



JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
CRA. 10 #14-33 PISO 16 ED. HERNANDO MORALES – TEL. 283 22 47 -
cmpl39bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D. C., seis (06) de julio de dos mil veintitrés (2023)

| | |
|---------------------------|--|
| Radicado | 11001400303920160024000 |
| Asunto: | Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio |
| Demandante: | Ana Francisca Linares de Beltrán |
| Demandados: | Sucesores Procesales de Pedro Laín Romero Rojas |
| Objeto de Decisión | Sentencia Primera Instancia. |

Procede el Despacho a emitir la sentencia que desate la controversia suscitada, en el proceso que se ha dejado indicado en referencia, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

Cumplidos los presupuestos procesales y ante la ausencia de irregularidades que invaliden lo actuado, procede el Despacho a resolver de fondo la presente controversia, previo el análisis de los siguientes:

ANTECEDENTES

Ana Francisca Linares de Beltrán, a través de apoderado, promovió la presente demandada verbal para que previos los trámites legales dispuestos en el artículo 375 del CGP, se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva, el pleno y absoluto dominio del bien inmueble descrito como Apartamento 314, del Bloque 1, Interior 3, Entrada 13, ubicado en la Calle 33 Sur No. 72-25, del Conjunto Multifamiliar de la Supermanzana 2 del Barrio Kennedy -hoy- Calle 35B Sur No. 73 A-40, el cual cuenta con área privada total de sesenta y dos metros cuadrados con novecientos sesenta y cinco milímetros de metros cuadrados (62.965 Mtrs.2) y se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-221708 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá -zona sur-. Así mismo solicita la inscripción de la sentencia al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-221708 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. -zona sur- y que se condene en costas, en caso de oposición.

Como sustento de sus pretensiones relató la demandante que desde hace aproximadamente 44 años, inició una relación sentimental y conyugal de hecho con Laurentino Numael Romero Peña (Q.E.P.D.), inicialmente en la Población de Gama (Cundinamarca) y que aproximadamente a mediados del año 1986 trasladaron su domicilio conyugal al Apartamento 314, Bloque 1, Interior 3, Entrada 13, ubicado en la Calle 33 Sur No. 72-25, del Conjunto Multifamiliar de la Supermanzana 2 del Barrio Kennedy -hoy- Calle 35B Sur No. 73 A-40, con matrícula inmobiliaria No.50S-221708; afirma la demandante que desde ese año empezó, junto con su compañero, a poseer de manera pública, tranquila, de buena fe, pacífica e ininterrumpida, como amos y señores el mencionado inmueble. Sobre la forma como ingresaron al inmueble afirma la demandante que el señor Laurentino Numael Romero Peña lo adquirió de manos del señor Manuel Antonio Bejarano Meza, mediante escritura pública 2.381 del 12 de junio de 1986 otorgada en la notaría Séptima de Bogotá, la cual fue debidamente registrada al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-221708 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. Asegura la promotora del litigio que para la suscripción de la Escritura Pública se convino de manera privada entre Laurentino Numael Romero Peña y Ana Francisca, que solamente figurara en ella Romero Peña porque Ana Francisca no podía aparecer como propietaria de ningún inmueble dado que no se había separado legalmente de su ex esposo, sin embargo afirma que la compra del inmueble se hizo con dineros de los dos y que el señor Laurentino Numael Romero Peña siempre le manifestó que no se preocupara por el apartamento porque después de que ella se separara legalmente de su ex esposo, le hacía la Escritura Pública.

Señala la demandante que desde el año 1999 comenzaron los conflictos de pareja, por lo que en el mes de enero del año 2000 el señor Romero Peña decidió no volver al apartamento, razón por la cual desde dicha fecha inició de manera unilateral, autónoma, e independiente, una posesión pública, tranquila, de buena fe, pacífica e ininterrumpida sobre el mencionado inmueble y sin reconocer dueño alguno diferente a ella misma. Afirma que desde entonces y hasta la fecha, la única persona que ha vivido y ha explotado económicamente el citado predio ha sido ella.

Relata que a finales del año 2000, el señor Pedro Laín Romero Rojas, hijo de Laurentino Numael, la hizo citar a un interrogatorio de parte ante el Juzgado 24 Civil Municipal de Bogotá y que también para finales del año 2000, le iniciaron un proceso de restitución de bien inmueble por una habitación del apartamento, el que correspondió al Juzgado 27 Civil Municipal de Bogotá con el radicado 2000-1684, según la demandante, con fundamento en un documento que le hicieron firmar en blanco bajo engaño, en el que supuestamente ella tomaba en arriendo una habitación de dicho apartamento de manos de Pedro Laín Romero Rojas, y en los que se certificaba que aparentemente aquella le había trabajado a su ex compañero Laurentino Numael Romero Peña como celadora de dicho apartamento. Según la demandante aquella realizó la respectiva denuncia penal y presentó tacha de falsedad de la documentación mencionada. Afirmó que dicho proceso terminó con sentencia desfavorable al demandante Pedro Laín Romero Rojas. Que en el año 2003 el señor Pedro Laín inició proceso Reivindicatorio con el argumento de que era el propietario del apartamento, proceso del que conoció el Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá con el radicado 2003-0955. Que en virtud de tal proceso la demandante se enteró de que aparentemente el señor Laurentino Numael Romero Peña, le había vendido el mentado apartamento a Pedro Laín Romero Rojas, desde el día 15 de septiembre del año 1998, mediante la Escritura Pública No. 3548, otorgada ante la Notaria 12 de Bogotá y que el señor Pedro Laín Romero Rojas había constituido afectación a vivienda familiar. Pese a ello, asegura que el señor Romero Rojas nunca ha residido en el inmueble objeto de controversia. Informo que este proceso también le fue negado al señor Romero Rojas en ambas instancias. Que en el 2004 Pedro Laín Romero Rojas interpuso contra el señor Laurentino Numael, otro proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, adelantado ante el Juzgado 20 Civil Municipal de Bogotá con el radicado No. 2004-1474, proceso dentro del cual la demandante interpuso Incidente de Oposición a la Entrega del Inmueble, la que fue resuelta favorablemente por el Juzgado 20 Civil Municipal de Bogotá, mediante auto de fecha 28 de Julio del año 2008, en el que, según la demandante, se accedió al derecho de la demandante de conservar la posesión del inmueble y por tanto se denegó tal entrega.

Sobre los distintos actos posesorios que ha ejercido la señora Ana Francisca sobre el predio informó que lo ha habitado, arrendado, ha pagado sus impuestos, servicios y administración durante más de 16 años y ha realizado mejoras; afirma la demandante que, como hace más de 16 años es la única persona que ha ostentado la posesión del citado bien inmueble, al ejercerla de buena fe, de manera pública, sin clandestinidad alguna, de manera pacífica, de manera tranquila y de marea ininterrumpida, es merecedora de adquirir tal predio por la figura de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. (Folios 110-114 digital cuaderno principal)

ACTUACION PROCESAL

La anterior demanda fue admitida mediante providencia del 05 de julio de 2016 (fl. 136 digital cuaderno principal); y se ordenó correr traslado de la demanda por el término legal a la parte pasiva del litigio y la inscripción de la demanda ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

El demandado, Pedro Laín Romero Rojas, se tuvo por notificado mediante auto del 20 de enero de 2017, quien contestó demanda dentro de la oportunidad legal, de conformidad con lo decidido en providencia del 12 de junio de 2017 (fls.165-171 y 191 digital cuaderno principal) Los demandados, personas indeterminadas, se notificaron el 26 de enero de 2018 a través de curadora ad litem (fl 217 digital cuaderno principal), quien contestó la demanda en oportunidad (fls 218-224 digital cuaderno principal).

