

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., veinticinco (25) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Exp. Rad. No 11001310301020180009100
Clase: Reinvidicatorio con demanda de reconvención -pertenencia
Demandante: Marcar Inversiones S.A.S.
Demandada: Marly Tatiana Muñoz Moreno y Carmen Emérita Moreno
Providencia: Sentencia de primera instancia

II. OBJETO DE DECISIÓN

Se profiere **SENTENCIA** de primera instancia dentro del proceso reivindicatorio de la referencia, en uso de la facultad conferida por el numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso.

III. ANTECEDENTES

1. La sociedad Marcar Inversiones S.A.S., actuando por conducto de apoderado judicial, presentó acción reivindicatoria contra Marly Tatiana Muñoz Moreno y Carmen Emérita Moreno, pretendiendo de la jurisdicción civil que: (i) se declare que le pertenece el dominio pleno y absoluto del inmueble ubicado en la calle 180 A # 46-04 de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-612885, (ii) como consecuencia de la anterior declaración, se condene a la parte demandada a restituir los apartamentos 301 y 302 ubicados en el tercer piso del referido predio, (iii) ordenar el pago de los frutos civiles del inmueble desde el 1 de noviembre de 2013 y hasta la entrega del inmueble y, (iv) declarar que la parte demandante no está obligada a indemnizar las expensas necesarias, por ser las demandadas poseedoras de mala fe.

2. Sirvieron como edificación fáctica de las anteriores pretensiones, los hechos que a continuación se compendian:

2.1. Por medio de la escritura pública N° 07925 del 1 de noviembre de 2013, se celebró contrato de compraventa del inmueble objeto del proceso, actuando como comprador Marcar Inversiones S.A.S., la cual fue debidamente registrada en el certificado de tradición y libertad del bien.

2.2. La Unidad inmobiliaria adquirida consta de cuatro niveles, lo cual se corrobora con fotografías y las características descritas en la escritura de compraventa.

2.3. Como consecuencia de la compraventa realizada, la sociedad demandante, por medio de sus representantes legales, ha ejercido el derecho de dominio realizando contratos de arrendamiento de locales comerciales y apartamentos para vivienda, percibiendo de esta manera los frutos generados.

2.4. La parte actora se encuentra privada de la posesión de los apartamentos 301 y 302, ubicados en el tercer piso del predio, puesto que dicha posesión la tienen las demandadas, quienes a partir de la compra por parte del extremo activo, se han negado a reconocerlo como propietario y se han rehusado al reconocimiento y renovación del contrato de arrendamiento y el pago de los cánones de arrendamiento generados por su ocupación.

2.5. La parte demandada ha realizado diligencias judiciales y extrajudiciales; convocó al extremo pasivo a audiencia de conciliación en equidad, el 12 de junio de 2015 radicó solicitud de entrega de inmueble ante juez civil municipal, el 7 de julio del mismo año, dentro de la prueba anticipada con radicado 2015-410 instaurada contra Carmen Moreno, se realizó la diligencia de interrogatorio de parte, nuevamente citó a conciliación a las

demandadas el 02 de marzo de 2017, la sociedad inició proceso de restitución de bien inmueble arrendado contra el extremo pasivo y fue asignada al Juzgado 11 Civil Municipal de Bogotá, sede judicial que profirió sentencia el 09 de febrero de 2017 negando las pretensiones.

IV. ACTUACIÓN PROCESAL

1. Luego de ser subsanada, la demanda fue admitida el 18 de abril de 2018. La demandada Carmen Emérita Moreno se notificó personalmente el 15 de mayo de 2018 y propuso la excepción de mérito denominada “*operancia del fenómeno de la prescripción extraordinaria de dominio y/o usucapión*”, con fundamento en que ella y su hija poseen los apartamentos 301 y 302 así como toda la terraza, desde finales del año 2002 y desde esa época ejercen actos de señoras y dueñas, toda vez que han pagado servicios públicos, arreglos locativos y desconocen dominio ajeno. Asimismo, solicitó amparo de pobreza.

2. En auto del 17 de julio de 2018, se accedió a la petición de la señora Moreno y se designó abogado de pobre. De otro lado, se tuvo por notificada a la demandada Marly Tatiana Muñoz, quien dentro del término conferido se mantuvo silente.

3. El abogado designado por amparo de pobreza, contestó el libelo introductor, planteó la excepción anteriormente indicada, propuso excepciones previas e instauró demanda de pertenencia en reconvención. Pese a que la codemandada Marly Tatiana Muñoz confirió poder y contestó la demanda, no se tuvo en cuenta la misma por extemporánea.

4. Las excepciones previas denominadas ineptitud de la demanda e indebida acumulación de pretensiones, se resolvieron desfavorablemente en auto del 16 de marzo de 2020.

5. La demanda de reconvención que instauró a favor de Carmen Emérita Moreno, de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contra la sociedad Marcar Inversiones S.A.S., busca se declare que (i) Carmen Emérita Moreno adquirió el derecho real de dominio absoluto sobre los apartamentos 301 y 302 así como toda la azotea o terraza, que hacen parte del predio ubicado en la calle 180 A # 46-04, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-612285, (ii) como consecuencia de lo anterior, se ordene inscribir la sentencia en la oficina de registro correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria y, (iii) condenar en costas a la demandada

6. La demanda en reconvención fue admitida el 12 de septiembre de 2018 y, una vez notificada, la sociedad demandada se opuso a las pretensiones de la acción de pertenencia y propuso las excepciones de mérito que denominó: (i) *“improcedencia de la demanda de pertenencia”*, (ii) *“poseedoras de mala fe”*, (iii) *“inexistencia de los requisitos sustanciales para la prescripción extraordinaria de dominio”* y, (iv) *“reclamación constante de las dependencias ocupadas por las demandantes en reconvención”*.

7. En auto del 8 de febrero de 2021, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso.

8. En audiencia celebrada el 12 de mayo de 2021, se declaró fracasada la etapa de conciliación, se interrogó a todas las partes, se fijaron los hechos, así como el objeto del litigio, se efectuó control de legalidad y se decretaron las pruebas oportunamente pedidas por las partes. Por último, se programó la diligencia de inspección judicial, así como la fecha para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento.

7. El 15 de julio de 2021 se recepcionaron los testimonios de José Cristancho, Juan Alquiver Villamontes y Ofla Moreno Moreno. Se presentaron problemas de conectividad y, por ende, se suspendió la audiencia. Se dispuso que el proceso ingresaría al despacho para reprogramar la diligencia mediante auto.

8. El 05 de octubre de 2021, se advirtió que por problemas de salud de la señora Carmen Emérita Moreno, no era posible realizar la inspección judicial de manera virtual en el inmueble. Se recepcionó el testimonio de José Saúl Cristancho y se dispuso ingresar el expediente al despacho para fijar fecha, continuar con las demás etapas de la audiencia y recepcionar los testimonios de los testigos que se hicieran presentes.

9. El 10 de marzo de 2022, se realizó la inspección judicial al inmueble de manera virtual, se declaró precluida la etapa probatoria, los extremos procesales rindieron sus alegatos de conclusión, verificado lo cual se anunció que se proferiría sentencia escrita conforme lo dispuesto en el inciso 2º del numeral 5 del artículo 373 del Código General del Proceso, como en efecto se procede.

V. CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales

En el *sub examine* se verifican los presupuestos procesales que habilitan una decisión de fondo, pues, la demanda reúne las exigencias formales; la competencia de este Despacho para conocer del asunto no merece reparo alguno ante la materialización de todos y cada uno de los factores que la integran y, de igual modo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin objeción. De otra parte, no se avizora la presencia de ninguna irregularidad o causal de nulidad que imponga retrotraer lo actuado o adoptar alguna medida de saneamiento.

2. Planteamiento del problema jurídico

Tal como se determinó en la audiencia inicial llevada a cabo dentro del asunto de la referencia, el objeto del litigio se fijó en establecer si en el *sub iudice*, de una parte, se verifican los presupuestos axiológicos propios de una acción reivindicatoria, esto es, que (i) la sociedad demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue, (ii) las demandadas tengan la

posesión material del bien, (iii) se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma, y (iv) haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado. En caso afirmativo, se dijo, se analizará si las excepciones propuestas por la parte demandada tienen vocación de prosperidad.

De otra parte, se indicó que se abordaría el estudio de la demanda de reconvencción para determinar si se cumplen las exigencias propias de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, esto es, (i) que la cosa sea susceptible de adquirirse por prescripción, (ii) que sobre el bien se haya ejercido actos de señor y dueño -posesión material-; (iii) que se hubiese poseído durante el lapso legalmente previsto y, (iv) que la posesión se haya cumplido de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

3. Acción reivindicatoria - demanda principal –

3.1. La acción de dominio

La acción reivindicatoria o acción de dominio, la define el artículo 946 del Código Civil, como aquella *“que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*, pues, siendo el dominio *“el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno”* - artículo 669 *Ibídem-*, se caracteriza por otorgar a su titular el poder de persecución de la cosa en manos de quien se encuentre. Así lo ha expresado, de vieja data, la Corte Suprema de Justicia:

“(…) recuérdase que dentro de los instrumentos jurídicos instituidos para la inequívoca y adecuada protección del derecho de propiedad, el Derecho Romano prohió, como una de las acciones in rem, la de tipo reivindicatorio (reivindicatio, Libro VI, Título I, Digesto), en ejercicio de la cual, lato sensu, se autorizaba al propietario -y se sigue autorizando- para reclamar que, judicialmente, se ordene al poseedor restituir el bien que se encuentra en poder de este último, por manera que la acción reivindicatoria, milenariamente, ha supuesto no sólo el derecho de dominio en cabeza de

*quien la ejerce, sino también, a manera de insoslayable presupuesto, que éste sea objeto de ataque "en una forma única: poseyendo la cosa, y así es indispensable que, teniendo el actor el derecho, el demandado tenga la posesión de la cosa en que radica el derecho" De ahí que, como bien acotara Ulpiano, "Oficio del juez será en esta acción, [la reivindicatoria], el indagar si el demandado posee (Digesto, 6, 1. 9)."*¹

La citada Corporación y la doctrina nacional han sostenido de manera reiterada e invariable que, para el buen suceso de la acción en epígrafe, se requiere que en el proceso se acrediten los siguientes elementos estructurales: (i) que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) que el demandado tenga la posesión material del bien; (iii) que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado.

Adicional a lo anterior, como al tenor de lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 762 del Código Civil, "[e]l poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo", se impone al interesado en la recuperación del bien, desvirtuar tal presunción y, para ello, comprobar que el título de propiedad en que se afinca, es anterior a la posesión de su demandado; confrontación que en esta clase de procesos resulta obligatoria para el juez que lo conoce, como expresamente lo concluyó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia², la cual, de tiempo atrás ya había dicho, entre otras, que "Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones"³. A su turno, la Corte Constitucional precisó:

"[A]demás de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado.

¹ G.J. LXXX, pág. 85.

² CSJ, SC15645-2016, Sentencia del 1º de noviembre de 2016, Rad. N° 73268-31-03-001-2009-00003-01

³ CSJ, Sala de Casación Civil, sentencia del 23 de octubre de 1992

En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”. Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado”.⁴

Por lo anterior, para contrarrestar la presunción de dominio que protege al poseedor, el titular de la acción reivindicatoria debe comprobar que en él se encuentra la titularidad del derecho de dominio, lo que hace a través de la exhibición de un título anterior a la posesión del demandado debidamente registrado en la oficina de instrumentos públicos, como modo de tradición del dominio en la que consta el traspaso de la propiedad que el dueño anterior hizo, como así lo concluyó el Alto Tribunal.

Para concluir, los títulos de la parte demandante deben ser anteriores a la posesión de quien es demandado, para desvirtuar la presunción de dueño que ampara al poseedor [Art. 762 CC]; no obstante, si no cuenta con ellos, puede hacer uso de la agregación de títulos, como se dilucidará más adelante cuando se aborde de manera particular la mencionada exigencia.

3.2. Presupuestos materiales de la acción

3.2.1. Derecho de dominio en el demandante

De acuerdo con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-612285 que se aportó con la demanda, Marcar Inversiones S.A.S., adquirió la titularidad del derecho de dominio del predio perteneciente a Arturo, Crisanto, Marco Antonio, Roberto, Carlos Arturo, María Olimpia, Francisco Antonio, Luis Francisco, Rosabel y Jorge Ernesto Díaz Torres y Martha María Díaz de Guevara a través de la escritura pública N° 7925 del 01 de noviembre de 2013 como así consta en la anotación N° 14. Así las cosas, la compañía

⁴ Ver, entre otras, las sentencias T-076 de 2005 y T-456 de 2011.

demandante es titular del de derecho de dominio del predio que pretende reivindicar y, por tanto, está legitimada por activa para proponer la acción.

3.2.2. Posesión material en cabeza del extremo demandado

El artículo 762 del Código Civil define la posesión como “[la] tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”, el cual preceptúa, además, que “[el] poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”; definición legal de la cual se extraen los elementos que estructuran la posesión material, esto es, el *corpus* y el *animus* y el *corpus*. El primero, entendido como el elemento interno o subjetivo de comportarse “como señor y dueño” del bien cuya propiedad se pretende y, el segundo, como el elemento externo u objetivo, consistente en la aprehensión física o material de la cosa.

En el caso que nos convoca, la calidad de poseedoras que ostentan las demandadas sobre el inmueble objeto del proceso, está debidamente acreditada, de una parte, porque así se admitió en la contestación del libelo introductorio [manifestación con alcances de confesión conforme al artículo 193 del CGP] y, de otra, porque fue un hecho confesado por aquellas al absolver el interrogatorio en la audiencia inicial. Se encontraba, entonces, relevada la parte actora de probar lo anterior.

3.2.3. Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.

El requisito en cita, referido a que el bien sobre el cual se invoca la propiedad se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, igualmente se cumple, pues, en la demanda se indicó claramente que se pretende reivindicar el derecho de dominio sobre los apartamentos 301 y 302, así como la terraza, que forman

parte del edificio ubicado en la calle 180 A # 46-04 de Bogotá y se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-612885.

En la diligencia de inspección judicial practicada el pasado 10 de marzo, se corroboró que los apartamentos están actualmente integrados, pues, el muro que los dividía fue derribado, tal como lo indicaron las demandadas en su interrogatorio; sin embargo, la referida parte el inmueble se encuentra debidamente singularizado e individualizado.

3.2.4. Identidad entre la cosa que se pretende reivindicar y la poseída

El inmueble del cual es propietaria Marcar Inversiones S.A.S., guarda plena correspondencia con el que es objeto del proceso, como así se verificó por parte del Despacho al momento de llevar a cabo la diligencia de inspección judicial que se practicó sobre el inmueble confrontando sus linderos con los insertos en la manzana catastral del predio que reposa en el expediente. Igualmente se constató que el inmueble se encuentra ocupado por la demandada y su hija.

