tenía la calidad de poseedor.

De manera que, las tres circunstancias valoradas en conjunto permiten tener por acreditado que, por lo menos para el 22 de agosto de 2016 (fecha en la cual se

⁹ Consecutivo 1. Pág. 49. Demanda de reivindicación.

¹⁰ Se destaca que las sentencias proferidas en ese proceso reivindicatorio establecieron con precisión que estaba acreditada la calidad de poseedor de Jair Rey Trujillo pero que “*el tiempo y los demás requisitos para adquirir por usucapión, se ocuparía el juez natural que conoce de dicha acción, amén que en el sub lite no se propusieron excepciones de mérito*”.

¹¹ Consecutivo 91, cuaderno 1. Diligencia de inspección.



presentó la demanda reivindicatoria) Jair Rey Trujillo tenía la calidad de poseedor y no de mera tenencia sobre el inmueble.

(b) Aunque está acreditada la posesión de Jair Rey Trujillo para el 22 de agosto de 2016, el material probatorio no permite determinar cuándo inició la posesión irregular para adquirir por la vía de la prescripción extraordinaria del dominio

En el literal a) se explicó que Jair Rey Trujillo tenía la calidad de poseedor por lo menos para el 22 de agosto de 2016, por así expresamente reconocerlo el dueño de los predios objeto de este proceso, al punto que dirigió la demanda reivindicatoria contra el aquí demandante.

Sin embargo, el material probatorio recaudado en este proceso no permite tener por acreditado que la posesión inició en el año 2002, como se afirma en el hecho 1 de la demanda. Así mismo, los elementos de juicio recaudados permiten concluir que en parte del período en el cual el demandante afirmó tener la posesión (desde el 2002 hasta el 2016-año de presentación de la demanda), éste tuvo los lotes en calidad de mero tenedor, sin que pueda determinarse en el expediente con precisión cuando hubo interversión de la mera tenencia en posesión. La anterior tesis tiene como fundamento los siguientes elementos de prueba y su valoración.

(1) En primer lugar, debe precisarse que, conforme con el folio de matrícula inmobiliaria de los predios, en el período de 2002 a 2016 (período de la alegada posesión del demandante), los lotes han tenido los siguientes dueños: José de Jesús Martínez Urquijo y Martha Cecilia Reyes Aldana (1995 hasta 2014); Martha Cecilia Reyes Aldana, Rodolfo, Bibiana y José de Jesús Urquijo Ruíz (2014 hasta 2015); Rodolfo y Bibiana Urquijo Ruiz (2015); y, Jelbin Johany Prado Guerrero (2015 hasta la fecha)¹².

(2) En la demanda se señaló que la posesión inició en el año 2002 con fundamento en “una permuta” con José de Jesús Martínez Urquijo (propietario). Sin embargo, esta permuta habría sido “informal” de manera “verbal”.

(3) Jair Rey Trujillo¹³, señaló los siguientes aspectos en su declaración:

- Ingresó en los predios con “*Miriam Teresa García*” por medio de una permuta. “Yo ya entré en el 2002 junto con la señora *Miriam Teresa García* quiere decir desde que vino **dentra y pisa el inmueble ejerce la posesión en el 2002, yo llegué aquí en el 2002. Ella falleció en el 2005**”. También indicó que “en el 2002 junto con la sra. *Miriam Teresa García*, ya he repetido como 10 veces la pregunta en el 2005 falleció ella, yo tengo entendido que uno **ejerce posesión y vivienda en un predio cuando ud. dentra pisa no puedo, digamos yo entré aquí en el 2002 y bueno con la persona que yo entré murió en el 2005 entonces yo ejerzo a vivir desde el 2005 en adelante no puedo porque honestamente llegué en el 2002**”.
- Que en el año 2002, junto con *Miriam Teresa García*, instalaron el servicio de agua en los lotes.
- Que en el año 2005 falleció “*Miriam Teresa García*” y desde esa fecha, entonces, habita en los lotes que son “su casa”. Está acreditado en el

¹² Cuaderno 1, consecutivo 10.

¹³ Consecutivo 91, cuaderno 1. Diligencia de inspección.



expediente, con el certificado de defunción, que Miriam Teresa García Ospina murió el 10 de octubre de 2005 (consecutivo 20, pág. 3, cuaderno 1).

