

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C, seis (06) de diciembre de dos mil veinte (2021).

Asunto: Proceso Verbal de Pertenencia por prescripción ordinaria de dominio de Jorge Armando Rodríguez contra Nubia Delia Valencia.

**Expediente.11001400304320160075501**

Sentencia escrita conforme al artículo 373 del C.G.P.,

*El siguiente pronunciamiento se efectúa en los términos del artículo 15 del Decreto 806 de 2020, habida cuenta que el traslado de la sustentación se surtió en los términos del artículo 9º de la norma en cita.*

Se decide el recurso de apelación que interpuso el apoderado judicial de la parte demandante principal contra la sentencia que profirió el Juzgado Cuarenta y Tres (43) Civil Municipal de Bogotá, el 22 de octubre de 2020, en el proceso de la referencia.

#### I. ANTECEDENTES

##### A. De la demanda principal.

1. A través de apoderado judicial, pidió el demandante que se declare: *i)* que pertenece a su dominio pleno y absoluto el predio correspondiente al inmueble identificado con el folio de matrícula “50S-430020”, distinguido dentro de los siguientes linderos especiales “*por el norte, en una extensión de 14.75 metro, con el lote número 49-A-27 de la misma manzana; por el sur en una extensión de 14.75 metros con el lote número 49-A-27, de la misma manzana; por el oriente, en una extensión de 5 metros con la diagonal 18 s; Por el Occidente, en una extensión de 5, 00 mts con parte de los lotes números 14 y 22 numero 15-18 sur No. 15-17. ”; ii)* que en consecuencia de lo anterior, se condene la cancelación del registro de la

propiedad de la Señora Nubia Delia Valencia y se disponga al registro de la inscripción como propietario del señor Jorge Armando Rodríguez; *iii*) y que se le condene al pago de costas.

2. Las anteriores pretensiones tienen como sustento el hecho de que la señora Lusma Valencia de Rodríguez (Q.E.P.D) junto con su esposo Jorge Armando Rodríguez, habitaron el inmueble objeto de usucapión desde el año 1990, ejerciendo actos de señor y dueño desde dicha data, los cuales materializó con la instalación de los servicios públicos y el pago de impuestos desde el año 1991 al 2014.

3. Agregó que la señora Valencia de Rodríguez falleció en el año 2016.

4. Indicó que, desde la entrada al inmueble, junto con su difunta esposa, fue reconocido como poseedor del mismo, que ha ejercido la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, de forma pacífica, no clandestina e ininterrumpida por un periodo superior a 26 años.

Por su parte la demandada Nubia Delia Villegas Valencia, constituyó apoderado judicial, contestó la demanda y propuso la excepción de "MALA FE".

#### **B. De la demanda de reconversión.**

1. Con fundamento en los hechos en que se soportaron las excepciones, la demandada Nubia Delia Valencia solicitó que se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del predio ubicado en la Calle 18 Sur No. 52-69, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S- 430020; que se ordene al señor Jorge Armando Rodríguez le restituya el inmueble y que se condene a éste al pago de daño emergente y lucro cesante.

2. Para soportar lo anterior adujo que, es la propietaria del bien inmueble pretendido en reivindicación desde el año 1990 como consecuencia de la venta que del mismo se realizó en su favor por los señores María Helena Quiroga Barrera y Alejandro Torres Riaño, el cual quedó plasmado en la escritura pública No. 1722 del 7 de marzo de 1990, la cual se encuentra inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur.

3. Indicó que, una vez ha adquirido el inmueble objeto de litigio ha ejercido actos de señora y dueña cancelando impuesto predial, servicios públicos, realizando reparaciones locativas entre otras.

4. Agregó que, permitió que su hermana Lusma Valencia de Rodriguez (Q.E.P.D), viviera por algún tiempo con su esposo Jorge Armando Rodriguez, en el inmueble objeto de reivindicación. Una vez muere su hermana en el año 2016, el demandado en reconvencción decidió continuar habitando el inmueble, pese que le informó su deseo de recuperar su vivienda.

5. Desde el día 15 de agosto de 2015, el demandado negó el ingreso de la señora Nubia Delia Villegas Valencia a su inmueble alegando una supuesta pertenencia, por tanto, se trata de una posesión de mala fe.

6. Decretadas y practicadas las pruebas, y surtido el trámite propio de la primera instancia, *el a quo* profirió sentencia en la que negó las pretensiones de la demanda principal y concedió las pretensiones deprecadas en reconvencción, negando el pago de perjuicios y frutos reclamados.

## II. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Después de hacer un recuento respecto a los presupuestos y alcances de los derechos en disputa, el Juez de instancia comenzó a decidir por la acción de pertenencia y concluyó que en la demanda no concurren los requisitos para declarar la prescripción adquisitiva de domino por vía ordinaria, de igual forma refirió que en el evento de estudiar la prescripción por vía extraordinaria el material probatorio recaudado resultó insuficiente para acreditar la condición de poseedor, pues no cuenta con el animus, señorío ni probó el término de permanencia mínima ininterrumpida, pues reconoció a su esposa como propietaria del bien, hasta el día de su muerte, esto es en el mes de junio del año 2016, así mismo, no probó la realización de alguna mejora o construcción y los recibos de pago del valor del impuesto predial aportados por la parte demandante resultaron pagos por su demandada.