No le queda duda a esta instancia judicial sobre la identidad del bien que se pretende reivindicar con el que es poseído por Carmen Emérita Moreno y Marly Muñoz Moreno, apartamentos 301 y 302 así como la terraza, que hacen parte del predio ubicado en la calle 180 A # 46-04, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-612285.

3.2.5. Título de la demandante anterior a la posesión de las demandadas

El citado elemento estriba, como ya se indicó en el acápite pertinente de esta providencia, en que la parte accionante pruebe ser dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado, o si no lo es, acredite una cadena ininterrumpida de títulos de sus antecesores, para, de esta manera, controvertir la presunción legal que protege al poseedor [reputarse dueño

mientras otra persona no justifique serlo], consagrada en el artículo 762 del Código Civil. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia tiene dicho que,

*“(...) gravita sobre el demandante, en virtud del ya citado artículo 177 del C. de P. C., desvirtuar la presunción, de carácter meramente legal, que consagra el artículo 762 del Código Civil. Con el señalado propósito, el actor habrá de **aportar la prueba concerniente al título del cual obtuvo su derecho de dominio**, por cuanto ‘solo con dicha demostración pierde su vigencia la presunción legal que protege a quien posee’ (sent. oct. 23 de 1992), teniendo en cuenta, adicionalmente, que la acción reivindicatoria dará al traste si el demandado -prevaliéndose de la aludida presunción- acredita que su posesión fue anterior al título de propiedad invocado por su contraparte, dado que, cuando ‘se da la necesidad de enfrentar títulos con la mera posesión, se debe partir de la base de que esta última exista realmente en forma ininterrumpida por un periodo mayor al que cubre el título de dominio que aduzca el demandante, respecto de la cosa que reivindica’ (sent. del 23 de oct. de 1992, recién citada).*

*Conviene resaltar, además, ‘que aún en el supuesto de que quien ejercita la acción de dominio haya obtenido -ex post- la propiedad sobre la cosa después de iniciada la posesión de su contraparte, no se podría sostener tampoco -de manera absoluta y categórica- que la pretensión reivindicatoria estaría condenada fatalmente al fracaso, puesto que, en todo caso, **el reivindicante tendría a salvo la posibilidad de acudir a las titulaciones anteriores del mismo derecho real**, pudiendo ‘sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado’ (sent. del 25 de mayo de 1990)’ (sent. del 15 de agosto de 2001, exp. 6219) (CSJ, SC del 12 de diciembre de 2003, Rad. n.º 5881; se subraya).*

No obstante, dijo la misma Corporación, que el deber que recae en quien intenta la acción de demostrar que la propiedad que tiene del bien perseguido es anterior a la posesión de su demandado, no supone para aquél, ni para el juez, al realizar la aludida labor de confrontación, remontarse hacia atrás indefinidamente en la cadena de los mismos, ya que en este tipo de procesos de lo que se trata es ‘de enfrentar el título de dominio del actor con los del demandado o con la posesión que éste pretende, para decidir en cada caso y sólo entre las partes cuál de esas situaciones debe ser preferida y respetada en el orden prevalente de antigüedad”. Así, precisó: “si el solo título de adquisición presentado por el demandante es prueba plena de un mejor derecho que el del adversario en

el inmueble objeto de la litis, es superfluo el estudio de los títulos de sus antecesores, pues estando con el primero demostrado el mejor derecho, estos últimos, en ese evento, no pueden ni mejorar ni restar valor a la prueba primitiva' (Sentencia del 2 de diciembre de 1970. G.J. CXXXVI, pág. 119)⁵.

Así las cosas, es claro que corresponde a la parte interesada en la reivindicación respaldar el derecho que aduce ostentar, mediante una cadena ininterrumpida de títulos de sus antecesores que logre desvirtuar la presunción de que todo poseedor se reputa dueño de la cosa, cuya finalidad es poner en contradicción o enfrentar la posesión de la parte demandada con la calidad de dueño que tiene el extremo activo y determinar quién logró acreditar mayor antigüedad.

En el *sub judice*, se destaca, se encuentra plenamente acreditado que la titularidad del derecho de dominio de la sociedad demandante fue adquirida con posterioridad a la posesión del extremo pasivo, pues, como se dijo en el libelo introductor [con efectos de confesión conforme al artículo 193 del CGP] y lo confirmó la parte demandante en su interrogatorio de parte, las demandadas son poseedoras del predio desde finales del año 2002, mientras la compraventa en favor de la actora tuvo lugar en el 2013.

3.2.5.1. Como pruebas documentales relevantes para definir el asunto, reposan en el expediente las siguientes:

- Folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-612285 donde se registran, con interés para el caso, las siguientes anotaciones: (i) No. 10 adjudicación en sucesión de Elvinia Díaz Torres a los señores Arturo, Crisanto, Marco Antonio, Roberto, Carlos Arturo, María Olimpia, Francisco Antonio, Luis Francisco, Rosabel y Jorge Ernesto Díaz Torres y Martha María Díaz de Guevara y, (ii) No. 14 la sociedad demandante adquiere mediante

⁵ Sentencia SCT15645 del 1° de noviembre de 2016. MP: Álvaro Fernando García

compraventa el inmueble, mediante escritura pública N° 7995 del 1 de noviembre de 2013.

- Escritura pública N° 7995 del 1 de noviembre de 2013, elevada ante la Notaría Novena del Círculo de Bogotá, cuyo acto consistió en la venta del predio por parte de los herederos de la causante Elvinia Díaz Torres a la compañía demandante, por la suma de \$134'815.000.⁶

- Copia de contratos de arrendamiento de locales comerciales y otros apartamentos ubicados en el inmueble objeto del proceso.

- Copia del interrogatorio de parte como prueba anticipada celebrado el 7 de julio de 2015 ante el Juez 43 Civil Municipal de esta ciudad.

3.2.5.2. De la revisión de los elementos probatorios antes relacionados, se colige que en el *dossier* brilla por su ausencia el título mediante el cual los antecesores de la parte demandante adquirieron la titularidad del derecho de dominio objeto de reivindicación, esto es, la copia del auto S/N del 26 de julio de 2005 emitido por el Juzgado 9 de Familia de Bogotá, mediante el cual los herederos de la causante Elvinia Díaz Torres adquirieron por adjudicación el predio.

La parte actora allegó, como ya se indicó, el certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula número N° 50N-612285, sin embargo, no se aportaron los títulos anteriores a la posesión de las demandadas; omisión que, por sí misma, conlleva al fracaso de la acción de dominio, sin que el certificado de tradición pueda ser tenido como prueba para suplir tal falencia. En tal sentido ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“(...) el artículo 749 del Código Civil, formulado en el sentido de establecer que “si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se

⁶ Cfr. Fls. 7 C. 1 y ss.

transfiere el dominio sin ellas”, acompasado con lo previsto en los artículos 1857 y 756 de ese mismo estatuto, esto es, en su orden, que la venta de los bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley, “mientras no se ha otorgado escritura pública”, y que la tradición del dominio de los bienes raíces se efectúa “por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos”.