- Señaló que a la muerte de Miriam Teresa García, en los años 2007-2008 inició la construcción y arreglo de la casa para poderla dotar “*para vivir*”, que durante esos años José de Jesús Urquijo Martínez (propietario) “*nunca jamás tuvimos un impedimento, nunca tuvimos un reclamo*”.
- Cuando se le preguntó por la permuta a la que hace referencia en la demanda, indicó que se trataba de una “*cambio de un predio de dos frentes*”; que hubo “*un intercambio de palabra con el señor [José de Jesús Urquijo Martínez (propietario)]*”; que el predio entregado por él quedaba ubicado en “*la cra. 80C*” y que lo entregó para obtener los predios objeto de este proceso. Así mismo, señaló que el predio ubicado en la carrera 80 C y que había sido entregado por él en la “*permuta*” también “*pertenecía a nombre del sr. José de Jesús Martínez Urquijo. Se requirieron por parte de trabajo de cuidado con la Sra. Miriam que ella también administraba algunos lotes del señor y se requirió por medio de ese trabajo. Cuando el señor requirió el predio me dice, nos tienta a nosotros y nos dice: Miriam y Jair, vea yo necesito vender un predio acá y resulta que tengo este predio y el otro allá, están a nombre mío. Intercambiamos estos predios por los dos de allá, intercambiemos el predio acá por los dos de allá para que pueda vender y quedamos a paz y salvo, hasta que los documentos (...) se puedan hacer documento a nombre de las personas (...) De igual manera el lote allá también tenía los nombre de él, tampoco tenían documentos, o sea, la misma vaina. Eso se creía que esto era una invasión en este barrio o algo que era ilegal pero bueno usted sabe que la gente de bajos recursos no le ponemos mucho color*”.

Según este aparte de la declaración, los predios habrían sido entregados a él y Miriam García como forma de pago por sus servicios de cuidado y mantenimiento de los lotes que tenía José de Jesús Martínez Urquijo en el sector.

- Indicó que trabajaba para el Señor José de Jesús Martínez Urquijo (propietario) y que su labor consistía en cuidar y hacer mantenimiento a los predios. A continuación el aparte pertinente de la declaración.

“Curador: ¿Usted trabajaba para el sr. José [de Jesús Martínez Urquijo]

JRT: eee sí señor, aquí en este barrio tenía hartos predios.

Curador: ¿usted le cuidaba o le hacía mantenimiento a esos lotes?

JRT: con la Señora Miriam, sí señor.

Curador: Y uno de esos lotes son los que hoy está ocupando?

JRT: si están uno de ellos los dos lotes, el de allá tenía dos frentes por ...

era un lote de 18 por 6 18 de fondo por 6 con dos frente y se intercambió

el de allá por lote de aquí”.

- Seguidamente indicó que “*cuando el me entregó a mi junto con la Sra. Mirian esos dos predios él [José de Jesús Martínez Urquijo] fue muy claro y conciso con las cosas y me dijo: mire les voy a entregar los dos lotes de allá por cambio de este porque no había ningún documento hecho de escritura, porque no se podían hacer y me dio una copia de las del original escrituras que él tenía (...) Me dijo estas son las copias para que el día de mañana que se levante la medida cautelar, o sea puedan hacer documentos o vender o*



comprar lo que sea se puedan hacer los trámites correspondientes a esos predios, esas escrituras las copias yo las pase allá, él me las entregó junto con la copia de la cedula de ciudadanía”.

- Señaló que Miriam García falleció en el 2005, *“ella le dio una enfermedad y falleció (...) para el 10 de octubre del 2005, si mal no estoy, es casi la fecha exacta. Entonces desde ese entonces yo habito aquí en mi casa tengo la posesión, soy el dueño. Después mucho después hablé con el señor Urquijo: no hay ningún problema, no tenemos ningún lío con los problemas que haiga en el día de mañana para poder hacer algún papel, cualquier cosa”.*
- Por último, indicó que *“en el 2014, 2015. En el 2015 fue cuando vino la señora Viviana, la hija del señor José de Jesús Urquijo y me dijo que ella era la dueña de los predios que tenía que regresárselos porque era la dueña. Pero yo le dije: venga Viviana, ¿usted tiene conocimiento del negocio que hicimos con su papá en tal fecha? me dijo no. Que ella no tenía ningún conocimiento de esos negocios. Entonces, ¿qué hice yo? Le dije señora Viviana yo ya puse una demanda de pertenencia al señor José de Jesús Urquijo Martínez y a la señora Martha Cecilia Reyes Aldana (...) si usted quiere, acérquese allá”.*

(4) Por su parte, Flor Eneida Ruiz, quien fue “esposa” de José de Jesús Urquijo declaró lo siguiente¹⁴. Señaló que José de Jesús Urquijo adquirió 7 lotes en el barrio Castilla, incluidos los dos predios objeto del proceso reivindicatorio que son los mismos inmuebles objeto de este proceso de pertenencia. Esta afirmación coincide con la del demandante, quien indicó que José de Jesús Urquijo tenía *“hartos lotes”* en el barrio. Que ella se encargaba del pago de los prediales y demás gestiones relacionadas con esos lotes, incluida su venta.