El demandado Pedro Laín Romero Rojas contestó la demanda a través de apoderado judicial, se opuso a las pretensiones, aceptó el hecho 5º y 18º, parcialmente los hechos 22º, 23º y 24º y los demás dijo no constarle o no ser ciertos. Fundamentó su defensa en que nunca tuvo conocimiento de la supuesta relación sentimental entre la demandante y el señor Laurentino Numael Romero Peña, que la demandante ingresó al inmueble en calidad de arrendataria de una habitación, y que

desde el año 1999 se empezaron a presentar inconvenientes con la demandante respecto de la tenencia del inmueble, por lo que, según el demandado, tuvo que iniciar varios procedimientos como querellas y procesos judiciales para obtener la restitución de su inmueble, infructuosamente. Asegura, además, que la señora Francisca suscribió una conciliación en la que reconoce su calidad de arrendataria. Agrega que él ha cancelado el impuesto predial de los años 2006 al 2013 del inmueble objeto de controversia, y en síntesis alega que la posesión de la demandante ha estado teñida de clandestinidad, no ha sido pacífica ni tranquila.

La curadora no se opuso a las pretensiones de la demanda siempre que se acredite de forma idónea que se configuraron los requisitos legales para declarar la prescripción. Frente a los hechos dijo que se atenía a lo probado, a excepción de los hechos 15 al 20 y 22 al 24 que considera se encuentran probados con la documental aportada al expediente. (Fls 218-223 digital cuaderno principal).

PRUEBAS

Mediante auto de fecha 21 de marzo de 2019, adicionado por auto del 02 de mayo de 2019 (Fl. 262 y 265 digital-cuaderno principal), se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas. En audiencia del 31 de julio de 2019 se llevó a cabo la audiencia del artículo 372 donde se practicó el interrogatorio de oficio de la demandante Ana Francisca Linares de Beltrán y el demandado Pedro Lain Romero Rojas.

Mediante auto del 18 de mayo de 2021, se realizó saneamiento del trámite procesal debido al fallecimiento del demandado Pedro Laín Romero Rojas, providencia en la que se decretó la interrupción del proceso desde el día 18 de julio de 2020, de acuerdo con lo reglado en el artículo 159 del CGP., ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados del fallecido, y tuvo como sucesores procesales de la parte pasiva, a los señores Carmen Cecilia Cornejo Curtidor, en su calidad de cónyuge supérstite y Juan Carlos Romero Cornejo, Pedro Numael Romero Cornejo, Claudia Cecilia Romero Cornejo y Luz Ángela Romero Cornejo en su calidad de hijos del de cujus.

El 19 de julio de 2022, se notificó a los herederos indeterminados del señor Pedro Laín Romero Rojas, a través de la curadora ad litem, Dra Flor María Garzón Canizalez, quien dentro del término legal contestó la demanda. (Fl.49 expediente digital). La curadora no se opuso a las pretensiones de la demanda siempre que se encuentre demostrada la posesión alegada por la demandante y los demás requisitos legales para adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio. Frente a los hechos dijo no constarle. (Fl.50 expediente digital)

Mediante audiencia celebrada el 3 de mayo y continuada el 21 de junio de 2023 se agotaron las etapas previstas en el artículo 373 del CGP, esto es, se practicaron las pruebas solicitadas, se escucharon las alegaciones de las partes y se profirió el sentido del fallo.

PROBLEMA JURÍDICO

Para resolver el conflicto planteado deberá este Despacho judicial determinar si la demandante logró cumplir a cabalidad los requisitos exigidos para que se declare la prescripción adquisitiva de dominio, es decir, i) si el inmueble que pretende adquirir está debidamente determinado, ii) si logró demostrar posesión con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido por la ley, que en este caso sería de 10 años por haber solicitado la prescripción extraordinaria, al momento de la presentación de la demanda y iii) si tal posesión se ejerció de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida.

La prescripción adquisitiva, es una de las formas de adquirir el dominio en virtud de la cual el poseedor se transforma en propietario con el paso del tiempo, tal como lo indica el artículo 2512 del Código Civil, que define dicho fenómeno como el «*modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*».

Así mismo, la norma civil distingue entre la prescripción ordinaria y extraordinaria, siendo en la ordinaria necesaria una «*posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes*

requieren» (art. 2528 C.C.), es decir posesión precedida de justo título y de buena fe (art. 764 C.C.) y ejercicio de ésta por cinco (5) años para los bienes raíces, o de tres (3) para los bienes muebles (art. 2529 C.C.); mientras que para la extraordinaria, tan solo se exige la posesión no interrumpida del bien por espacio de diez (10) años, la cual tiene como fundamento esencial la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, porque no necesita respaldarse en título alguno, en tanto que la buena fe del poseedor se presume de derecho, y sólo le basta probar que lo estuvo poseyendo en forma ininterrumpida por el tiempo previsto al efecto en la ley (artículo 2531 Código Civil).

Conforme al artículo 762 del Código Civil, la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, definición de la cual se colige que se trata de una relación material entre el individuo y la cosa, que se cimienta en dos elementos esenciales: el corpus o tenencia material del bien ante los ojos de los demás y el animus o voluntad de poseer la cosa como dueño. Según la Corte Suprema en su Sala de Casación Civil, *“mientras el corpus es un hecho físico, susceptible de ser percibido –directamente– a través de los sentidos, el animus reside en el fuero interno del poseedor, por lo que suele tener que deducirse de la exterioridad de su conducta”*. (Sentencia SC3727 de 2021)

Para efectos de probar dicha situación, el interesado está facultado para alegarla de manera personal, pero si no ha poseído el tiempo legalmente necesario para adquirirla, y si su antecesor ejecutó actos posesorios a que sólo da derecho el dominio, para completar el tiempo requerido puede acudir a la figura jurídica de la suma o accesión de posesiones (*accessio possessionem*), que regulan los artículos 778 y 2521 del Código Civil.

Bajo tales parámetros, quien pretenda la declaración de propiedad de un bien por prescripción adquisitiva, deberá acreditar i) la posesión con ánimo de señor y dueño de una cosa determinada, ii) que se prolongue por el tiempo que exige la Ley, iii) que se ejercite de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida; iv) que la cosa o derecho sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo y v) si se alega prescripción ordinaria adicionalmente tendrá que acreditar la existencia de un justo título. Estos elementos deben ser concurrentes, lo cual se traduce en que la ausencia de uno de ellos elimina la estructuración de dicha figura jurídica.