*En otras palabras, si en casos como el que muestran estos autos o en aquellos en donde las partes se ven enfrentadas en la disputa de una propiedad que acredita cada uno con sendas cadenas diferentes de títulos, se subraya, la controversia se centra justamente en los títulos, y cuando son ellos solemnes, deben ser aportados conforme lo exige la ley sustancial, no pudiendo ser suplidos por otras pruebas, por ejemplo, el certificado de tradición y libertad en donde se acredite su registro y se anote por consiguiente la existencia del mismo”.*⁷ [Subrayado por el despacho]

Así las cosas, aunque en el certificado de libertad y tradición del inmueble pretendido en reivindicación, da cuenta de que el predio perteneció a la causante Elvinia Díaz Torres, lo cierto es que dicha documental no basta para acreditar lo allí contenido, pues, son los títulos los que prueban esa cadena ininterrumpida de enajenaciones.

Tener como prueba suficiente la referida documental [certificado de tradición] para que la interesada derribe la presunción legal de que trata el artículo 762 del estatuto civil, sería otorgar a dicha certificación un alcance probatorio que la ley no le concede, y desconocer la jurisprudencia que sobre el tópico tiene sentada la Corte Suprema de Justicia, en el entendido que:

“Los certificados expedidos por las oficinas de registro de instrumentos públicos, como surge del artículo 54 del Decreto 1250 de 1970, son constancias sobre la situación jurídica de los bienes sometidos a registro, “mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones respectivas. (...) Las declaraciones que hace el registrador se refieren a los documentos que se le adujeron para su inscripción, pero en manera alguna prueban por sí solos el acto jurídico causa de la adquisición del derecho sobre los bienes.

Además, el artículo 29 del mismo Decreto 1250 al indicar lo que debe inscribirse en el registro, hace mención clara a los actos, contratos,

⁷Sentencia SC6037-2015, del 19 de mayo de 2015, Rad. N° 11001-31-03-034-2002-00485-01. M. P: Jesús Vall de Rutén Ruíz

providencias judiciales, administrativas o arbitrales que impliquen constitución, aclaración, adjudicación, modificación, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, salvo la cesión del crédito hipotecario o prendario. De donde se deduce que el título es la causa de adquisición del derecho real, cuyo ingreso al patrimonio se produce por el modo. El negocio jurídico o la providencia judicial o administrativa en virtud de la cual se ejecuta la forma jurídica consistente en el modo, es el que constituye el título que debiendo constar en documento público debe inscribirse en el registro. Por lo tanto, cuando se exige la prueba del dominio mediante el título respectivo, se hace relación al acto o negocio causa del modo. El certificado del registrador demuestra, pues, que al funcionario se le presentaron documentos para su inscripción y prueba la situación jurídica de los bienes, pero no está probando el título del dominio”⁸ [Subrayado por el juzgado]⁹

En ese orden de ideas, toda vez que la posesión ejercida por las demandadas es anterior al título de adquisición de la sociedad demandante [data del año 2002], ésta debió aportar, el título de sus antecesores. Resulta pertinente para un mejor entendimiento del caso, traer a colación una decisión donde la Corte ejemplificó el tema así:

“Por el sendero del ejemplo, lo explicó esta misma Corte en jurisprudencia añeja al señalar: ‘En la acción consagrada por el art. 950 del C.C. pueden contemplarse varios casos: llámase Pedro el demandante y Juan el demandado. 1) Pedro, con títulos registrados en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1911. Debe triunfar Pedro. 2) Pedro, con un título registrado en 1910, demanda a Juan, cuya posesión principió en 1909. Debe triunfar Juan. 3) Pedro, con un título registrado en 1910 demanda a Juan, cuya posesión comenzó en 1909 y presenta además otro título registrado con el cual comprueba que su autor fue causahabiente de Diego desde 1908. Debe triunfar Pedro, no por mérito del título, sino por mérito del título del autor. En estos tres casos, referentes a una propiedad privada, se ha partido de la base de que Juan es poseedor sin título. Cuando lo tiene se ofrecen otros casos harto complejos. (Sentencias de 26 de febrero de 1936, XLIII, 339; 5 de junio de 1957, LXXXIX, 435) (CSJ SC 3493 de 20 de marzo de 2014, Rad. 2007-00120-01)

4. Para concluir, en el *sub examine* se impone denegar las pretensiones de la demanda reivindicatoria instaurada por Marcar Inversiones SAS, toda vez que, si bien es cierto, ésta acreditó los cuatro presupuestos axiológicos de la acción reivindicatoria, también lo es que no logró desvirtuar la presunción legal que cobija a las poseedoras [de reputarse dueñas mientras otro no

⁸ CSJ SC del 12 nov.1986, G.J. CLXXXIV, n.º 2423, pág. 339

⁹ SC11334-2015, sentencia del 27 de agosto de 2015, Rad. N° 11001-31-03-025-2007-00588-01

⁹ *Ibíd*em

justifique serlo], al haber omitido aportar el título de sus antecesores, de tal suerte que pudiera atribuírsele un mejor derecho, en la forma ya ilustrada.

Así las cosas, no hay lugar a estudiar en el caso concreto la excepción propuesta por las aquí demandadas y, en consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a Marcar Inversiones S.A.S., a favor de las demandadas Carmen Emérita Moreno y Marly Tatiana Muñoz Moreno, las cuales serán liquidadas por Secretaría en la forma dispuesta en el artículo 366 *ibídem*.

5. Prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio - demanda de reconvencción

5.1. Tal como se consignó en el acápite de los antecedentes, la señora Carmen Emérita Moreno demandó en reconvencción a Marcar Inversiones S.A.S., haciendo uso de la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, buscando, en compendio, se declare que adquirió el derecho real de dominio sobre el bien inmueble objeto del proceso, esto es, los apartamentos 301 y 302 así como toda la azotea o terraza, que hacen parte del predio ubicado en la calle 180 A # 46-04, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-612285. La precitada demanda de reconvencción se fundamentó en los hechos que a continuación se sintetizan:

5.1.1. Las franjas del terreno y/o espacios a usucapir se encuentran dentro del mismo inmueble de 4 pisos o niveles ubicado en la calle 180 A # 46-04 y se trata de los apartamentos 301 y 302 así como toda la azotea o terraza.

5.1.2. La demandante empezó a poseer los apartamentos y la terraza de forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida desde finales del año 2002 y ha ejercido actos de señora y dueña, entre ellos, dar en arrendamiento los

bienes objeto de la *litis*, pago de servicios públicos y arreglos locativos, asimismo, desconoce dominio ajeno.

5.1.3. La demandante nunca ha pagado canon de arrendamiento frente a los inmuebles objeto de usucapión.

5.1.4. En carta enviada por Cesar Caro a la demandante Carmen Emerita Moreno, se colige que nunca se ha suscrito contrato de arrendamiento entre aquella y la sociedad demandada.

5.1.5. En las convocatorias a conciliar vistas a folios 65 y 67 del 20 y 27 de mayo de 2015, se evidencia que la actora siempre ha sido poseedora de los apartamentos y de la terraza. Nunca ha sido perturbada en su posesión.

5.1.6. Desde el año 2017, esto es, después de tener el término para adquirir por prescripción, la demandante ha tratado de ser perturbada en su posesión por parte del representante legal de la sociedad demandada.

5.2. La demandada en reconvención, como igualmente se indicó, propuso las excepciones de mérito que denominó: (i) *“improcedencia de la demanda de pertenencia*, (ii) *“poseedoras de mala fe”*, (iii) *“inexistencia de los requisitos sustanciales para la prescripción extraordinaria de dominio”* y, (iv) *“reclamación constante de las dependencias ocupadas por las demandantes en reconvención”*.