Señaló que no conocía a Miriam Teresa García pero sabía quién era. Indicó que José de Jesús Urquijo le permitió a Miriam García la tenencia del bien para apoyarla, en el sentido que tuviera un lugar donde vivir con su familia, debido a que eran personas de escasos recursos. En efecto, señaló: *“supe que vivía allá porque don Urquijo la había llevado a vivir allá por tema de colaborarle, porque era una señora muy pobre porque tenía muchos hijos. Él era padrino de una niña de esa señora y él la llevo a Bogotá para que pudiera trabajar y levantar a los muchachos”.* *“Se le asignó para que viviera. Ahí le levantó una vivienda en madera para que cuidara y viviera, para que se ahorrara lo del arriendo. Eso fue como una colaboración porque era la comadre”.* Ella se encargó de cuidar los lotes de propiedad de José de Jesús Urquijo y lo reconocía a él como dueño de los predios. Este aspecto de la declaración coincide con lo señalado con Jair Rey Trujillo en su declaración, en la medida en reconocen que Miriam Teresa García ingresó a los inmuebles y ejercía la tenencia del inmueble porque cuidaban los lotes del referido señor Urquijo.

Sobre el negocio de permuta a que hace referencia Jair Rey Trujillo, señaló que no sabía *“nada, porque inclusive yo las escrituras las tuve hace muy poco tiempo en mi poder, las EP de los lotes y yo siempre era las que le hacía las diligencias a él. A él nunca le gustó hacer mandados, solamente iba y firmaba y ya. Entonces si hubiera hecho algún negocio con alguien, con quien hubiera sido, digo yo, yo habría sido la primera en enterarme porque yo era la que iba y le entregaba los papeles y hacía los trámites, paz y salvos, ponía al día los impuestos, todas esas diligencias*

¹⁴ Carpeta ProcesoJuzgado16CivilCircuito/01CuadernoPrincipal, consecutivo 4. Audiencia testimonios comisionado.



era los que ya hacía para llevar a la notaría con los papeles del que compraba y allá dejaba”.

(5) Por su parte, Rodolfo Urquijo, penúltimo propietario¹⁵, relató idénticas circunstancias a las descritas por Flor Eneida Ruiz en relación con la forma en la cual José de Jesús Urquijo había obtenido la propiedad de los lotes y relató las circunstancias en las cuales Miriam Teresa García ingresó a los lotes. En coherencia con el otro testigo, indicó que José de Jesús Urquijo le permitió a Miriam Teresa García vivir en ellos, como una forma de ayudarla a ella y a sus hijos.

Así mismo, es importante destacar que este declarante señaló un aspecto que guarda coincidencia con el relato de Jair Rey Trujillo, en relación con la “*permuta*”. En efecto, señaló que Miriam Teresa García y su familia primero estuvieron viviendo en unos lotes diferentes a los que son objeto de este proceso de pertenencia, pero que también pertenecían a José de Jesús Urquijo. Señaló que esos inmuebles fueron vendidos por parte del propietario (los ubicados en la carrera 80) y que, por esta razón, trasladó a Miriam García a los lotes que son objeto de este proceso. Para ello “*se trasladó la ramada que estaban en los otros lotes*”.

Por su parte, el declarante manifestó conocer a Jair Rey Trujillo. Indicó que lo veía en los lotes de su padre y que había llegado a vivir en ellos cuando Miriam García aún vivía, esto es, antes de 2005. Señaló que después de la muerte de Miriam García, las hijas de ella se quedaron viviendo en el lote con Jair Rey Trujillo. También indicó que a los lotes objeto del proceso le fue instalado el servicio de agua por “*permiso*” que, en su oportunidad, le dio José de Jesús Urquijo a Miriam García.