Respecto de la acción reivindicatoria, refirió que, los elementos para la prosperidad de la pretensión se encuentran reunidos como quiera que la demandante en reconvencción demostró ser la propietaria del bien inmueble, la

posesión del demandado sobre éste, la existencia de identidad respecto del predio a reivindicar y deprecado en pertenencia.

Finalmente, no se aportó prueba respecto de los frutos reclamados por la demandante en reivindicación, circunstancia por la cual no es pasible conceder la pretensión a ese respecto.

### III. ARGUMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

El apoderado de la parte demandante principal y demandada en reconvencción, en síntesis, aseveró que, se debe tener claro que para la procedencia de la declaración de pertenencia por vía ordinaria se deben cumplir los requisitos de ley, los cuales se ejecutaron por el señor Rodríguez, quien siempre ha sido el poseedor del inmueble, la ha ejercido de buena fe y durante más de 10 años.

Refirió que, no fueron valorados en debida forma los testimonios rendidos, quienes en sus declaraciones dieron cuenta del animus, el tiempo y la posesión de buena fe que siempre detentó junto con su esposa hasta su fallecimiento.

De otra parte, indicó que no se cumplen los requisitos para reivindicar el inmueble por la demandada principal, pues no tiene la calidad de poseedora del predio, de tal hecho quedó constancia en los testimonios rendidos en el proceso.

Por las anteriores circunstancias solicitó se revoque la sentencia de primera instancia y en consecuencia se acceda a las pretensiones de la demanda.

### IV. CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero decir, que se han agotado todas las etapas dentro de este proceso como da cuenta la reseña detallada en el acápite anterior, por lo cual se puede indicar que están dados los presupuestos procesales, pues el libelo fue presentado en legal forma, se notificó al extremo pasivo como corresponde además las partes tienen la capacidad para comparecer a juicio, al igual que este Despacho es competente para adoptar la decisión pertinente y de segunda instancia, atendiendo que se trata de un proceso de menor cuantía, por lo que no queda duda de la reunión de las condiciones necesarias para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal.

Visto lo anterior, advierte esta judicatura que solo se efectuará pronunciamiento respecto al tema objeto de apelación, esto es, acción de pertenencia.

Al caso es preciso recordar lo dicho por la Corte Suprema de Justicia: *“...la competencia funcional del superior (...) está circunscrita a los motivos concretos de disenso, entendiéndose aceptados aquéllos respecto de los que no se propuso disenso alguno, los cuales adquieren firmeza; así mismo se encuentra limitada por los aspectos desfavorables al recurrente, no pudiendo enmendar la providencia recurrida en lo que le favorece, pero tampoco, en garantía de los derechos de la parte no recurrente”*<sup>1</sup>. Habida cuenta de lo anterior, este despacho no estudiará el tema referido a las pretensiones relacionadas con los daños y frutos deprecados por la demandada en pertenencia.

2. El artículo 2512 del Código Civil, prevé:

*“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”*.

A su turno, el canon 2518, de la misma codificación, establece:

*“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído en condiciones legales.*

*“Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”*.

De suerte que, *“No pueden adquirirse por prescripción las cosas que no estén dentro del comercio, como el alta mar, las nubes, el cosmos, etc. Tampoco las indeterminadas y las propias. Estas últimas en aplicación al principio de que nadie puede prescribir contra su propio título”*<sup>2</sup>.

El artículo 2527 de la obra en cita refiere que:

---

<sup>1</sup> Cas. Civ. Sent. 25 ene. De 2008, (SC002-2008) exp. 2002-00373-01

<sup>2</sup> VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. “Bienes”. Undécima Edición 2008. Pág. 396.

*Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren.*

Ahora, para la primera de las posesiones antes referidas se requiere la posesión no interrumpida durante cinco años, tratándose de bienes muebles, y la segunda, posesión ininterrumpida por el término de diez años, lapso establecido por los artículos 4º y 5º de ley 791 de 2002.

En atención a que la parte demandante refirió tanto en la demanda principal como en la sustentación de la apelación, que se pretende la prescripción adquisitiva de dominio por vía ordinaria<sup>3</sup>, es preciso indicar que las condiciones para su procedibilidad son: i) la prescriptibilidad del bien, ii) la calidad de poseedor de quien lo invoca, iii) el lapso de ejercicio posesorio como antecedente de este modo de adquirir y, en tratándose de prescripción ordinaria (invocada por la pasiva), iv) posesión regular precedida de justo título y buena fe - *art 764 y 768 CC-*, entendiéndose por aquel, según orientación jurisprudencial y el precepto normativo contenido en el art. 766 del CC, como el idóneo para transferir proveniente de un no dueño pero que por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio<sup>4</sup>.