Los medios exceptivos se sustentaron, en compendio, en que la demandante reconoce como dueño a Marcar Inversiones S.A.S., nunca ha pagado impuestos, se mantiene en la clandestinidad y ha manipulado la estructura del inmueble con el fin de permanecer oculta. Asimismo, las dependencias pretendidas no fueron debidamente determinadas y alinderadas y la demanda adolece de material probatorio del que se pueda inferir que la actora ha ejercido actos de señora y dueña. Por último, la compañía demandada ha

solicitado de forma judicial y extrajudicial la restitución de las dependencias ocupadas fraudulentamente.

5.3. La acción de prescripción incoada

5.3.1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 673 del Código Civil, uno de los modos de adquirir la propiedad, es la usucapión o prescripción adquisitiva y, por ello, el artículo 2534 *ibídem* establece que la sentencia judicial que declara una prescripción, hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos, y solo valdrá frente a terceros con la respectiva inscripción.

La prescripción, se memora, está concebida como una institución capaz de crear dos efectos jurídicos diferentes, uno extintivo y otro adquisitivo, pero teniendo como común denominador el transcurso del tiempo establecido por la ley, sin que se hubiere ejercido un actuar positivo sobre una cosa, un derecho o una acción. Esta dualidad y el común denominador aludido, están respaldados en los artículos 2512 y 2535 de la codificación civil sustantiva, pues, de su lectura se advierte que por medio de la prescripción se puede adquirir una cosa ajena por haberse poseído durante un tiempo determinado sin oposición de su propietario; e igualmente se puede extinguir una acción o un derecho ajeno, por no haberse alegado esa acción o ese derecho durante el tiempo determinado por la ley.

La prescripción adquisitiva, conforme al artículo 2527 del estatuto civil puede ser ordinaria o extraordinaria, estando sujeta esta última, que es la que se invoca en el caso que nos convoca, a la comprobación en el proceso de los presupuestos que la estructuran, a saber: (i) que la cosa sea susceptible de adquirir por prescripción, (ii) que sobre el bien se haya ejercido actos de señor y dueño; (iii) que se hubiese poseído durante el lapso legalmente previsto y, (iv) que la posesión se haya cumplido de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

5.3.1.1. Que la cosa sea susceptible de adquirir por prescripción.

Se puede usucapir “[el] dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano” conforme al artículo 2518 del Código Civil, y sobre el cual la Corte Suprema de Justicia, ha dicho, que: *[A]demás de la posesión y el tiempo de la misma, para la procedencia de la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio, cualquiera sea su clase, es necesario que la pretensión tenga como objeto inmediato un bien susceptible de adquirirse por este modo, es decir, un bien corporal, raíz o mueble, que esté en el comercio humano, como expresamente lo consagra el artículo 2518 del Código Civil*.¹⁰

Lo anterior excluye, entonces, los bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, como expresamente lo establece el numeral 4º del artículo 375 del Código General del Proceso.

Ahora bien, en la demanda se indicó que los apartamentos y la terraza objeto de usucapición se localizan en una vivienda que no se encuentra sometida a propiedad horizontal, razón por la cual se requiere su adecuada identificación e individualización. Sobre este tema, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que:

“Una situación nada novedosa en un juicio de pertenencia es la atinente a que las pretensiones recaigan únicamente sobre una fracción de un predio de mayor extensión, evento en el cual la debida individualización o delimitación del segmento pretendido es un requisito sine qua non de la prosperidad de la acción, porque solo a partir de suficientes elementos de juicio a ese respecto, es factible establecer cuál es la porción concreta del bien sobre la que en realidad los pretensores ejercen los aludidos actos posesorios, lo que involucra preciar sus características dimensión y ubicación exacta. Además, según lo tiene decantado la jurisprudencia, también es menester que se individualice el predio original en el cual se encuentra el pretendido.

(...)

¹⁰ Sentencia del 12 de febrero de 2001, ponencia del magistrado, Dr. José Fernando Ramírez Gómez.

El poseedor de un predio menor inserto dentro de uno de mayor extensión necesita saber hasta dónde van sus facultades, al paso que el del continente también requiere conocer el límite de sus atribuciones, lo que no se logra sino conociendo la precisa extensión del uno y del otro, así como la ubicación del grande dentro del vecindario”

5.3.1.2. Posesión material en cabeza de la parte demandante

El artículo 762 del Código Civil define literalmente la posesión como “[la] tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”, y expresamente señala que “[el] poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

Como ya se indicó dentro de esta providencia, de la preanotada definición se extractan los elementos que constituyen la posesión, el *animus* y el *corpus*; el primero, entendido como el elemento interno o subjetivo de comportarse “[c]omo señor y dueño” del bien cuya propiedad se pretende y, el segundo, como “[el] elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre, v. gr. sembrar, edificar, abrir canales de regadío, cercar el predio, etc.”¹¹

Jurisprudencial y doctrinariamente se ha sostenido reiteradamente que la posesión¹² es un poder de facto que se tiene sobre una cosa corporal determinada, mediante el cual, se vincula a la persona con ella a través de su voluntad de aprehenderla para sí.

Entonces, la posesión surge de una continuada sucesión de hechos sin solución de continuidad, perceptibles en el tiempo y en el espacio, que considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca que quien se predica poseedor de una cosa, realmente lo es, por disponer de ella sin

¹¹ José J. Gómez, *Conferencias de Derecho civil Bienes*, Bogotá, Ed. Universidad Externado de Colombia, 1981, p. 358.

¹² Entidad jurídica a la cual se le aplican, per se, una serie de presunciones al efecto erigidas por el hacedor de la ley.-

restricciones de ninguna naturaleza. El poseedor, valga anotar, debe comportarse como propietario de la cosa y, por ende, en su actitud, debe aparecer de manera inequívoca una tendencia pública a disponer del inmueble, sin que vaya en contravía de la ley o de un derecho ajeno - *artículo 669 del C. Civil*-.

Resulta ineludible, entonces, que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, debe acreditar los requisitos axiomáticos de la posesión -*corpus* y *ánimus domini*- como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto, lo establecido por el artículo 981 del C. Civil¹³, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.

5.3.1.3. Durante el tiempo fijado por la ley

Los actos posesorios deben ser ejercidos durante el lapso exigido, en cada caso, por la ley. Así, en tratándose de bienes inmuebles, el artículo 2532 del Código Civil, que previó como término para usucapir en forma extraordinaria veinte años, fue modificado por la Ley 791 de 2002, la cual redujo dicho término a diez (10) años [aplicable ésta conforme al artículo 41 de la Ley 153 de 1887]¹⁴.

5.3.1.4. De manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Significa lo anterior que la posesión no se ejerza de manera clandestina, oculta y/o con violencia o arbitrariedad, de tal suerte que los actos de señorío pueden ser percibidos tanto por propios como por extraños.

¹³ Artículo 981. Prueba de la posesión del suelo. Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

¹⁴ Enseña que la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiendo la última la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha de vigencia de la ley nueva.