(6) Julián Agudelo, testigo solicitado por la parte actora, indicó que conocía a Jair Rey Trujillo desde hace 20 años y que en ese período siempre lo ha visto “*vivir*” en los predios objeto del proceso. Sin embargo, no pudo explicar la razón por la cual habitaba los referidos lotes desde esa fecha¹⁶.

(7) Óscar Agudelo¹⁷, de manera concordante a la declaración rendida por Rodolfo Urquijo en el proceso reivindicatorio y la declaración del demandante indicó lo siguiente: (i) Que Jair Rey Trujillo, vivía en una casa de madera en Castilla; (ii) Que resultó un cambio de vivienda, un “*intercambio*”, porque “*antes vivía en la 80*” en “*un rancho de madera*” y se vinieron a los “*nuevos lotes*”; (iii) Que llegó a vivir en el año 2002 en los lotes objeto del proceso de pertenencia con la “*señora Miriam*”, quien falleció en el año “*2004*”; (iv) que no conocía la razón por la cual el demandante y Miriam García pasaron de vivir en los predios de la “*80*” a los lotes objeto del proceso; (v) Que el demandante y Miriam García “***cuidaban los lotes del sector***” que eran propiedad de un “*señor*”. Manifestó no recordar el nombre del propietario de los lotes.

(8) También, a solicitud del demandante, se recaudó el testimonio de Wilfrido de la Hoz¹⁸, vecino del sector en el cual se encuentran los inmuebles objeto del proceso en los años 2002 a 2007. Se limitó a manifestar que siempre había “*visto*” a Jair Rey Trujillo en el sector y que “*inicialmente vivía en una casita de tabla de madera y ya ahorita en esta hay una construcción pues en bloques*”.

¹⁵ Carpeta ProcesoJuzgado16CivilCircuito/01CuadernoPrincipal, consecutivo 4. Audiencia testimonios comisionado.

¹⁶ Consecutivo 91, cuaderno 1. Diligencia de inspección.

¹⁷ Consecutivo 91, cuaderno 1. Diligencia de inspección.

¹⁸ Consecutivo 91, cuaderno 1. Diligencia de inspección.



(9) El demandante allegó el pago de servicios públicos con los cuales pretende acreditar su intención de comportarse como dueño del predio¹⁹. Sin embargo, se destaca que no fueron allegados recibos de pago de servicios públicos entre el año 2002 y 2006. Con todo, el pago de los servicios públicos si bien puede ser considerado como un acto externo del cual puede deducirse la intención de comportarse como dueño de los inmuebles, lo cierto es que en el contexto puesto de presente, en especial que José Rafael Urquijo le permitió al demandante y a Miriam García vivir en los lotes para que lo cuidaran y le hicieran mantenimiento, lo cierto es que la instalación de servicios públicos no tiene la potencialidad de acreditar un acto de señorío sobre los inmuebles. Por el contrario, es uno de aquellos actos de tenencia del inmueble.

Lo anterior cobra mayor relevancia si se tiene en cuenta lo señalado con el servicio público de acueducto. Jair Rey Trujillo señaló que el año 2002, se solicitó el servicio de agua a nombre de Miriam Teresa García, aspecto que coincide con lo señalado por el testigo Rodolfo Urquijo. Sin embargo, es importante destacar que Rodolfo Urquijo señaló que esa gestión de instalación del servicio público se hizo por cuenta de la autorización del dueño. Que la instalación del servicio público de acueducto fue autorizada por el dueño, resulta verosímil con lo acreditado en el expediente. En efecto, está acreditado, incluso con la propia declaración del demandante, que Jair Rey Trujillo prestaba el servicio de cuidado y mantenimiento de los lotes que pertenecían a José Rafael Urquijo junto con Miriam García y que les permitió vivir en ellos. De ahí que pueda considerarse como razonable que les hubiera autorizado y permitido la instalación del servicio público de agua, como una forma de mejorar la habitabilidad de los lotes en los cuales vivían. Puestas de ese modo las cosas, lo cierto es que la instalación de este servicio no puede tenerse como un hecho del cual pueda inferirse un acto de señorío, sino como un acto de mera tenencia, derivado del servicio de cuidado sobre los lotes.

(10) Así mismo, aunque en la demanda se señaló que pagó los impuestos prediales sobre los lotes, lo cual sería una señal inequívoca de su señorío y desconocimiento de dominio ajeno, este aspecto resultó desvirtuado por el demandado. Lo anterior habida cuenta que demostró con los comprobantes de pago, que estos impuestos han sido pagados por los dueños del predio, esto es, por José Rafael Urquijo, Rodolfo Urquijo y Jelbin Prado Guerrero, durante el período de la alegada posesión.

(11) El dictamen allegado para soportar la identificación de los inmuebles objeto del proceso refiere que la “*casa construida*” es del año 2007. Pero fíjese que no indica de dónde llegó a esa conclusión o si esa información fue brindada por el demandante durante la visita al predio para la elaboración del dictamen. Tampoco reposa en el expediente algún documento que permita corroborar la afirmación del demandante consistente en que realizó la mejora consistente en la “*adecuación*” y “*construcción de la casa*” en material. Fíjese que no se encuentra algún documento que de cuenta de la compra de materiales para la construcción de la referida casa que permitieran corroborar lo señalado por el demandante en su declaración. Tampoco se encuentran documentos que den cuenta de ese proceso de construcción y que permitan considerar verosímil la afirmación del demandante. Ahora bien, Wilfrido de la Hoz señaló que el demandante “*ha venido haciendo cositas, pero a su acomodo y a sus cosas porque él es de bajos recursos*”. Sin embargo, de dicha afirmación no puede establecerse con claridad cuáles habrían sido esas mejoras y el período en el cual fueron realizadas. Así las cosas, de estos elementos de juicio no puede tenerse por acreditado que la mejora consistente en

¹⁹ Consecutivo 22, cuaderno 1. Pronunciamento demandante sobre el escrito de excepciones.



la construcción de la casa sea atribuible al demandante. Pero incluso, si fue realizada por él no se encuentra acreditado que para el momento de su construcción, ya había ocurrido la interversión del título de tenencia en posesión.

Valoradas las pruebas en conjunto, la conclusión a la que arriba el despacho es que Jair Rey Trujillo junto con Miriam García iniciaron en el año 2002 con la tenencia de los lotes objeto del proceso, pero por cuenta de la autorización del dueño de ellos para esa fecha, esto es, José de Jesús Urquijo Martínez. Así mismo, que la tenencia fue entregada a él y a Miriam García, para que *“lo cuidaran”* y además usaran como su propia vivienda. La declaración de Jair Rey Trujillo da cuenta de esa circunstancia. Aspecto que terminó corroborado por Flor Eneida Ruiz, Rodolfo Urquijo Ruiz y Óscar Pulido Ruiz. Esto es, el propietario en esa oportunidad entregó la tenencia con un propósito específico: cuidar los bienes en nombre del propietario. Jair Rey Trujillo y Miriam García *“cuidaban lotes en el sector”*.

Jair Rey Trujillo indicó que *“entró”* en los predios en el año 2002 junto con Miriam García, los *“piso”* y allí construyó su vivienda. Por esa circunstancia, se consideraba poseedor. De ninguna manera puede entenderse que la autorización de José de Jesús Urquijo Martínez para que vivieran en los inmuebles constituye posesión por cuanto es contrario a las normas que rigen esta la posesión. Especialmente, la consideración de Jair Rey Trujillo es contraria a la premisa consistente en que el ***‘simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión’***, precepto que según la doctrina recoge el principio de que *“[n]adie puede mejorarse su propio título por acto de su propia y exclusiva voluntad”*. En efecto, téngase *“en cuenta que el derecho no puede prohijar conductas que están en contravía de valores fundantes para la sociedad –como el orden, la seguridad, la paz, la cooperación, el poder jurídico y la justicia–, y que, por su naturaleza, constituyen proscritas vías de hecho, que por lo mismo, carecen de herramientas legales para su defensa”*. Así las cosas, no está acreditado hasta este punto, que la tenencia de los inmuebles que inició en el año 2022 se hizo en calidad de poseedor, desconociendo dominio ajeno.

Por otro lado, sobre la permuta entre Jair Rey Trujillo y José de Jesús Urquijo Martínez a que se hace referencia en la demanda y en la declaración del demandante, debe decirse lo siguiente.