Los anteriores supuestos no se encuentran demostrados en su totalidad por el señor Jorge Armando Rodríguez, pues no se aportó documento que satisficiera los requerimientos necesarios para tenerse justo título, de otra parte, en el interrogatorio de parte rendido ante el a-quo indicó que reconocía como propietaria del bien inmueble a su esposa, señora Lusma Valencia de Rodríguez quien falleció en el año 2016, misma data en la que fue presentada la demanda.

Véase que, en el presente asunto, la parte actora no manifestó ni demostró cuál habría sido ese justo título que le otorgó la posesión del predio materia de este litigio y, simplemente sostuvo, que el ingreso al inmueble se dio en el momento en que su esposa se lo permitió desde hace aproximadamente 27 años. Es decir, el demandante y aquí recurrente está reconociendo que otra persona ostentaba mejor derecho que el accionante. Además, el ingreso al inmueble, no significa automáticamente que fuera poseedor. Se trata de un simple tenedor.

---

<sup>3</sup> C-1 PRINCIPAL/Folios digitales 139 a 151

<sup>4</sup> V.gr. SC 3493 de 2014 exp. 2007120-01 M.P. Dra. Margarita Cabello B.; Cas Civ 16-04 de 2008 exp. 2000-050-01.

Al respecto, Sobre estos mismos temas, y frente un caso similar al que aquí se decide (en el que se pidió declarar la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio sobre un inmueble), la Corte Suprema de Justicia precisó, en sentencia de julio 5 de 2007 (exp. 1998 00358), que “no podrá fungir como justo título sino la escritura pública correspondiente, manera única para que el adquirente de buena fe pueda anidar la creencia de que el antecesor se obliga a transmitir la propiedad.”

En cuanto al término señalado en la ley para adquirir el bien inmueble por vía de prescripción adquisitiva ya sea por vía ordinaria o extraordinaria, no se encuentra acreditado en el presente asunto, habida cuenta que, como se refirió con anterioridad en el interrogatorio de parte el demandante reconoció a su esposa como propietaria del bien hasta la fecha de su muerte en el año 2016, por ende, es fácil concluir que desde la fecha en que ingresó al inmueble hasta la data del fallecimiento de su cónyuge, su calidad frente al bien no era la de poseedor. Era un simple comodatario del inmueble.

Las circunstancias atrás descritas, tienen una doble connotación frente a la petición adquisitiva, la primera es que reconoció dominio ajeno en su esposa, quien hasta el momento de su muerte era quien se comportaba como señora y dueña del bien inmueble y la segunda de carácter temporal prescriptivo, bajo el entendido que después de la muerte de la señora Lusma Valencia de Rodríguez, hasta el día de la presentación de la demanda, no transcurrieron ni los 5 años de la prescripción ordinaria ni mucho menos los 10 de la extraordinaria.

En conclusión, no se encuentra demostrado el animus, el tiempo de posesión ininterrumpida ni el justo título, circunstancias que hacen improcedente la prosperidad de la usucapión.

De otra parte, si se pensare en que el apoderado de la parte demandante hubiese incurrido en un yerro y lo que hubiese pretendido en realidad es la prescripción por vía extraordinaria, tampoco saldría avante las pretensiones, por las conclusiones que acaban de darse, pues se itera, no concurre ninguno de los requisitos de ley para que el señor Armando Rodríguez adquiera el bien objeto de usucapión,; exigencias que no obtiene por el hecho de haber sido cónyuge de quien reconoció como dueña, ni por haber habitado el inmueble por un periodo superior a 10 años.

Así las cosas, el despacho confirmará la decisión del Juzgador de primera instancia, sin ser necesario mencionar las conclusiones respecto de los testimonios rendidos, habida cuenta que el interrogatorio rendido por el demandante principal a fuerza de confesión y las demás pruebas aportadas por los extremos procesales, bastan para decidir la presente apelación.

Conforme a las anteriores conclusiones el Juzgado

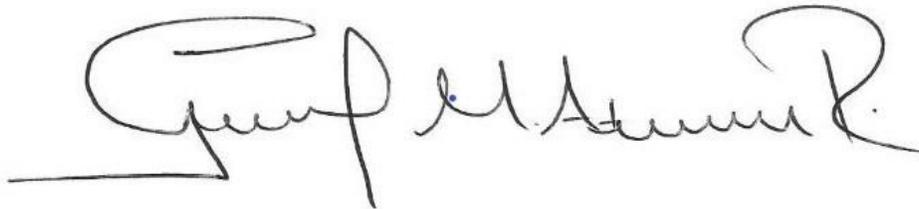
**RESUELVE:**

**PRIMERO. CONFIRMAR** el Juzgado Cuarenta y Trés (43) Civil Municipal de Bogotá, el 22 de octubre de 2020.

**SEGUNDO. CONDENAR** en cotas a la recurrente. Por secretaría, líquidense e inclúyase como agencias en derecho la suma de \$3.500.000,00 M/cte.

**TERCERO.** Ejecutoriado este fallo, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**GAMAL MOHAMMAND OTHMAN ATSHAN RUBIANO  
JUEZ**

JR

Estado 142 de fecha 07/12/2021