5.4. Análisis del caso concreto.

5.4.1. En el asunto *sub exámine*, como ya se consignó, se reclama la declaratoria de una prescripción extraordinaria¹⁵ adquisitiva de dominio sobre los apartamentos 301 y 302 así como toda la azotea o terraza, ubicados en la construcción ubicada en la calle 180 A # 46-04 de la ciudad de Bogotá, atribuible, básicamente, a la posesión que la señora Carmen Emérita Moreno aduce haber detentado sobre los mismos desde el año 2002, esto es, por un espacio superior a los dieciséis años a la fecha de presentación de la demanda.

Previo al estudio del material probatorio arrimado al infolio, resulta pertinente recordar que corresponde a cada uno de los extremos de la *litis* aportar los medios probatorios idóneos que sean necesarios y suficientes para sacar avante su respectiva posición. Así, en torno a la “carga de la prueba”, como se ha conocido, los artículos 1757 del estatuto civil y 167 del Código General del Proceso, establecen que incumbe probar a las partes el supuesto de hecho en que fundamentan tanto las pretensiones como sus excepciones, vale decir, cada extremo soporta individualmente la carga probatoria de dar respaldo a sus aseveraciones, por lo que les es imperioso acudir a cualquiera de los medios autorizados por el legislador.

A partir de lo anterior y de los presupuestos axiológicos aquí referidos, de entrada se advierte que la acción aquí invocada, a diferencia de la reivindicatoria, sí tiene vocación de prosperidad, pues no cabe duda que el extremo demandante acreditó en debida forma las exigencias requeridas de cara al tipo de prescripción que alegó, como a continuación se dilucida.

5.4.2. El material probatorio obrante en el infolio, especialmente el certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de usucapión [Nº 50N-612285]¹⁶, se acredita de manera irrefutable la calidad de bien privado o

¹⁵ *Misma que, por contrario de la ordinaria, no requiere de justo título ni buena fe para su configuración.*

¹⁶ *Cfr. folio 83 y s.s. cuaderno 1 demanda reconvenición*

particular que ostentan los apartamentos y la terraza objeto del proceso y, de contera, su condición de ser susceptibles de apropiación por el modo de la usucapión, y que no se encuentran dentro de aquellos que la ley sustancial ha declarado como imprescriptibles o fuera del comercio. Se acreditó, entonces el primer requisito exigido.

Aunado a lo anterior, existe plena correspondencia en la identidad de los inmuebles que se pretenden usucapir con el que refleja el acervo probatorio allegado al expediente, como así se extrae de la inspección judicial practicada sobre éste el 10 de marzo de 2022, donde se constataron los linderos del predio, y se confrontaron con los relacionados en el certificado catastral que se aportó al expediente, así como el hecho de que actualmente están integrados en uno sólo apartamento, al haber sido derribada la pared medianera que los separaba, y que la terraza queda en el último nivel de la edificación.

5.4.3. En lo que concierne a la posesión material ejercida por la demandante Carmen Emérita Moreno, también se advierte suficiencia probatoria, pues quedó demostrado en el plenario no sólo la tenencia sino también el ánimo de señora y dueña que la misma ostenta sobre los apartamentos objeto del proceso, esto es, el 301 y 302 que forman una sola unidad y hacen parte del predio ubicado en la calle 180 A # 46-04, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-612285.

En efecto, la prueba testimonial, así como el interrogatorio vertido por la accionante y la inspección judicial practicada al bien, corroboran la posesión real y material en cabeza de ésta; testimonios que valga subrayar, no fueron tachados por sospecha, corroboran lo dicho por la demandante y dan plena certeza de los actos ejercidos por ésta sobre el referido predio.

La señora Moreno en su interrogatorio, indicó que llegó al predio en el año 2002 con el señor Carlos Arturo Díaz, con quien convivía cuatro años antes

en Zipaquirá, asimismo, que él tumbó la pared que dividía los apartamentos y los dejó integrados en una sola unidad. El señor Díaz estaba bastante enfermo, sufría diabetes, perdió la memoria y no volvió al inmueble desde el año 2006 aproximadamente. Posteriormente, Crisanto Díaz, hermano de Arturo, llegó al edificio a cobrar arriendos, pero jamás habló con ella para el cobro de ningún valor.

Afirmó que conoció a Marco Aurelio Caro cuando la demandó ante el Juzgado Segundo Civil Municipal, razón por la cual antes del año 2015 nadie le reclamó el predio, ha efectuado mejoras en el inmueble, como adecuación de baño y cocina, paga servicios públicos domiciliarios excepto impuesto predial, por cuanto no se puede comprometer con ese pago, asimismo, se considera dueña del inmueble. Nunca ha cancelado cánones de arrendamiento y desconoció los recibos aportados con la demanda reivindicatoria.

En similares términos declaró Marly Tatiana Muñoz, hija de la demandante, precisando que a Carlos Arturo Díaz lo vio como la figura que las respaldó y como un padrastro, por lo que siguió a su mamá a la vivienda en el año 2002, cuando tenía 23 años.

Agregó que los apartamentos están unidos porque Arturo tumbó una pared y, actualmente, allí reside con su mamá, esposo e hija. Al inmueble se le hicieron algunas adecuaciones consistentes en retiro de alfombra, instalación de pisos, arregló de las cocinas, pintura, baños e instalación de una reja. De otro lado, informó que pasó el tiempo y Arturo no regresó, sin embargo, no quiso entrometerse en la vida personal de su mamá, a quien siempre la ha considerado dueña del inmueble, aunado a que antes del 2015 nadie le reclamó el predio.

El declarante Julian Alquiver Villa Montes indicó que conoce a la señora Carmen Moreno y a su hija hace 10 años, por amistad; que hace 3 años le

hizo unos trabajos al apartamento consistente en enchape del baño y baldosas, mientras que la testigo Olfa Moreno, hija de la demandante, indicó que los dos apartamentos han sido habitados por su progenitora y su hermana hace más de 20 años, por cuanto Carlos Arturo Díaz convivió con su mamá y ella entró a la vivienda como la mujer de él, asimismo, se hicieron modificaciones al apartamento, tenía dos alcobas un baño y cocina medio puesta, pero hoy en día es muy bonito, tiene cocina integral y se independizó de los otros pisos, además, los arreglos los costó la demandante, nadie les ha reclamado el inmueble.

Los testimonios que a petición de la sociedad demandada se practicaron, esto es, de los señores José Rosemberg Muñoz y José Saul Cristancho Gómez, quienes han ocupado el primer y segundo piso de la edificación en calidad de arrendatarios, primero, con quien afirman era la dueña, señora Elvinia y, luego, del señor Marcos Caro [se refieren al representante legal de la sociedad Marcar Inversiones], en momento alguno desvirtúan la calidad de poseedora de la señora Carmen Emérita y, por el contrario, admiten que la han visto vivir allí durante varios años y desconocer en qué calidad ingresó al inmueble, aunque ambos se imaginan y suponen que como arrendataria, pero no saben por qué vivían ahí.

Las declaraciones recepcionadas a instancia de la parte demandante en reconvención, resultan concordantes con las circunstancias alegadas en el proceso, no ofrecen motivo de sospecha sobre su fidelidad y tampoco medió tacha alguna, lo que conduce a establecer, sin equívoco, que a demandante Carmen Emérita Moreno ha poseído los apartamentos materia del litigio por un espacio ampliamente superior al establecido en la Ley 792 de 2002 [diez años], de manera pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, considerándose la dueña y señora, sin reconocer a nadie mejor derecho, lo cual le permite legalmente ganar por prescripción el dominio de los mismos, a lo cual se suma que la presunción legal de ser dueña no fue desvirtuada en el plenario por la sociedad demandante, la

cual, se itera, adquirió el edificio donde se encuentran ubicados los apartamentos, en el 2013.