(i) Los elementos de juicio allegados al expediente, dan cuenta de que lo que el demandante ha denominado *“permuta”* fue la autorización de José de Jesús Urquijo Martínez para que continuaran viviendo en sus predios. Se autorizó el cambio de vivienda del lote ubicado en la *“80”* a los lotes objeto de este proceso, con ocasión de la venta de los predios que ocupaban inicialmente. Lo anterior tiene como fundamento la declaración del demandante en la cual refirió al *“intercambio”* entre los dos predios de propiedad de José de Jesús Urquijo Martínez. Además, ese aspecto resultó corroborado por los testigos, en especial por Rodolfo Urquijo, quien indicó que, en un primer momento, el demandante y Miriam García tuvieron su vivienda en el lote de la *“80”* y luego, por autorización de José de Jesús Urquijo Martínez, se les permitió continuar viviendo en sus predios, esta vez, en los lotes que son objeto de esta demanda. Esta circunstancia también fue puesta de presente por Óscar Agudelo, quien se refirió al cambio de lugar de vivienda del demandante. Sin embargo, al referirse a ese cambio manifestó no conocer las razones de ese *“intercambio”*, pero sí señaló que el demandante y Miriam García *“cuidaban los lotes del sector”*.



(ii) Ahora bien, en otro apartado de la declaración, Jair Reyes Trujillo indicó que los predios objeto del proceso habrían sido entregados en el año 2002, como forma de pago por sus servicios de cuidados y mantenimiento de los lotes que tenía José de Jesús Martínez Urquijo en el sector. Según se infiere de su declaración, este aspecto le habría permitido entrar en “posesión” de los inmuebles. Sin embargo, este es un aspecto que ni siquiera fue referido en la demanda. Pero, con todo, tampoco aparece corroborado con algún elemento de juicio del expediente. De manera que su afirmación resulta aislada y divergente del resto del material probatorio. Incluso, ninguno de los testigos solicitados por la parte demandante hizo referencia a este aspecto. Entonces, la falta de corroboración de su declaración con otro medio de prueba impide a este juzgado tener por acreditado este aspecto. Por el contrario, las pruebas arrojadas al expediente dan cuenta que la entrega en ese año tuvo lugar por autorización del dueño con el propósito de que tuvieran la tenencia de ellos para el cuidado y mantenimiento por cuenta del propietario.

(iii) Con todo, resulta importante resaltar un aspecto que termina por corroborar la conclusión del juzgado. En la declaración, Jair Rey Trujillo señaló que “después después” de la muerte de Miriam García habló con José de Jesús Urquijo (propietario) quien le indicó que no había problema “en el día de mañana para poder hacer algún papel”. En el contexto de la declaración se infiere que la expresión “hacer algún papel” se refiere a trámites relacionados con la transferencia y propiedad del inmueble. Así las cosas, al reconocer que debía “hacerse algún papel” para obtener la propiedad de los inmuebles, Jair Rey Trujillo terminó por reconocer el dominio ajeno de los lotes, al punto que se requería “hacer algún papel” para que Jair Rey Trujillo pudiera obtener el dominio de los lotes.

Como se indicó, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado que la prueba de la interversión del título de tenencia en posesión tiene un parámetro mucho más riguroso, según el artículo 2531 del Código Civil, porque se presume la mala fe del tenedor que luego alega posesión. Atendiendo la anterior regla probatoria, evidencia el juzgado que tampoco el material probatorio da cuenta de manera fehaciente cuando habría tenido lugar la interversión de la tenencia en posesión. Lo anterior es especialmente relevante si se tiene en cuenta que el demandante reconoció que, luego de la muerte de Miriam García conversó con el dueño del predio quien le manifestó que “no hay ningún problema” “ningún lio”. De su propia declaración no puede tenerse por acreditado que el dueño hubiera consentido la posesión del demandante. Por el contrario, este aparte de la declaración, valorado en conjunto con los demás medios de prueba (en especial las declaraciones que dan cuenta que los predios fueron entregados al demandante y Miriam García para su cuidado), demuestran que el dueño —en caso de que esa conversación hubiera tenido lugar en los términos señalados por el demandante— autorizó continuar con la tenencia del inmueble y le indicó que después no tendrían problema con realizar los trámites necesarios para una eventual transferencia de la propiedad del inmueble. Con ello, Jair Rey Trujillo terminó por demostrar la conciencia que tiene sobre su título precario y que el dominio pertenecía a José de Jesús Urquijo.

Del mismo modo, el pago de los servicios públicos, en el contexto referido, esto es, que le fue encomendado al demandante el cuidado de los lotes y se le permitió allí tener su propia vivienda, indicaría que fueron actos de mera tenencia y no actos realizados por la conciencia de “sentirse” como propietario de los inmuebles. En definitiva, el demandante no demostró en el juicio de pertenencia: (a) las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que surgió la posesión y terminó la



tenencia por cuenta de la autorización del propietario. **(b)** La revelación de esa novedosa condición de propietario.

Con todo, incluso si en gracia de discusión, se admitiera que es posible tener por acreditada la interversión del título, con fundamento en la propia declaración de Jair Rey Trujillo, la conclusión a la que se arribaría sería la misma. No es posible acceder a declarar la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio porque no estaría acreditado el término establecido en la ley. Téngase en cuenta lo siguiente. En su declaración, Jair Reyes Trujillo manifestó que en los “años 2014, 2015”, una de las propietarias del predio, Viviana Urquijo Ruiz²⁰, le reclamó la restitución de los lotes. Así mismo, indicó que en esa oportunidad se negó a su restitución para lo cual puso de presente a la propietaria de ese momento una “*demanda de pertenencia*” que había iniciado. Entonces, incluso si esta conducta, pudiera entenderse como un “*acto de rebeldía*” que contrarie el reconocimiento de dominio ajeno y, en consecuencia, en la alteración de la tenencia para convertirse en posesión, lo cierto es que, la revelación de esta nueva condición de propietario habría tenido lugar en el año 2014. Así las cosas, según la valoración planteada, para el momento en que fue presentada la demanda de pertenencia no se habría cumplido con el término establecido en la ley para adquirir por este modo la propiedad de los inmuebles.

En definitiva, los medios probatorios allegados no permiten tener por acreditado el momento en el cual habría iniciado la posesión del demandante, sobre todo porque quedó acreditado que la aprehensión física de los lotes en el año 2002 inició con un título de mera tenencia derivado de la autorización que dio el propietario de los inmuebles para que Miriam García y el demandante vivieran en los lotes objeto del proceso y además los cuidaran y mantuvieran.

(c) Cualquier término de prescripción adquisitiva que estuviera corriendo a favor del demandante fue interrumpido con la demanda de reivindicación presentada por Jelbin Johani Prado Guerrero en el cual obtuvo sentencia favorable

Como se concluyó en el anterior acápite, con las pruebas que reposan en el expediente no puede establecerse el momento en el cual inició la posesión y cesó la mera tenencia de los lotes por parte del demandante. En consecuencia, no está acreditado el término de la posesión exigido por el artículo 2532 del Código Civil para adquirir por la vía de la prescripción extraordinaria del dominio, esto es, no está demostrado que el término prescriptivo se hubiera consolidado. Dado que no está acreditado el término de posesión exigido por la ley para la prescripción pretendida, el dueño de los inmuebles objeto del proceso logró interrumpir el término de la prescripción adquisitiva del dominio que estaría corriendo a favor de Jair Rey Trujillo con la presentación de la demanda de reivindicación. Lo anterior tiene como fundamentos los siguientes aspectos:

(1) La demanda de pertenencia fue presentada el 16 de agosto de 2016. Como se anotó, no está demostrado el momento en el cual inició la posesión, luego de la tenencia autorizada por el propietario. Como no está demostrado este aspecto, no puede concluirse que se haya completado el período de posesión de 10 años exigidos por la ley para adquirir por la vía extraordinaria del dominio.

²⁰ Quien adquirió por sucesión de su padre José de Jesús Urquijo Martínez.



(2) La demanda reivindicatoria de los lotes 6 y 7 de la manzana 20 del barrio Castilla de esta ciudad ubicados en la carrera 81B No 10G-03 y carrera 81B No. 10F-15 identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1389961 y 50C-1389962 fue presentada por Jelbin Johani Prado Guerrero el 22 de agosto de 2016. La demanda se dirigió contra Jair Rey Trujillo.

(3) El 18 de octubre de 2016 se admitió la demanda de reivindicación, notificada en estado de 19 de octubre de 2016.

(4) El 21 de noviembre de 2016, Jair Rey Trujillo se notificó personalmente de la demanda de reivindicación. Esto es, la notificación del auto admisorio de la demanda a Jair Rey Trujillo tuvo lugar en el año siguiente en que se notificó al demandante del auto admisorio (artículo 94 del CGP).

(5) El 14 de diciembre de 2016, Jair Rey Trujillo contestó la demanda reivindicatoria. No propuso excepciones de fondo ni demanda de reconvencción.

(6) Mediante sentencia de 16 de julio de 2021 se accedió a las pretensiones de la demanda de reivindicación. En efecto, el Juzgado 16 Civil del Circuito de Bogotá D.C. dispuso:

“PRIMERO: DECLARAR a JELBIN JOHANY PRADO GUERRERO le pertenece el dominio pleno y absoluto sobre los inmuebles ubicados en la carrera 81B #10G-03 y 81B# 10F-15 de la ciudad de Bogotá D.C., identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1389962 y No. 50C-1389961, respectivamente.

SEGUNDO: ORDENAR a JAIR REY TRUJILLO, que en el término de 10 días, contados a partir de la ejecutoria de este fallo, restituya a favor del demandante los bienes referidos en el numeral anterior”.

(7) Esta sentencia fue confirmada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., mediante sentencia de 18 de julio de 2022.

Integradas estas pruebas con el supuesto de hecho del artículo 2523 del Código Civil y el artículo 94 del CGP, se concluye lo siguiente. Para el momento de la presentación de la demanda de reivindicación no estaba demostrado que se hubiera consumado el término de la posesión exigido por ley para adquirir por el modo de la prescripción extraordinaria de dominio. Incluso, el poseedor no presentó medios exceptivos que hubieran permitido al juez de la reivindicación estudiar este aspecto. Así las cosas, cualquier término de prescripción que estuviera corriendo a favor Jair Rey Trujillo se interrumpió y se “borró integralmente” desde la presentación de la demanda de reivindicación (22 de agosto de 2016). Lo anterior, habida cuenta tres aspectos. El primero, hace referencia a que no está acreditado que para la presentación de la demanda de reivindicación se hubiera completado el término de la prescripción extraordinaria; el segundo, hacer referencia a que la notificación al demandado se hizo en el año establecido en el artículo 94 del CGP; la tercera, hace referencia a que el dueño de los predios obtuvo sentencia favorable a la pretensión restitutoria. En consecuencia, en este proceso de pertenencia Jair Rey Trujillo no acreditó que su posesión fue por el tiempo de ley y de manera ininterrumpida. Por el contrario, cualquier término prescriptivo que estuviera corriendo fue interrumpido civilmente con la demanda de reivindicación.

Recuérdese que la usucapión permite adquirir certeza definitiva sobre la titularidad de los derechos, gracias a la ininterrumpida actividad del poseedor por el tiempo de



ley, lo que de suyo conlleva a la inactividad del propietario, quien puede interrumpir ese término mediante el ejercicio de las acciones correspondientes. En tal sentido, no bastan los actos de señorío del poseedor. Se requiere también el correlativo abandono del propietario de su derecho a reivindicar lo que le pertenece, extendido por el mismo lapso que exige el ordenamiento para consolidar la prescripción adquisitiva. Así las cosas, el comportamiento asumido por el dueño contra el poseedor (quien no logró acreditar el término de la posesión) evidencia que no hubo por su parte abandono del derecho a reivindicar y, en consecuencia, con ese comportamiento (presentación de la demanda de reivindicación) interrumpió cualquier término de prescripción a favor del poseedor.

En definitiva, el demandante no acreditó el término de la posesión exigido por la ley, por cuanto quedó acreditado que la aprehensión de los bienes en el año 2002 inició con un título de mera tenencia autorizado por el entonces propietario de los inmuebles. Así mismo, tampoco está acreditado en qué fecha habría tenido lugar la interversión de la tenencia en posesión que permitiera al juzgado contabilizar el plazo exigido por la ley para adquirir por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio. Con todo, dado que no pudo acreditarse el término de la posesión y que este se encontraba consolidado para el 22 de agosto de 2016 (fecha de presentación de la demanda de reivindicación), lo cierto es que el demandado acreditó que la posesión fue interrumpida con la presentación de la demanda reivindicatoria, en la cual obtuvo fallo favorable. Está acreditado que se configuró la excepción presentada por el demandado denominada "*ausencia de requisitos para demandar*", referida a que no se encontraban acreditados los requisitos para adquirir por la vía de la prescripción extraordinaria del dominio, en especial, que no quedó acreditado que hubiera transcurrido el término legamente establecido para adquirir el dominio de los inmuebles referidos. Así las cosas, se impone negar 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 extraordinaria del dominio promovida por **JAIR REY TRUJILLO** en contra de **JELBIN JOHANI PRADO GUERRERO** y demás personas indeterminadas, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria 50C-1389961 y 50C-1389962 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 Centro.

TERCERO: - CONDENAR en costas de la presente acción a la parte demandante, teniendo como agencias en derecho la suma de **\$1.462.050 M/cte.** Esta suma se encuentra dentro de los rangos estipulados en el ACUERDO No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016 "[p]or el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho". Tásense.



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° 02 de fecha 19/01/2024 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.