Respecto a la prueba en los casos en que quien pretende adquirir por prescripción abandona su calidad inicial de tenedor, y la intervención del título, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia SC3727 de 2021 consideró lo siguiente:

*“Pero, como puede intuirse, el quiebre irregular de una situación jurídica anterior (como los contratos de arrendamiento o comodato previamente citados) no es visto con buenos ojos por el ordenamiento, lo cual explica que se haya instituido, como regla general, que **«la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe y no dará lugar a la prescripción»** (artículo 2531-3, Código Civil). A esa pauta escapa una excepción particular: la dejación de la tenencia, con el surgimiento posterior de la posesión, sin reconocimiento expreso o tácito del dominio del dueño, como es natural, desplegada por el término de ley, **sin violencia ni clandestinidad** (ordinales 2º y 3º, *ibidem*). Esto significa que, en el juicio de pertenencia, quien se hizo materialmente a una cosa como mero tenedor debe satisfacer un baremo demostrativo superior respecto del que la aprehendió de inicio con ánimo de señorío, dado que debe subsumir su situación en la mencionada exceptiva. Ab initio, esas exigencias en materia probatoria resultaban ciertamente estrictas, como puede advertirse en CSJ SC, 22 ago. 1957, G.J. t. LXXXVI (...)*

Posteriormente, y tras establecer que tan inflexible requerimiento podría reñir con la naturaleza factual de todo acto posesorio, la Sala morigeró su postura, aunque sin desconocer el parámetro de prueba más riguroso que establece el artículo 2531-3 del Código Civil, y que supedita el triunfo de quien se afirma poseedor, habiendo sido alguna vez mero tenedor, a la prueba de:

- (i) *Las circunstancias de tiempo y modo en las que surgió su posesión (y feneció, correlativamente, la relación tenencial), debiéndose insistir que solo desde el instante en el que se pruebe que ello ocurrió, podrá iniciar el conteo de cualquier plazo prescriptivo;*
- (ii) *La revelación de esa novedosa condición al propietario –o a la contraparte de la relación de tenencia–, a través de un acto inequívoco de rebeldía, que contraríe el reconocimiento tácito de dominio ajeno que derivaría de la aparente inalterabilidad del vínculo tenencial inaugural; y*
- (iii) ***El desarrollo de actos posesorios sin vicios de violencia o clandestinidad, a los que se***

refiere el artículo 774 del Código Civil, así: «Existe el vicio de violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la poseía sin serlo, o contra el que la tenía en lugar o a nombre de otro. Lo mismo es que la violencia se ejecute por una persona o por sus agentes, y que se ejecute con su consentimiento, o que después de ejecutada se ratifique expresa o tácitamente. Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella».

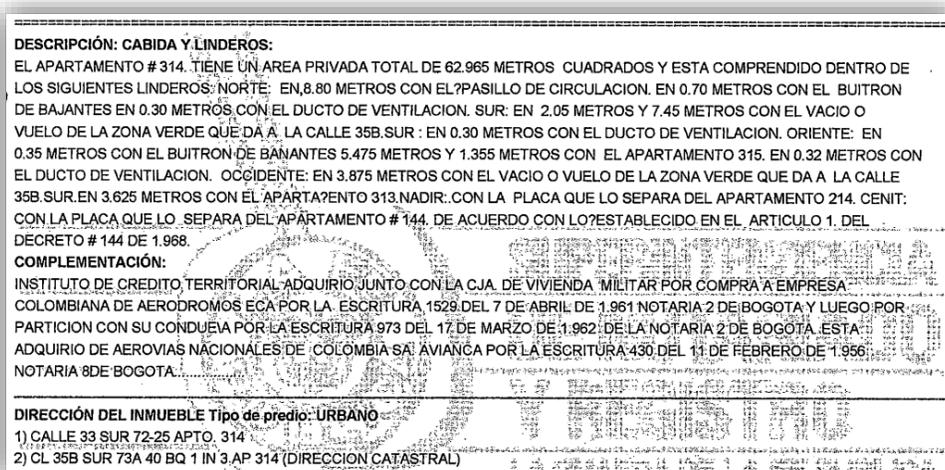
Todos esos presupuestos necesarios para la prescripción tienen un elemento común, cual es el objeto sobre el cual se materializa, es decir, todos deben confluir a una cosa, mueble o inmueble, sobre la cual quien pretende la declaratoria de pertenencia debe acreditar los actos de señor y dueño. Es así como, previo al análisis de los presupuestos enlistados previamente, resulta indispensable verificar que exista certeza cualitativa y cuantitativa de la cosa u objeto sobre la cual se ejerce la posesión, pues de esta plena individualización e identificación depende que relación de poseedor respecto del bien se convalide a la de propietario.

Bajo tal parámetro y previo a analizar los presupuestos necesarios para verificar la posesión, resulta indispensable identificar el bien objeto de posesión, para establecer si la parte demandante cumplió su carga procesal de acreditar fehacientemente la determinación del bien que pretende adquirir por prescripción. Por ello a continuación, se analizarán los elementos probatorios aportados al caso en concreto.

i) Identidad del inmueble

Para la acreditación de la identidad del inmueble, la parte actora aportó a la demanda los siguientes documentos:

- Original del Certificado Especial para Declaración de Pertenencia, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. -zona sur-, el día 30 de Marzo del año 2015, en el que consta que el predio base de esta acción cuenta con matrícula inmobiliaria No. 50S-221708 ubicado en la calle 35B Sur #73A -40 Bloque 1 Interior 3, apartamento 314 de Bogotá, con área privada de 62.965 mts² y que su matrícula cuenta a la fecha con 15 anotaciones, y aparece como titular de derechos reales sujetos a registro el señor Pedro Laín Romero Rojas. (folio digital 195-01Cuaderno principal)
- Original de la Certificación Catastral expedida el día 7 de Abril del año 2016, relacionada con el avalúo catastral del bien inmueble objeto del presente proceso en la suma de (\$80.649.000), para el año 2016. (folio digital 221-01Cuaderno principal)
- Certificado de Tradición y Libertad inherente al bien inmueble objeto del presente proceso expedido el día 7 de Abril del año 2016 (folio digital 117-01Cuaderno principal) en el que se registra la siguiente información sobre la cabida y linderos del inmueble y su dirección:



- Escritura Pública No. 3.548, otorgada el 15 de septiembre de 1998 ante la Notaría 12 del Círculo de Bogotá, (folio digital 6 al 15-01Cuaderno principal) en la que se realizó la compraventa del inmueble objeto de usucapión por parte del señor *Laurentino Numael Romero Peña* al señor *Pedro Laín Romero Rojas* y en el que se describieron los linderos

del inmueble así:

Linderos Especiales:

NORTE: En ocho metros ochenta centímetros (8.80 Mtrs), con el pasillo de circulación. En setenta centímetros (0.70 Mtrs), con el buitrón de bajantes. En treinta centímetros (0.30 Mtrs), con el ducto de ventilación. SUR: en dos metros cinco centímetros (2.05 Mtrs), y siete metros y cuarenta y cinco centímetros (7.45 Mtrs), con el vacío o vuelo de la zona verde que da a la calle treinta y cinco B Sur (35 B Sur). En treinta centímetros (0.30 Mtrs), con el ducto de ventilación. ORIENTE: En treinta y cinco centímetros (0.35 Mtrs), con el buitrón de bajantes. En cinco metros cuatrocientos setenta y cinco milímetros (5.475 Mtrs) y un metro trescientos cincuenta y cinco milímetros (1.355 Mtrs), con el apartamento trescientos quince (315). En treinta y dos centímetros (0.32 Mtrs), con el ducto de ventilación. OCCIDENTE: En tres metros ochocientos setenta y cinco milímetros (3.875 Mtrs), con el vacío o vuelo de la zona verde que da a la calle treinta y cinco B Sur (35 B Sur). En tres metros seiscientos veinticinco milímetros (3.625 Mtrs) con el apartamento trescientos trece (313). NADIR: Con la placa que lo separa del apartamento doscientos catorce (214). CENIT: Con la placa que lo separa del apartamento cuatrocientos catorce (414), quedando así identificado plenamente el inmueble.

Inspección judicial:

Para la constatación de la documentación que da cuenta de la identidad del inmueble pretendido en la demanda, el día 3 de mayo de 2023 se practicó inspección judicial en el predio ubicado en la calle 33 Sur No. 72-25, del Conjunto Multifamiliar de la Supermanzana 2 del Barrio Kennedy -hoy- Calle 35B Sur No. 73 A-40, Apartamento 314, Bloque 1, Interior 3, Entrada 13, y allí se pudo constatar que la dirección o nomenclatura que se registra en los documentos previamente mencionados, corresponden al visitado e inspeccionado por el Juzgado y cuyos linderos coinciden exactamente con los descritos en la demanda, en el certificado de libertad y tradición de folio y en la escritura pública No. 3548.

En la mencionada inspección judicial practicada por este Despacho, se pudo corroborar además de la alinderación del predio, las mejoras efectuadas en el mismo, que según la demandante fueron realizadas por ella.

Tal inspección, los registros filmicos la vivienda, y los documentos mencionados en precedencia dan plena certeza al Despacho acerca de la determinación e identificación en debida forma del inmueble, cuyos derechos pretende adquirir por prescripción, la demandante Ana Francisca Linares de Beltrán.

ii) la posesión con ánimo de señora y dueña de una cosa determinada, ii) que se prolongue por el tiempo que exige la Ley, iii) que se ejercite de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida;

El medio probatorio a que más acude el usucapiente para efectos de demostrar la posesión material que se alega no es otro que el testimonio, por ser el más eficaz e idóneo para darle convicción a la juzgadora acerca de los hechos materiales o positivos ejecutados por aquél, así como con qué intención realiza todos esos actos; En el sub judice, se recaudaron los testimonios de *Miriam Alcira Angarita*ⁱ, *Delcy Faviola Beltrán Linares*ⁱⁱ, *Emira Beltrán Linares*ⁱⁱⁱ y *Jhonathan Linares*^{iv}, a instancia de la parte demandante, y los testimonios de los señores *Esperanza María Cristina Romero*^v y *Mario Humberto Pérez Cortés*^{vi} por solicitud de la parte demandada.

También se recibió el interrogatorio de oficio del demandado, el señor Pedro Laín Romero antes de fallecer, y el interrogatorio de oficio y de parte de la señora Ana Francisca.

Además reposan en el expediente documentales en aproximadamente 215 folios, aportados por la parte demandante, en los que consta, por un lado la identificación, situación jurídica y alinderación del inmueble, tales como la escritura pública de venta, los certificados de libertad y tradición del inmueble, catastral, y certificado especial, así como respuestas a peticiones elevadas ante autoridades de catastro y autoridades distritales sobre la situación jurídica del inmueble; además obra en el plenario otro bloque de documentación con la que la demandante pretende

demostrar actos posesorios, tales como copias de contratos de arrendamiento que aquella celebró en calidad de arrendadora sobre el inmueble, copia de facturas y comprobantes de pago de servicios públicos, administración, impuesto predial y compras de materiales para construcción. (folios 06-221 Cuaderno Principal)

Por la parte demandada sólo se anexaron adicionalmente como documentales, los impuestos prediales de los años 2006, 2007, 2010, 2012 y 2013.

También se recibió como prueba trasladada, copia de los siguientes expedientes:

- 1) Proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado No. 2000-1684 adelantado ante el Juzgado 27 Civil Municipal de Bogotá. (folio 10 expediente digital)
- 2) Proceso Ordinario Reivindicatorio No. 2003- 0955 adelantado ante el Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá. (folio 11 expediente digital)
- 3) Proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado No. 2004-1474, adelantado ante el Juzgado 20 Civil Municipal de Bogotá. (folio 09 expediente digital)

A continuación, el despacho procederá a realizar un análisis sistémico del caudal probatorio recaudado para dilucidar los siguientes puntos:

- i) La forma como la demandante ingresó al inmueble para iniciar sus actos posesorios.
- ii) Los actos posesorios ejercidos por aquella.
- iii) la fecha en que se inicia la posesión.
- iv) Las características de dicha posesión.

ii.i) Sobre la tacha de sospecha.

Sea lo primero advertir, que el apoderado judicial de la parte demandada en audiencia del 03 de mayo y del 21 de junio de 2023, formuló tacha de sospecha respecto de las declaraciones de los señores **Miriam Alcira Angarita, Delcy Faviola Beltrán Linares, Emira Beltrán Linares y Jhonathan Linares**, bajo el argumento frente a la primera, de su grado de cercanía y amistad con la demandante y frente a los restantes por su parentesco con la demandante.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 211 del CGP “*Cualquiera de las partes podrá tachar el testimonio de las personas que se encuentren en circunstancias que afecten su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco, dependencias, sentimientos o interés en relación con las partes o sus apoderados, antecedentes personales u otras causas.*”

La tacha deberá formularse con expresión de las razones en que se funda. El juez analizará el testimonio en el momento de fallar de acuerdo con las circunstancias de cada caso.”

Así las cosas, de conformidad con lo dispuesto por el inciso segundo de la precitada norma, en los casos de tacha y si el juez considera válidos los argumentos de esta, deberá analizar el testimonio al momento de fallar con mayor rigorismo y severidad, no obstante, ni la norma ni la jurisprudencia ha previsto como consecuencia la no valoración del testimonio, pues así lo ha interpretado la jurisprudencia constitucional en sentencia C-790 de 2006. En consecuencia, el despacho procederá a realizar la valoración de la prueba testimonial teniendo en cuenta tales previsiones, particularmente los testimonios de los señores **Delcy Faviola Beltrán Linares, Emira Beltrán Linares y Jhonathan Linares**, quienes por su grado de parentesco pueden llegar a tener comprometida su imparcialidad.

ii.ii) Valoración Probatoria

Sobre la fecha y la forma como la demandante ingresó al inmueble objeto de pertenencia las testigos **Delcy Faviola Beltrán Linares y Emira Beltrán Linares**, afirman que la demandante compró, junto con su compañero permanente para aquella época, el inmueble objeto de controversia y empezaron a habitarlo en el año 1986. Esto es con el señor Numael Romero Peña. Según las testigos la demandante aportó la suma de \$500.000 para la compra del inmueble, pero este hecho no les consta.

Sobre este hecho la señora **Miriam Alcira Angarita** no le consta la forma como ingresó la señora Ana Francisca, pero afirma que ella era la dueña porque era la esposa del señor Laurentino Numael. Igual ocurre con el testigo **Jhonathan Linares** quien no tiene conocimiento de este

hecho porque para esa época aún no había nacido.

Respecto a los actos posesorios todos coinciden en afirmar que la demandante vivió en una temporada en el inmueble y luego lo arrendó, hasta la fecha que lo tiene arrendado, ha realizado mejoras, ha pagado impuestos y servicios públicos, entre otras acciones que se encuentran respaldadas con las documentales aportadas a folios 06 a 221 Cuaderno Principal.

De acuerdo con este bloque probatorio la demandante ingresó al inmueble desde el año 1986 por compra realizada junto con su compañero permanente el señor Laurentino Numael Romero del inmueble objeto de controversia, y los actos posesorios ejercidos han sido, habitación y arrendamiento del inmueble, realización de mejoras y pago de obligaciones económicas del inmueble.

No obstante, existe otro bloque probatorio que desmiente tales afirmaciones o que presentan ciertas inconsistencias que no permiten darle plena validez a tales afirmaciones.

En primer lugar la demandante, Ana Francisca Linares de Beltran,^{vii} en el interrogatorio de oficio rendido en audiencia del 31 de julio de 2019 si bien aseguró que ella había ingresado al inmueble con su pareja, el señor Numael poque habían comprado el inmueble para lo cual aportó un valor de \$500.000, aseguró durante todo su interrogatorio que ingresó al inmueble en el año 1976 y no en el año 1986 como aseguran los testigos. Posteriormente, en el interrogatorio de parte que rindió en audiencia del 3 de mayo de 2023, modificó su versión e indicó que había ingresado al inmueble en el año 1986^{viii}

Adicional a lo anterior, en el expediente reposa prueba trasladada del proceso 2000- 1684 en el que aparece un contrato de arrendamiento No.10112606 firmado por la demandante (folio 2 del expediente 2000-1684- folio digital 10), por una porción del apartamento objeto de disputa, firmado en enero del año 1999. Si bien dicho contrato fue desconocido por la demandante, pues aquella afirma que pese a que es su firma esos documentos los firmó en blanco, tales documentos no fueron tachados de falsos ni han sido declarados por alguna autoridad judicial como tal. Y a pesar que para este despacho tal contrato no tiene el valor probatorio y la idoneidad para dar por hecho que la demandante ingresó al inmueble en calidad de arrendataria en dicha calenda, sí tiene la virtualidad de generar más ambiente de incertidumbre dentro del caudal probatorio.

A ello se suma que la demandante y los testigos son contestes y uniformes en asegurar que los propietarios del inmueble son la señora Ana Francisca y el señor Laurentino Numael, es decir, todos le reconocen la calidad a este último de dueño, incluso la señora Ana Francisca, con lo cual encuentra este despacho un tropiezo adicional, pues, así se le diera plena validez a los dichos de los testigos según los cuales la demandante ingresó en el año 1986 al inmueble como copropietaria junto con el señor Laurentino Numael, aquellos están reconociendo dominio ajeno en cabeza de este último, al menos en una porción del 50%.

Así las cosas, para este despacho no es claro ni la fecha en que la demandante ingresó al inmueble objeto de controversia ni las condiciones en que ingresó, pues del caudal probatorio se evidencian al menos 2 versiones distintas: i) que ingresó en calidad de compradora del inmueble junto con el señor Laurentino Numael en el año 1986 iii) que ingresó en calidad de arrendataria junto con el señor Laurentino Numael en el año 1999.

Para este despacho ninguna de estas 2 versiones se encuentra plenamente probadas, pues frente a la primera no existe prueba que acredite la capacidad económica de la demandante para la fecha de la supuesta compra, pues los testigos aportados por aquella afirmaron que ella no laboraba y se dedicaba al hogar. Y si bien una de las testigos afirmó que el dinero lo obtuvo por una herencia, tal circunstancia per se, no es prueba del pago que supuestamente realizó por el inmueble, pues a ninguno de los testigos les consta el mentado pago de \$500.000 por el inmueble. La segunda versión tampoco se encuentra acreditada, pues la demandante siempre ha desconocido el contrato de arrendamiento y además una de las testigos que afirma haber vivido en el inmueble objeto de la demanda, la señora Miriam, da fe de una supuesta relación de convivencia entre el señor Laurentino Numael y Ana Francisca para los años 1991 a 1992.

En este punto, es relevante destacar que si bien la parte demandada solicitó las declaraciones de **Esperanza María Cristina Romero y Mario Humberto Pérez Cortés**, tales relatos no contribuyen en nada para despejar los puntos centrales de la presente controversia, dado que

dichos testigos no les consta nada respecto a la posesión alegada por la demandante o la situación jurídica del inmueble, pues ni siquiera conocen el inmueble solicitado por usucapión. Aquellos se limitaron a relatar hechos relativos a la inexistencia de la relación sentimental entre la señora Ana Francisca y el señor Laurentino Numael, lo cual no resulta relevante en esta instancia judicial.

Ahora bien, pese a que no existe claridad respecto de la fecha y la forma como la demandante ingresó al inmueble a ejercer los actos posesorios que alega en la demanda, sí es claro para el despacho que aquella, al menos desde el año 1991 reside en dicho inmueble y ha ejercido actos posesorios. No en calidad de arrendataria, o administradora, sino que siempre ha alegado su calidad de propietaria, al menos de una parte del inmueble.

Sin embargo, para este despacho es claro, con las pruebas recaudadas en el expediente, que esa posesión no ha sido pacífica ni tranquila.

En primer lugar, la misma demandante en uno de sus interrogatorios rendidos en este expediente acepta que en una oportunidad le iniciaron una querrela policiva, porque no le permitía el ingreso al señor Laurentino Numael al inmueble. Si bien aquella afirmó en el interrogatorio que la querrela fue iniciada por un error, pues ella nunca impidió el ingreso al señor Numael, en los interrogatorios que rindió en el expediente 2000- 1684, el 2 de abril de 2002, la demandante Ana Francisca acepta de manera diáfana que le impidió el ingreso al señor Laurentino Numael porque era grosero y quería sacar algunos bienes y enseres.

Para el año 2000, se le inició un proceso de restitución de bien inmueble arrendado ante el Juzgado 27 Civil Municipal de Bogotá, Rad. No. 2000-1684 adelantado ante (folio 10 expediente digital)

En el año 2003 se le inició un proceso reivindicatorio a través del expediente 2003-955-00 ante el Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá (Folio 11 expediente digital).

Y por último se inició otro proceso de restitución de bien inmueble arrendado con radicado No. 2004-1474, adelantado ante el Juzgado 20 Civil Municipal de Bogotá. (folio 09 expediente digital) en el que se ordenó la restitución del inmueble y en la diligencia de entrega la demandante presentó oposición en calidad de poseedora. Tal proceso fue culminado en diciembre 3 de 2008 con la aprobación de costas, y a partir de dicha fecha no reposa en el expediente ninguna otra prueba de reclamación alguna por parte de la pasiva, sobre la propiedad del inmueble.

Lo cierto es, que al menos desde el año 2000 y hasta diciembre de 2008 el demandado Pedro Laín Romero (qepd) realizó actos tendientes a recuperar la posesión del inmueble, a través de diferentes medios procesales sin lograr prosperidad en ninguno, no obstante, todas estas actuaciones demuestran que la posesión de la demandante durante dicha época no fue pacífica ni tranquila uno de los requisitos indispensable para la declaración de prescripción extraordinaria adquisitiva.

Así las cosas, el período desde el cual podría este despacho contar la posesión que resulta válida para adquirir por prescripción, hipotéticamente sería a partir del mes de diciembre de 2008, sin embargo, como se dijo en líneas anteriores, la demandante y los testigos incluso en la actualidad reconocen parcialmente dominio ajeno del inmueble en cabeza del extinto Laurentino Numael, por lo que si la demandante pretendía empezar a contar su posesión quieta, pacífica e ininterrumpida por el dominio pleno y absoluto del inmueble, como lo plantea en su demanda, debía además acreditar con total certeza y claridad la interversión del título, es decir, desde qué momento dejó de considerarse copropietaria o coposeedora para considerarse dueña absoluta del inmueble.

Esta prueba también se echa de menos, pues como se dijo en líneas anteriores, tanto la demandante como los testigos reconocen dominio ajeno del 50% del inmueble en cabeza del señor Laurentino Numael (qepd) hoy representado por sus herederos.

Así pues, para el despacho no está acreditada la posesión alegada en la demanda, en primer lugar porque desde el año 2000 hasta el año 2008 hay prueba de que la posesión no ha sido pacífica ni tranquila, por lo que al realizar el conteo desde el año 2008 a la fecha de presentación de la demanda no se cumple con el requisito de los 10 años, y en segundo lugar porque la demandante

pese a que reclama en su demanda la titularidad completa del inmueble, reconoció dominio en cabeza del señor Laurentino Numael Romero Peña, quien en la actualidad estaría representado por sus herederos, calidad que también reconocen todos los testigos que rindieron su declaración.

Es decir, todos son coincidentes en indicar que le reconocen la calidad de propietaria a la señora Ana Francisca Linares, solo de un 50% del inmueble y no del 100% como lo solicita y alega en su demanda.

En suma, para este despacho no se encuentra acreditada la posesión alegada por la demandante, pues tan solo para finales del año 2008 e inicios del año 2009 se evidencian actos posesorios que cumplen las características de pacíficos y tranquilos, tal como exige la ley y la jurisprudencia para poder computar el tiempo para adquirir por prescripción, por lo que para la fecha de presentación de la demanda, 16 de mayo de 2016, apenas contaba con 7 años y 5 meses aproximadamente.

Recordemos que la posesión para ser tal, al margen de su categorización como regular o irregular, debe estar integrada por el corpus y el animus domini previstos en el artículo 762 del C.C, esto es, debe ser material y además, pública, pacífica, ininterrumpida y según la conclusión a la que llega este despacho, en el presente asunto no se cumplen estos requisitos para convalidar, la posesión alegada.

4. FALLO:

En mérito de expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA**, administrando justicia, en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

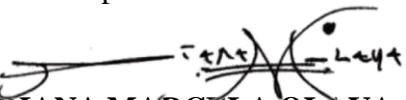
PRIMERO. - NEGAR las pretensiones en la presente demanda por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. - Decretar la terminación del presente asunto

TERCERO. - DECRETAR la cancelación de la inscripción de la demanda. Oficiese de conformidad.

CUARTO.- Se condena en costas a la parte demandante en la suma de \$1'500.000.00. líquidense por secretaría.

La presente determinación se notifica por estado.


DIANA MARCELA OLAYA CELIS
JUEZ

JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por **ESTADO No.64**

Hoy 14 de julio de 2023

La Secretaria: **Yady Milena Santamaría Cepeda**

ⁱ **Miriam Alcira Angarita:** (Min 01:16:41-01:58:30 Audiencia 03 de mayo 2023) Dijo que es amiga de la señora Ana Francisca. Que la conoce hace 36 o 40 años. Que vivió en el año 1991 o 1992 en el inmueble, porque los señores Ana Francisca Linares y Numael Romero le arrendaron una habitación. Que convivió con ellos por 1 año, afirmó que ellos vivían en calidad de esposos, que el señor Numael y la señora Ana eran los dueños. Dijo que el señor Numael vivió con la señora Ana Francisca como hasta el año 2000, dijo que lo recuerda porque frecuentaba constantemente a la señora Ana Francisca. Que se pasó a vivir a un apartamento cerca y frecuentaba a la señora Ana Francisca Linares. Aseguró que cuando se fue el señor Numael se quedó la señora Ana Francisca Linares en el apartamento, que ella se quedó en calidad de dueña,

que sabe que era la dueña porque era la compañera permanente del señor Numael, por eso era la dueña, afirmó que la señora Ana realizó mejoras en el apartamento, cambio de pisos, cocina, los baños, aseguró que ella hizo esas mejoras con los ahorros que tenía. Dijo que no tuvo conocimiento de que alguien le haya reclamado algún derecho sobre el apartamento, o le hayan reclamado por haber hecho las mejoras que ha realizado. Dijo que a la señora Ana la han demandado varias veces, que el señor Pedro Lain la ha demandado, pero todos estos procesos han sido favorables para doña Ana.

Asegura la testigo que la señora Ana habitó el inmueble hasta el año 2010, que a partir de allí lo arrendó. Que tiene conocimiento de ello porque cuando la señora Ana viaja a Bogotá la acompaña a hacer algunas vueltas. La señora Miriam informó que habitó el inmueble en calidad de arrendataria, que el acuerdo fue verbal, que los dos le arrendaron de común acuerdo. Dijo que posteriormente volvió al inmueble de visita, que más o menos la última vez que visitó el inmueble fue en el año 2000. Afirmó que quien paga los impuestos y los servicios es la señora Ana Francisca, que además cuando la señora Ana viene del pueblo ella la acompaña a hacer sus vueltas. Que a las reuniones de asamblea va la señora Ana y a veces la acompañan sus hijos. Dijo que conoció a la señora Ana Francisca en Tabora Florida porque era amiga de una de las hijas de ella. Dijo que para esa época tenía 14 o 15 años. Dijo que tiene gran aprecio por la señora Ana Francisca.

ii Delcy Fabiola Beltrán Linares: (Min 01:02:44-01:47:44 Audiencia 21 de junio parte 01) Hija de la demandante. Dijo que conoció al señor Laurentino Numael Romero, que era el compañero permanente de la señora Ana Francisca, por más de 30 años. Afirmó que ellos llegaron en el año 1986 a convivir en el apartamento objeto de la pertenencia, que lo recuerda porque fue en la fecha en que nació su sobrino. Dijo que la relación del señor Numael con su madre fue una relación normal, tranquila, que el era una persona de carácter fuerte pero que era una persona respetuosa. Que el señor Numael vivió hasta el año 2000, porque empezaron a tener problemas de convivencia y en esa época la señora Ana Francisca se quedó en su apartamento. Que desde la fecha en que el señor Numael se fue de la casa la señora Ana Francisca es la dueña y poseedora, que supo que hubo una querrela que le puso el señor Numael por problemas con el ingreso. Dijo que quien paga los impuestos del inmueble es la señora Ana Francisca, que a ella es la que reconocen como dueña y señora en las Asambleas y los vecinos. Afirmó que la señora Ana Francisca es quien ha efectuado mejoras y arreglos sobre el inmueble, problema de aguas negras, lavadero, etc.

Al preguntarle si desde el año 1986 al 2023 el señor Pedro Lain ha residido en el inmueble objeto de pertenencia dijo que no, que solo sabe que el señor Pedro Lain es un hijo del señor Numael, pero que no lo conoce. Dijo que la señora Ana Cristina explota el inmueble arrendándolo, que desde el año 2000 viene explotando el inmueble arrendándolo. Dijo que a la señora Ana Francisca sí le han reclamado el inmueble, que Pedro Lain es el que ha estado en todos los años reclamando el inmueble, y que en varias oportunidades ha tenido sentencia favorable su madre. Dice que según sus recuerdos el último proceso fallado a favor de la señora Ana Francisca fue en el año 2006. Dijo que su madre adquirió el inmueble porque pagó una suma de \$400.000. Afirmó que el pago de administración lo hace su madre por ser la dueña del apartamento, que ese pago se hace de los cánones de arriendo. Dijo que el señor Numael, ni el señor Pedro Lain vivieron en este apartamento desde el año 2000. Dijo que nunca vieron familia del señor Lain o Numael en ese apartamento. Asegura que el señor Pedro Lain y Numael intentaron, a través de querrela quitarle el apartamento a la señora Ana Francisca. Primero interpuso querrela porque el señor Numael quería ingresar a la fuerza. Afirmó que aquel lo realizaba a través de actos violentos. Afirmó que como no se pudo por la fuerza el señor Numael, en un acto fraudulento, le pasó las escrituras al señor Pedro Lain y a través de él han iniciado procesos tendientes a quitarle la propiedad del bien, que eso fue una trampa en contra de su madre porque ese inmueble era de ella y el señor Numael Romero. Le preguntaron que informara cuántos inquilinos ha tenido la señora Ana Francisca desde el año 2016 hasta el 1986, y dijo que aproximadamente 2. Sobre las mejoras realizadas durante dicho período dijo que desinstaló la baldosa, que la señora Ana Francisca arrendaba una habitación para sufragar las mejoras realizadas. Dijo que le constan los pagos y las mejoras que su madre ha hecho dado que visitaba a su madre en Bogotá, y en esas oportunidades evidenciaba las mejoras y arreglos que se realizaron. Dijo que nació en Gama Cundinamarca que vivió con su madre hasta los 16 años, en el año 1986. Que convivió con su madre hasta esa fecha porque ella se separó de su padre cuando tenía 13 años. Que después se fue a vivir con su madre y su hermana a Bogotá, al apartamento de donde vivía su hermana con el esposo, y posteriormente es que la señora Ana Francisca decide irse a convivir con el señor Numael.

iii Emira Beltrán Linares: (Min: 01:48:26-02:35:31 Audiencia 21 de junio parte 01) Hija de la demandante. Dijo que conoció al señor Numael Romero Peña desde que su madre empezó a convivir con el señor Laurentino Numael Romero Peña, en el año 1986 en el inmueble objeto de pertenencia, que visitaba a su madre porque vivía cerca. Que desde el año 1986 hasta el año 2000, su madre vivió con el señor Laurentino Numael pero a partir de este año, el 2000, el señor Numael ya no volvió al apartamento. Dijo que después de esta fecha el señor Laurentino Numael empezó iniciarle querrelas y procesos tendientes a quitarle el apartamento a su madre, que incluso el señor Numael le hizo las escrituras al señor Pedro Lain para quitarle su derecho. Que a la madre no le han iniciado ningún reclamo, solo las demandas que le han iniciado. Que le consta que su madre ha pagado los impuestos y servicios del inmueble porque le ayudó a realizar los pagos.

Dijo que nunca al señor Pedro Lain le hicieron entrega del inmueble porque él nunca vivió allí. Que las mejoras que ha hecho su madre son cambio de pisos, pintura, cambio de tuberías. Que el pago de las mejoras se han pagado con dinero de su madre, su hermana Delcy y ella. Que visitaba a su madre casi a diario desde

el año 1986 al año 2000 porque vivían muy cerca. Dijo que conoció a la señora Miriam Alcira porque ella vivió en arriendo en la casa de su madre. Afirmó que la señora Ana Francisca habitó el inmueble objeto del proceso desde el año 1986 hasta el año 2010 porque era la compañera del señor Numael Romero Peña. Insiste que su madre empezó a arrendar desde el año 2010, porque ella vivió allí hasta esa fecha, posteriormente se fue a vivir a Gacheta. Dijo que ella convivió con su madre hasta los 18 años, que la última residencia que compartió fue en Bogotá, afirmó que quien suministraba los recursos para su sostenimiento fue el señor Numael. Que nunca convivió con la señora Ana Francisca y el señor Numael. Que la visitaba frecuentemente. Dijo que los argumentos que crearon para que su madre saliera del apartamento fueron inventar que ella era arrendataria.

iv **Jhonathan Linares:** (Min 03:38-31:58 Audiencia 21 de junio parte 02) Nieto de la demandante, dijo que conoció al señor Laurentino Noel Romero Peña cuando era niño pues iba a visitar a su abuela, que lo veía con ella en el apartamento objeto de esta controversia pues aquel era la pareja de su abuela en ese entonces. Dijo que eso fue hace aproximadamente 23 o 24 años. Que recuerda eso aproximadamente cuando tenía 12 o 13 años, es decir aproximadamente en el año 1998 a 2000, pues el testigo nació en el año 1986, que para dicha época recuerda que quien vivía en el inmueble era la señora Ana Francisca y Numael Romero. Que después de unos años el señor Numael se fue del apartamento y quedó viviendo allí solo su abuela Ana Francisca. Afirmó que lo que sabe o tiene entendido es que el señor Numael se fue por una discusión, pero no sabe el motivo, cree que eso fue aproximadamente en el año 2002. Dijo que tuvo conocimiento que después de esto, el señor Numael y su hijo empezaron a demandar a la abuela, que desconoce cuántas demandas fueron ni de qué tipo, pero lo que tiene entendido es que los señores Romero perdieron las demandas. Afirmó que no conoció al señor Pedro Laín, que sabe que era el hijo del señor Numael. Aseguró que después de que el señor Numael se fue del inmueble la demandante vivió ahí por unos años, más o menos 10 años y que después lo arrendó y que en la actualidad aún lo arrienda. Dijo que después de que se fue el señor Numael del apartamento, su hijo, Pedro Laín ha estado peleando el apartamento, sin embargo, afirma que él nunca ha residido en el inmueble. Aseguró que la persona que paga los servicios públicos es la señora Ana Francisca, que aquella remodeló el apartamento, lo ha pintado, lo ha alquilado, que él -el testigo- le ayudaba con la elaboración de los contratos, con la compra de materiales cuando hacía reparaciones y ayudaba a estar pendiente de la vigilancia de las obras en el inmueble. Que le consta la obra de cambio de pisos, pero que las demás, como cambio de lavadero, baños fueron mucho antes. Dijo que conoce a la señora Miriam, amiga de su abuela pero que no tenía conocimiento si aquella vivió en el apartamento de su abuela en algún período.

v **Esperanza María Cristina Romero:** (Minuto 16:13-40:29 Audiencia 21 de junio parte 01) Dijo conocer al señor Laurentino Numael en el pueblo de Gama-Cundinamarca, eran vecinos, dijo que el señor Numael estaba casado con una señora Romero. El señor Laurentino Numael era pensionado de la policía, dijo que le vendía la comida más o menos durante 17 y 18 años. A partir del año 2005 le dejó de vender comida. A la señora Francisca Linares la conoció porque vivía con su esposo y sus hijos, dijo que no sabe si la señora Francisca tuvo algún contacto o relación con la señora Ana Francisca, no sabe si la señora Ana Francisca y el señor Laurentino Numael convivieron. Dijo que no conoce el apartamento que el señor Laurentino tenía en Bogotá, que en alguna oportunidad le comentó que le había vendido al señor Pedro Laín Romero, su hijo. Afirmó que la mayoría de tiempo el señor Laurentino Numael vivió en Gama Cundinamarca. No recuerda en qué fecha se fue del pueblo la señora Ana Francisca. No tiene conocimiento si el señor Numael Romero Peña vivió en Bogotá, dijo que el propietario inicial del inmueble fue el señor Romero Peña pero él se lo vendió al señor Pedro Laín. No tiene conocimiento del lugar dónde vivía el señor Pedro Laín Romero, pero sabe que vivía en Bogotá. Dice que no le consta con quién vivía el señor Pedro Laín Romero ni dónde, pero asume que vivía con la esposa. Dice que no tiene conocimiento de si el señor Pedro Laín Romero pagó los impuestos o si tenía capacidad económica para comprar el inmueble. Dijo que no tuvo conocimiento de la fecha en que le entregaron al señor Pedro Laín el inmueble.

vi **Mario Humberto Pérez Cortés:** (Min 01:02:44-01:47:44 Audiencia 21 de junio parte 01) Dijo conocer a la demandante y demandados del pueblo Gama. Dijo conocer al señor Numael Romero, del pueblo Gama, que él vivía solo. Que la señora Ana Francisca vivía con los papás. Dijo que la señora Ana Francisca fue casada con el señor Antonio Beltrán. Dijo que la señora Ana Francisca vivió en gama, pero no recuerda el año en que aquella dejó Gama. Dijo que no es cierto que la señora Ana Francisca y el señor Laurentino Numael Romero nunca existió una relación sentimental. Dijo que el señor Numael le contó que había comprado un apartamento en Bogotá, que lo compró porque era pensionado de la Policía. Dijo que conoció al señor Pedro Laín porque él frecuentaba Gama y allá lo conoció, dijo que el señor Pedro vivía en Bogotá, iba de vacaciones a Gama. No sabe si el señor Pedro Laín vivía en casa propia pero lo que sí escuchó en alguna oportunidad era que el señor Pedro Laín le había comprado a su padre Numael Romero. Dijo que lo único que sabe es que escuchó un comentario relativo a que le el señor Pedro le había comprado el apartamento a su padre. Desconoce si el señor Pedro o Laurentino Numael vivió en el inmueble objeto de este proceso.

vii **Interrogatorio Ana Francisca Linares de Beltrán** (Minuto 09:35:21- 09:40:38 Audiencia del 31 de julio de 2019) Dijo que llegó al inmueble porque fue pareja del señor Numael, y convivió con él hasta el año 2000. Dijo que en compraron el apartamento en el año 1976 en un precio de 1'500.000 que ella puso \$500.000 por la compra del apartamento. Dijo que no quedó en la escritura de la compraventa porque en

esa época ella no se había separado de su esposo y el señor Numael le dijo que tranquila que una vez se separara, le hacía las escrituras. Reiteró que adquirió el inmueble desde el año 1976 y que ha vivido por épocas. Que actualmente vive en un Municipio llamado Gachetá y tiene arrendado el inmueble; Dijo que el mantenimiento y pago de impuestos del inmueble en un principio lo realizaba en compañía con el señor Numael y después de que él se fue ha realizado los pagos ella. Afirmó que nunca nadie le ha reclamado el inmueble o le han iniciado demanda en su contra por el mismo. Por el contrario, afirmó que ella es quien ha iniciado demanda en contra de Pedro Laín. Con relación a las mejoras efectuadas dijo que puso pisos, instaló la cocina integral, el baño y reparaciones necesarias.

^{viii} Interrogatorio de parte Ana Francisca Linares de Beltrán (Audiencia del 3 de mayo de 2023): Afirmó que reside en el bien objeto de litigio desde el año 1986, que llegó con su ex pareja el señor Noel, que lo compró en compañía con el señor Numael, por un precio de 1'500.000 que el señor Noel puso un millón, y ella 500.000, que actualmente no reside ahí pues desde hace 5 años lo tiene en arriendo a la señora Flor. Afirmó que ha realizado mejoras al inmueble como arreglo de cocina y baños, adecuación del hall. Afirmó que nadie ha venido a reclamarle la propiedad del inmueble, ninguna autoridad administrativa ni persona natural, porque ella es la dueña. Dijo que vivió durante varios años en el inmueble pero que hace 5 años lo tiene en arriendo. Afirmó que vivió con el señor Numael en el inmueble, hasta el año 1999. Afirmó que las mejoras las realizó con sus ahorros y con ayudas económicas dadas por sus hijas. Dijo que en una oportunidad vino la inspectora de Kennedy por una querrela que interpuso el señor Numael y Pedro, a intentar sacarla y para que le entregara unas llaves, dijo que eso fue aproximadamente en el año 1989. Dijo que le pusieron la querrela porque en una oportunidad el señor Numael no pudo ingresar al apartamento con las llaves por esa razón él interpuso la querrela. Afirmó que desde el año 2005 está arrendando. Que no se casó con el señor Noel ni ha tenido declaración judicial de sociedad patrimonial. Dijo que tuvo a su cargo la administración del inmueble que le fue entregado por el señor Noel. La demandante afirma que cuando ingresó al inmueble el apartamento estaba en estado de deterioro, los pisos rotos, la cocina estaba en mal estado. Los hijos del señor Numael nunca han habitado el inmueble. Ni los hijos de la demandante. Afirmó que el apartamento se le compró a un señor Antonio Bejarano.