No puede perderse de vista, además, que el representante legal de la sociedad Marcar Inversiones S.A.S. instauró demanda de restitución de inmueble, de la cual conoció el Juzgado Once Civil Municipal, donde se profirió sentencia desfavorable a sus pretensiones el 9 de febrero de 2017, sin que se hubiese acreditado la calidad de arrendataria, y citó a interrogatorio a la actora, sin que ésta la hubiese reconocido como propietaria del inmueble o admitido clandestinidad alguna, como lo afirmó en su defensa la parte demandante.

Así las cosas, la excepción de “*improcedencia de la demanda de pertenencia*”, sustentada en que la señora Carmen Moreno no cumple con los presupuestos legales de la acción instaurada, aunado a que reconoce como dueño a Marcar Inversiones S.A.S., está llamada al fracaso, pues, se itera, ésta en momento alguno reconoció a la sociedad demandada como propietaria de los apartamentos en mención, ni mejor derecho a nadie.

Ahora bien, igual acreditación de los actos de señora y dueña no puede pregonarse de la señora Carmen Emérita en torno a la terraza o azotea que existe en la construcción, o al menos no con la contundencia que se exige, como a continuación pasa a dilucidarse.

De entrada se tiene el hecho de que, en desarrollo del interrogatorio de parte absuelto por la demandante, ésta no expuso cuáles han sido los actos de señora y dueña que ha ejercido sobre la terraza ubicada en el cuarto nivel del edificio, por el contrario, todas las mejoras y arreglos se han realizado respecto de los apartamentos 301 y 302 que conforman una sola unidad. Ninguno de los testigos hizo referencia a algún acto constitutivo de posesión en torno a la misma.

Lo único que se referenció dentro del plenario fue la instalación de una puerta que impide el ingreso de terceras personas a dicha zona de la edificación, sin que se haya acreditado desde cuándo se verificó.

Si bien es cierto en la diligencia de inspección judicial realizada el 10 de marzo de 2022, se evidenció la instalación de unas tejas en la azotea, también lo es que ello, por sí sólo, no puede tenerse como un acto de señora y dueña, pues, de un lado, se hizo para evitar la filtración de agua y humedad a los dos apartamentos y, de otro, las mismas se instalaron hace sólo seis meses, como así lo indicó la hija de la demandante, quien específicamente indicó que: *“la lluvia y el agua tumbó las carpas, luego mandamos a hacer esto...nos tocó techar porque se estaba inundando y humedeciendo el tercer piso”*¹⁷, que instalaron hace 6 meses aproximadamente junto con la estructura de madera y que la bodega que allí existe la construyó Carlos Arturo Díaz. Y agregó que *“está tal cual desde que llegamos con mi papá Arturo”*, que se colocaron las tejas *“porque se estaba humedeciendo la terraza, tocó echarle unos parches en el piso porque se estaba humedeciendo el techo pero del resto no se le ha hecho nada”*¹⁸

Asimismo, en el reverso de la constancia de imposibilidad de acuerdo proferida por el conciliador en equidad, Marly Tatiana Muñoz Moreno indicó que *“(...) a la única que reconozco como dueña de estos apartamentos es a mi mamá Carmen Moreno”*, sin mencionar la terraza o azotea ubicada en el 4° piso.

Adicional a lo anotado, está el hecho de haberse constatado por parte de esta sede judicial, de una parte, que en la precitada terraza no existe un lavadero, pues, como zona de ropas se utiliza el espacio donde uno de los apartamentos tenía la cocina y, de otra, la más relevante, que allí están instalados unos tanques de reserva de agua para toda la edificación, que a

¹⁷ Minuto 37:12 inspección judicial

¹⁸ Minuto 43:30 ib.

pesar de haberse afirmado por Marly Tatiana que no estaban en uso, fueron diseñados para el servicio de todas las dependencias que integran la edificación, al margen ello de que no se trate de una propiedad horizontal.

Obsérvese como el testigo José Rosemberg informó en su declaración que ha necesitado subir a la terraza, y así se lo dijo al señor Marcos, pues el tanque *“en este momentico está desconectado, y la Secretaría de Salud lo exige, y no me ha provocado subir desde eso, por el litigio”*¹⁹

En consecuencia, desde que accionante ha ejercido posesión de los apartamentos y al menos hasta hace 6 meses, no acreditó con ningún medio probatorio haber ejecutado algún acto de señora y dueña sobre la azotea, pues, incluso la construcción de la pequeña bodega que allí se encuentra fue realizada por el señor Arturo Díaz. De otro lado, no puede perderse de vista que la actora ha impedido el ingreso de los demás habitantes del edificio a ese espacio mediante la instalación de una reja, incluso al representante legal de la sociedad, como éste lo refirió relatando que fue víctima de violencia por parte de la demandante, sin que puede afirmarse que la alegada posesión haya sido pacífica.

En ese orden de ideas, el despacho no accederá a la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de la terraza ubicada en el cuarto nivel de la edificación donde se encuentran los apartamentos 301 y 302.

5.4.4. Para concluir, el análisis conjunto del acervo probatorio que reposa en el plenario, lleva al convencimiento de esta instancia judicial que en el caso que nos convoca se encuentran acreditados los elementos axiológicos necesarios para el buen suceso de la acción invocada por la demandante frente a los apartamentos 301 y 302, pues, se itera, confluyen todos presupuestos sustanciales necesarios para ello, en el entendido que: (i) el bien objeto de acción es susceptible de adquirir por prescripción; (ii) la

¹⁹ Minuto 33:45 y 47:00 de la audiencia

demandante han poseído el bien por un espacio superior a los 10 años necesarios; (iii) de forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Sin embargo, como ya se indicó, igual afirmación no puede predicarse de la terraza ubicada en el último nivel de la construcción, donde, se reitera, están instalados tres tanques de agua para el servicio de los ocupantes de la edificación, los cuales sirven de reserva para cada piso, independiente de que, como lo afirmó la hija de la señora Carmen Emérita, no estén funcionando [lo cual no se probó]. En tal sentido se pronunció el curador *ad litem* en sus alegatos de conclusión, manifestando que la restricción del acceso “*es un injusto quebrantamiento de terceras personas por no poder acceder a ellos, siendo de uso indispensable*” para los demás habitantes del inmueble.

Para concluir, la excepción de “*inexistencia de los requisitos sustanciales para la prescripción extraordinaria de dominio*”, está llamada al fracaso, restando adicionar, en torno a la afirmación del extremo pasivo en cuanto a que las dependencias pretendidas no fueron debidamente determinadas y alinderadas, que si bien es cierto, ni en la demanda reivindicatoria ni en la de pertenencia se relacionaron debidamente los linderos de los predios objeto del proceso, también los es que en desarrollo de la inspección judicial quedó plenamente identificado el inmueble donde se encuentran ubicados los dos apartamentos, con soporte, además, en la manzana catastral que de oficio se solicitó, al igual que los apartamentos en mención, como así coincidieron en admitirlo los profesionales del derecho que asistieron a la diligencia, no quedando duda alguna en tal sentido.

6. Resta analizar las otras dos excepciones de mérito, esto es, las tituladas “*Poseedoras de mala fe*” y “*Reclamación contante [sic] de las dependencias ocupadas por las demandantes en reconvención*”.

En relación con la primera, se recuerda que la buena fe se presume y, por

tanto, quien alega la mala fe la debe probar, lo cual brilla por su ausencia en este asunto, sin que se haya probado por Marcar Inversiones S.A.S. que Carmen Emérita y Marly Tatiana Muñoz “*se mantienen en la clandestinidad y han manipulado la estructura del inmueble con el fin de permanecer ocultas*”, quedando ello reducido a una simple afirmación sin soporte probatorio alguno, sin que el hecho de que la demandante no haya pagado impuestos constituya un acto que evidencie mala fe, pues, como lo señaló el apoderado que actúa por amparo de pobreza en sus alegaciones, el mismo se cancela por quien aparece como propietario inscrito del edificio.

En cuanto al segundo medio exceptivo, cuyo sustento se circunscribe a que la parte actora no ha ocupado el inmueble de forma tranquila e ininterrumpida, ni ha estado allí de forma pacífica, toda vez que Marcar Inversiones S.A.S. ha solicitado de forma judicial y extrajudicial la restitución de las dependencias en calidad de propietario, se advierte que tales actuaciones no desvirtúan la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida, ni le restan efectividad a la misma.

En efecto, se acreditó al interior del proceso que la sociedad solicitó prueba anticipada de interrogatorio de parte de la señora Moreno, la cual correspondió al Juzgado 43 Civil Municipal de esta ciudad, y tuvo lugar el 7 de julio de 2015, en la que la convocada bajo la gravedad de juramento sostuvo que nunca haber hablado con el señor Marcos Caro y jamás le solicitó firmar un contrato de arrendamiento, y en 14 años que llevaba viviendo en el predio, nunca canceló cánones de arrendamiento.

Así mismo, se aportó copia de algunas piezas del proceso de restitución de inmueble arrendado radicado bajo el No. 2015-1484 promovido por la sociedad demandada en pertenencia contra la señora Carmen Moreno, que correspondió al Juzgado Once Civil Municipal de Bogotá, el cual admitió la demanda el 20 de noviembre de 2015. En la contestación de la demanda la señora Moreno manifestó ser la poseedora de los apartamentos y alegó la

inexistencia de contrato de arrendamiento suscrito con Marcar Inversiones S.A.S. El 9 de febrero de 2017, como ya se indicó, el juzgado negó las pretensiones de la demanda por cuanto no se probó el vínculo contractual entre las partes.

Por último, Marcar Inversiones S.A.S., citó a la demandante y a su hija a una audiencia de conciliación, sin embargo, solo asistió Marly Muñoz debido a que su progenitora tuvo problemas de salud. El conciliador en equidad emitió constancia de no acuerdo.

Ninguna de las referidas acciones judiciales y extrajudiciales adelantadas por la demandada, tiene la virtualidad de desacreditar la calidad de poseedora de la demandante, por el contrario, ponen en evidencia que dentro de los procesos a los que fue citada y, posteriormente demandada, siempre desconoció dominio ajeno, aseguró ser la poseedora de los apartamentos y que nunca pagó cánones de arrendamiento desde el momento en que ingresó a la vivienda, además, la restitución de dichas unidades no tuvo vocación de prosperidad ante la inexistencia de un vínculo contractual.

Finalmente, se destaca, para el momento en que la sociedad adquirió el bien e instauró las acciones judiciales ya citadas, la demandante ya contaba con el término establecido en la ley para adquirir por prescripción.

7. Así las cosas, se declararán no probadas las excepciones de mérito planteadas por la demandada en reconvención y, en consecuencia, se accederá a las pretensiones de la demandante Carmen Emérita Moreno, por haber cumplido con la carga procesal que le era exigible y, en tal virtud, se declarará que ha adquirido por prescripción extraordinaria el dominio sobre los bienes objeto del proceso, esto es, los apartamentos 301 y 302 que conforman una sola unidad internamente, y que se encuentran ubicados en el inmueble de la calle 180 A # 46-04 de esta ciudad,

identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-612885.

Ahora bien, tomando en consideración que el bien se encuentra localizado en uno de mayor extensión, que no está sometido al régimen de propiedad horizontal y tampoco está desenglobado, la sentencia deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria del predio [No. 50N-612885] como una prescripción parcial, individualizándolo por sus linderos y con relación al inmueble total, atendiendo lo dispuesto por la reciente jurisprudencia sobre el tema.²⁰ De otro lado, se ordenará cancelación de la medida cautelar decretada dentro del proceso.

Por último, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365.1 del Código General del Proceso, se condenará en costas a Marcar Inversiones S.A.S. en favor de Carmen Emérita Moreno y Marly Tatiana Muñoz Moreno, las cuales serán oportunamente liquidadas por secretaría conforme al artículo 366 *ibídem*.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO 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 reivindicatoria promovida por Marcar Inversiones S.A.S. contra Carmen Emérita Moreno y Marly Tatiana Muñoz Moreno, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito planteadas por la precitada sociedad al interior de la demanda de reconvención

²⁰ Sentencia SC-4649 de 2020

instaurada por Carmen Emérita Moreno contra Marcar Inversiones S.A.S., tituladas “improcedencia de la demanda de pertenencia, “poseedoras de mala fe”, “inexistencia de los requisitos sustanciales para la prescripción extraordinaria de dominio” y “reclamación constante de las dependencias ocupadas por las demandantes en reconvención”, conforme a lo explicitado en esta sentencia.

TERCERO: DECLARAR que la señora Carmen Emérita Moreno identificada con cédula de ciudadanía N° 20793216, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, los apartamentos 301 y 302, con un área aproximada cada uno de 48 Metros cuadrados, integrados actualmente en como una unidad, ubicados en el tercer nivel del inmueble localizado en la calle 180 A # 46-04 de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-612885 y que está comprendido dentro de los siguientes linderos:

“##NORTE: en seis metros (6.0 mtrs) con el predio ubicado en la calle 181 # 46-05, ORIENTE: en quince metros (15.0 mtrs) con la carrera 46, SUR: en seis metros (6.0 mtrs) con la calle 180 A, OCCIDENTE: en quince metros (15.0 mtrs) con el predio ubicado en la calle 180 A # 46-08##”

CUARTO: ORDENAR, en consecuencia de la anterior declaración, la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-612885 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Norte, perteneciente al inmueble objeto de usucapión, como una prescripción parcial respecto de los apartamentos 301 y 302 que conforman una sola unidad internamente, de acuerdo a los linderos anteriormente señalados.

PARÁGRAFO: Para efecto de lo anterior, se autoriza a costa de la parte interesada la expedición y compulsas de copias auténticas de esta decisión para que se protocolice ante el señor Registrador de la respectiva Oficina de Instrumentos Públicos. Secretaría ofíciase como corresponda.

QUINTO: DENEGAR la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio instaurada por la señora Carmen Emérita Moreno en relación con la terraza del

edificio, ubicada en el cuarto nivel de dicha edificación, por las razones consignadas en la parte considerativa de esta sentencia.

SEXO: ORDENAR la cancelación de la medida de inscripción de la demanda que recae sobre el bien del cual forman parte los apartamentos aquí referidos. Ofíciase.

SÉPTIMO: CONDENAR en costas a Marcar Inversiones S.A.S. en favor de Carmen Emérita Moreno y Marly Tatiana Muñoz Moreno, las cuales serán oportunamente liquidadas por secretaría, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$5.000.000,00. Secretaría proceda conforme a lo aquí dispuesto.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,


MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO N° 035 hoy 29 de marzo de 2022

LUIS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario