

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C., veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Exp. No. 11001310301120200003400
Clase: Verbal
Subclase: Declaración de pertenencia
Demandante: Alfonso Celis Sáenz y María Chiquinquirá
Demandado: Beatriz Helena Gómez Sánchez, Dani Alexander Torres, José Luis Torres, Sandra Johanna Torres en calidad de herederos determinados de Luis Emerio Torres Cardozo, herederos indeterminados de Luis Emerio Torres y personas indeterminadas

I. OBJETO DE DECISIÓN

Procede el Despacho a dictar **SENTENCIA** de primera instancia, dentro del proceso de pertenencia de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2°, numeral 5°, del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Los demandantes Alfonso Celis Sáenz y María Chiquinquirá, actuando por conducto de apoderada judicial constituida para el efecto, presentaron demanda verbal de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, contra Beatriz Helena Gómez Sánchez, Dani Alexander Torres, José Luis Torres, Sandra Johanna Torres en calidad de herederos determinados de Luis Emerio Torres Cardozo, herederos indeterminados de Luis Emerio Torres y personas indeterminadas, para que se efectúen las siguientes declaraciones y condenas:

1.1. Declarar que adquirieron por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble ubicado en la carrera 85 # 74 A 22 de esta ciudad,

identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-164927, el cual cuenta con un área aproximada de 80.14 Mts², comprendido dentro de los siguientes linderos:

“##NORTE: en diez metros (10 mts) con el predio identificado con la nomenclatura carrera 85 # 74 A 34, ORIENTE: en extensión de ocho metros (8 mts) con el inmueble identificado con la nomenclatura carrera 85 # 74 A 16, OCCIDENTE: en ocho metros (8 mts) con la carrera 85, SUR: en diez metros (10 mts) con el predio identificado con la nomenclatura calle 74 A # 84-72.##”

1.2. Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de la sentencia en el citado folio de matrícula inmobiliaria.

1.3. Condenar en costas a la parte que presente oposición a la demanda.

2. La edificación fáctica de las pretensiones de la demanda se compendia en lo siguiente:

2.1. Los demandantes entraron en posesión quieta, pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble a partir del 10 de agosto de 1999, por negociación de compra de dicho predio, cuando los señores Luis Emerio Torres y Beatriz Elena Gómez recibieron el dinero y les entregaron el lote.

2.2. Los actores detentan la posesión hace más de 20 años de manera ininterrumpida, de manera quieta, pública y pacífica del predio, nunca materializando ningún acto de subrepticio de mala fe o irregular.

2.3. Los actos demostrativos de posesión material durante más de 20 años, han consistido en haber construido mejoras así: una enramada, baño, piso de cemento, colocando portón de acceso, paredes y haberla poseído con ánimo de señores y dueños, realizando actos positivos de aquellos a los que solo da derecho el dominio, poseen igualmente servicios públicos domiciliarios de agua, luz que han cancelado, y pago de impuestos.

2.4. Los demandantes no poseen el inmueble contra la voluntad de ninguna persona, no reconocen a nadie como dueño, no pagan arrendamiento, y ante el

vecindario y la comunidad se consideran los propietarios del bien. El predio lo han defendido contra perturbaciones de terceros.

2.5. En la actualidad prestan el servicio de taller de mecánica en el predio, del cual generan el sustento propio y de sus hijos, y son muy conocidos en el sector, ejercen actos de señores y dueños y no dependen de la autorización de ninguna persona.

2.6. Aunque se está tramitando proceso de sucesión del señor Luis Emerio Torres Cardozo en el Juzgado 25 de Familia y se practicó el embargo del inmueble objeto de este asunto, ello no impide ejercer actos de posesión y los demandantes no han perdido la misma.

III. TRÁMITE DE LA ACCIÓN

1. La demanda se admitió en proveído del 12 de febrero de 2020, se ordenó la instalación de la valla de que trata el numeral 6° del artículo 375 del Código General del Proceso, la inscripción de la demanda en el folio de matrícula del predio, e información de la existencia del proceso a las entidades indicadas en el inciso 2° numeral 6° de la norma en cita.

2. Los demandados se notificaron por aviso y mediante apoderada judicial contestaron la demanda y propusieron las excepciones de mérito que denominaron: *“falta de los requisitos axiológicos que exige el Código Civil arts. 2518, 2535 y Ley 791 de 2002” “inepta demanda” “falta de integración del litisconsorcio” y “dominio ajeno”*.

Las precitadas excepciones se sustentaron, básicamente, en que la demanda no fue presentada en debida forma, ya que no se demandó a todas las personas que figuran como propietarias del derecho real de dominio, es decir, a la señora Beatriz Helena Gómez, a la cual se demandó como cónyuge, y el demandante reconoció dominio ajeno el día en que se practicó la diligencia de secuestro del inmueble el 16 de octubre de 2014.

3. Las publicaciones de emplazamiento a las personas indeterminadas se efectuaron en debida forma. Aportado el edicto emplazatorio, así como el registro fotográfico de la instalación de la valla, se procedió a ordenar su inclusión en el Registro Nacional de Personas Emplazadas.

4. La curadora *ad litem* designada para representar a los herederos indeterminados de Luis Emerito Torres Cardozo y las demás personas indeterminadas, se notificó personalmente del auto que admitió la demanda y durante el término de traslado se mantuvo silente.

5. Surtido el traslado de la contestación de la demanda, en auto del 22 de septiembre de 2021, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia inicial.

6. En audiencia celebrada el 1 de febrero de 2022, se practicó el interrogatorio a los demandantes, se efectuó la fijación de hechos, pretensiones y objeto del litigio, y control de legalidad, se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y se fijó fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento. La parte demandada ni su apoderada judicial se hicieron presentes a la diligencia.

7. Los demandados, dentro del término legal, allegaron la prueba sumaria de la razón por la cual no pudieron tener acceso a la sala de audiencia virtual, en la que se llevó a cabo la audiencia. En tal virtud el despacho tuvo por justificada su inasistencia.

8. En audiencia del 20 de abril de 2022, se realizó de manera virtual la inspección judicial al inmueble. El 16 de mayo del mismo año, se realizaron los interrogatorios de los intervinientes por parte del despacho y los abogados que lo solicitaron, receptionaron los testimonios decretados, se rindieron los alegatos de conclusión por parte de los apoderados judiciales. Verificado lo anterior, se dispuso que se dictaría sentencia por escrito y dentro del término legal, conforme a lo dispuesto en el inciso 2º del numeral 5 del artículo 373 del Código General del Proceso, como en efecto se hace.

IV. CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales.

Del ineludible estudio de los presupuestos procesales, se puede concluir sobre la regularidad del entramamiento de la relación jurídico procesal, que conlleva a la posibilidad de emitir fallo que decida de fondo la cuestión planteada al Juzgado. En efecto, la demanda reúne las exigencias formales que prevé el artículo 82 del Código General del Proceso y de ahí su consecuente admisión. La competencia de esta sede judicial no merece reparo alguno ante la materialización de todos y cada uno de los factores que la integran; asimismo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin objeción alguna.

2. La acción de prescripción incoada.

2.1. 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, eso sí, durante un tiempo determinado.

La prescripción adquisitiva, conforme al artículo 2527 del CC. puede ser ordinaria o

extraordinaria, estando sujeta esta última, que es la invocada 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.

2.1.1. 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*.¹

Lo anterior excluye, entonces, los bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, como expresamente lo establece el numeral 4° del artículo 375 del CGP [antes 407.5 del estatuto procesal civil].

2.1.2. Posesión material en cabeza de la parte demandante

La posesión, se memora, está definida por el artículo 762 de la legislación civil 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”. De la definición legal 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

¹ Sentencia del 12 de febrero de 2001, ponencia del magistrado, Dr. José Fernando Ramírez Gómez.

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.”²

Jurisprudencial y doctrinariamente se ha sostenido reiteradamente que la posesión³ 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 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. Civil⁴, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.

² José J. Gómez, *Conferencias de Derecho civil Bienes*, Bogotá, Ed. Universidad Externado de Colombia, 1981, p. 358.

³ Entidad jurídica a la cual se le aplican, per se, una serie de presunciones al efecto erigidas por el hacedor de la ley.-

⁴ 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.

2.1.3. 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, modificado por la Ley 791 de 2002, prevé como término de prescripción extraordinaria, diez (10) años [aplicable ésta conforme al artículo 41 de la Ley 153 de 1887]⁵.

2.1.4. 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.

3. Análisis del caso concreto.

En el asunto *sub exámine*, como ya se consignó, los demandantes Alfonso Celis Sáenz y María Chiquinquirá, pretenden se declare judicialmente que adquirieron por prescripción extraordinaria⁶ adquisitiva de dominio, el inmueble ubicado en la carrera 85 # 74 A 22 de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-164927, atribuible, básicamente, a la posesión que aducen ostentar desde el 10 de agosto de 1999, cuando les fue entregado por parte de sus propietarios en virtud a una negociación de compraventa.

3.1. 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 adelante 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

⁵ 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.

⁶ Misma que, por contrario de la ordinaria, no requiere de justo título ni buena fe para su configuración.

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.

Y, de otra parte, que al momento de fijarse el objeto de litigio, se hizo referencia a los presupuestos axiológicos que debían acreditarse en el caso que nos convoca, y se indicó que la parte actora soportaba la carga de demostrarlos; asimismo, que de verificarse lo anterior, se analizarían las excepciones de mérito que habían sido planteadas. Así las cosas, se torna necesario analizar de manera puntual si los demandantes cumplieron en debida forma con la imposición probatoria que les era exigible.

3.2. Del material obrante en el expediente, se destaca con relevancia para decidir el asunto, las siguientes pruebas documentales:

- Certificado de tradición, certificación catastral de inmueble objeto del proceso y certificado especial para los procesos de pertenencia, donde aparecen como titulares de derechos reales sobre el predio, Beatriz Helena Gómez Sánchez y Luis Emerio Torres Cardozo.
- Plano manzana catastral del predio objeto de usucapión, en el cual figura debidamente delimitado, por sus linderos y área, el inmueble objeto del proceso.
- Recibo de caja por la suma de \$1'000.000, suscrito por Luis Emerio Torres por concepto de "*arras de casa lote ubicado Cra 85 74 A 22*".
- Recibo que data del año 2000 por la cantidad de \$2'000.000, firmado por Luis Emerio Torres, por concepto de "*compra de casa lote ubicado Cra 85 74 A 22*".
- Recibos de pago de valorización del predio que datan de los años 2002, 2008, y 2014, recibos de impuesto predial de los años 2000 a 2020 y recibos de pago de los servicios públicos domiciliarios de agua y luz.

- Acta de diligencia de secuestro de bien inmueble, realizada el 16 de octubre de 2014 por parte de Juzgado Dieciséis Civil Municipal de Descongestión de Bogotá.

3.3. A continuación se analizará si en el caso *sub examine* la acción aquí invocada tiene vocación de prosperidad, esto es, si la parte demandante acreditó en debida forma los presupuestos axiológicos requeridos de cara del tipo de prescripción que se alegó

3.3.1. Del material probatorio obrante en el infolio, especialmente el certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de usucapión [N° 50C-164927]⁷, el certificado especial expedido por el Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro,⁸ entre otras, acreditan de manera irrefutable la calidad de bien privado o particular que ostenta el bien objeto del proceso y, de contera, su condición de ser susceptible de apropiación por el modo de la usucapión, y que no se encuentra dentro de aquellos que la ley sustancial ha declarado como imprescriptibles o fuera del comercio.

Aunado a lo anterior, existe plena correspondencia en la identidad del inmueble que se pretende usucapir con el que refleja el acervo probatorio allegado al expediente, como así se extrae de la inspección judicial practicada sobre éste el 21 de abril de 2022, donde se constataron los linderos del predio, y se confrontaron con los relacionados en el plano o manzana catastral que se allegó con la demanda. Asimismo, el certificado especial y el de tradición del bien emitido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá, reflejan la tradición del bien y la titularidad del mismo en cabeza de Luis Emerio Torres Cardozo [q.e.p.d.] y Beatriz Elena Gómez Sánchez. Se acreditó, entonces el primer requisito exigido.

3.3.2. En cuanto a la posesión material ejercida por Alfonso Celis Sáenz, se advierte una suficiencia probatoria en torno a la misma, pues quedó plenamente

⁷ Cfr. folios 8 a 13 Archivo 00 PDF

⁸ Cfr. fl.5 *ibídem*

demostrado en el proceso no sólo la tenencia sino también el ánimo de señor y dueño que ha ostentado sobre el predio desde el momento en que ingresó al mismo.

3.3.2.1. En el interrogatorio de parte rendido por los intervinientes, tenemos que el demandante Alfonso Celis Sáenz expuso que compró la propiedad en 1999 y abonó a Luis Emerio Torres y a su esposa Beatriz la suma de \$1'000.000 y, posteriormente, en cuotas durante dos años pagó el saldo por valor de \$9'000.000. El 10 de agosto de 1999 éstos le entregaron el lote, y desde ese momento está en posesión del mismo, y aunque no se suscribió un documento para la negociación, cuenta con recibos donde consta que se recibieron los dineros por la compra.

Agregó que el señor Torres falleció como en el 2014, aproximadamente en el mes de octubre, en vida ni él ni su esposa le reclamaron el predio ni tampoco ninguna persona, por cuanto los hijos de la pareja sabían que él había comprado el bien. Adujo que sí se hizo una diligencia en la vivienda en el año 2014, pero no ingresaron propiamente al predio, durante su desarrollo él comentó las mejoras que había hecho y no firmó ningún documento.

Expuso que el predio solo tenía una habitación y una puerta pequeña, estaba lleno de agua porque se habían tapado las cañerías, y antes funcionaba una carpintería. Por lo anterior, instaló tuberías de aguas negras, hizo una ramada, instaló portón, levantó paredes, pisos, construyó un baño, columnas en hierro, quitó la habitación que había llena de aserrín y polvo y la derribó para adecuar su taller de mecánica y trabajar.

El predio contaba con servicios públicos de agua y luz, cuando lo compró empezaron a llegar impuestos de 1996 pero él comenzó a pagar desde el año 2000, su esposa ha aportado dinero para las mejoras del bien, ninguno de los demandados ha ido a reclamarle el predio, el demandado José Luis Torres es su cliente y le ha llevado carros, pero no le ha pedido el inmueble, por lo que no comprende la razón por la cual hacen sucesión si ellos saben que el bien es de él. No ha tenido contacto con la demandada Beatriz Elena Gómez, la ve pasar a

hacer compras, se limitan a saludarse y nada más, no le ha tocado el tema del predio.

En diligencia de careo o confrontación con lo manifestado en su interrogatorio por la demandada Beatriz Gómez Sánchez, en el sentido que se le entregó el predio en arrendamiento, fue enfático en afirmar que *“entré como propietario porque yo lo compré; hicimos negocio de palabra por nueve millones de pesos, por cuotas, lo que yo le podía ir pagando, no en arrendamiento, el 10 de agosto de 1999, con ambos, ellos no tenían agua ni dinero, y me pidieron un millón de pesos, y yo les seguí regalando el agua por dos años más”*⁹; aseveración frente a la cual la interrogada guardó silencio. Más adelante, frente a preguntas que le hizo quien apodera a los demandantes, expresó: *“sí, le quedamos agradecidos que nos diera el agua”*¹⁰.

La actora María Chiquinquirá, por su parte, ratificó lo dicho por su esposo, y manifestó que el 10 de agosto de 1999 estuvieron al frente de la casa de Luis Torres y Beatriz Gómez, les entregaron \$1'000.000 y tienen el recibo, por lo que la negociación fue verbal, los vendedores se separaron y ya no pudieron contactarse con el señor Torres para realizar la escrituración, y los hijos de la pareja reclamaron el bien solo hasta la muerte de su padre, además, desde el año 2000 cancelan impuestos.

3.3.2.2. En cuanto a los testimonios de Luis Carlos Torres, Wilmer González, Antonio Marín y Kashi Bermúdez, recepcionados a instancia de la parte actora, se observa que fueron coincidentes en: (i) la descripción general del inmueble; (ii) la detentación que, como dueño, ha ejercido el demandante desde hace mucho más de veinte años; (iii) el uso y explotación que aquél le ha dado al bien, (iv) que ninguna persona o entidad le ha reclamado el inmueble, o pretendido su desalojo, ni perturbado de alguna forma la posesión por él ejercida y, (vi) que asume el pago de servicios públicos e impuesto predial. Y de manera específica se refirieron así:

⁹ Min. 59:42:00 de la audiencia del 21 de abril de 2022.

¹⁰ Min. 1:18.00 ib.

Kashi Bermúdez indicó que conoce a los demandantes hace más de 20 años, por cuanto su padre llevaba carros al taller del actor, asimismo, trabajó con Alfonso Celis entre los años 2001 al 2003 con el objeto de realizar sus prácticas del SENA en el taller de propiedad de éste. Le consta que él salía a pagar el impuesto predial y lo reconoce como dueño del predio, nunca vio a nadie que le cobrara al demandante un canon de arrendamiento o que éste lo pagara. “Sabía que era de él, de Alfonso, de la esposa no lo sé, (...)”¹¹. Agregó que años después evidenció que el actor adecuó el piso, nadie le reclamó el predio y aunque no sabe a quién se lo compró, él es el propietario.

Wilmer Osorio González, a su turno, manifestó que conoce a los demandantes hace 21 años aproximadamente por vecindad, pues vive en seguida; trabajó con el señor Alfonso Celis, que antes en el predio funcionaba una bodega con un taller de ebanistería. El techo estaba deteriorado y se cayó sobre un carro, por lo que el demandante consiguió dinero prestado y lo reparó, posteriormente, empezó a funcionar un taller de mecánica. Reconoce a Alfonso Celis como dueño del bien, y durante el tiempo que trabajaron juntos nunca se pagó arriendo, pues él lo sabría, ya que las ganancias del taller las repartían entre ellos, él trabajaba reparando automóviles y el señor Celis le reconocía el 50% del valor recaudado¹², y nunca se descontó ningún valor por tal concepto; que el señor Alfonso pagaba los impuestos, “cada que llegaba el impuesto, tres veces lo sacábamos de ahí, lo pagábamos en sociedad”.

Relató que Luis Emerio Torres, al cual también conocía, tenía un Renault 4 y lo llevaba al taller esporádicamente, y preguntado sobre la negociación del predio respondió: “negocios?, no sé de qué tipo de negocios, cuando llegué Alfonso era el dueño”¹³. Agregó que el actor hizo arreglos en la estructura para darle resistencia y puso el portón aproximadamente en el año 2002, asimismo, pagaba los servicios públicos de agua y luz y nadie le ha reclamado el predio, pues éste es del señor Alfonso Celis.

¹¹ Minuto 1:33:00 de la audiencia llevada a cabo el 20 de abril de 2022

¹² Minuto 1:56:50 *ibídem*

¹³ Min. 2:03:54 *ib.*

Luis Carlos Torres, por su parte, indicó que conoce al demandante hace 20 años por el taller de mecánica que tiene, ya que ha utilizado sus servicios, aunque no sabe en qué condición está el señor Celis en el predio, siempre lo ha visto allí, nadie se lo ha reclamado, realizó mejoras en el piso y cambió el portón principal para el acceso de los carros, *“me sorprendió ver la valla (...), nunca he visto a otra persona diferente a él”*¹⁴.

Antonio Marín aseveró que conoce a los aquí intervinientes hace más de 50 años por vecindad. Relató que en el año 1999 *“Yo estaba interesado en comprar ese lote, y me dijo Luis Emerio, me dijo que ya se lo había vendido a Alfonso Celis, entonces yo compré en otro lado. (...) Toda la vida lo he conocido ahí, estaban en proceso de hacer los papeles y en esos días tuvo un accidente Luis Emerio y se quedó sin hacer papeles”*. Preguntado sobre el precio de venta del inmueble, contestó: *“creo que fue en nueve millones y que le estaba pagando por cuotas, hasta donde yo supe que lo había pagado”* y sobre el pago de arriendo respondió: *“no entró en arrendamiento, compró, me lo dijo el mismo Luis Emerio”*¹⁵; asimismo, que Alfonso ha hecho mejoras, en el piso que estaba podrido, en el portón, *“eso estaba completamente caído y Alfonso lo arregló, vivo ahí en la misma cuadra, y compré en la esquina, siempre ha estado ahí”*¹⁶ y siempre ha pagado los impuestos.

Henry Vargas Barbosa, por su parte, no aportó mayor información, pues se limitó a informar que hace más o menos 22 años conoce al señor Alfonso Celis, pero no a la señora María Chiquinquirá; que aquél le hacía mantenimiento a una camioneta que él tenía, y agregó: *“siempre he visto aquí a don Alfonso, dicen que lo compró”*¹⁷

3.3.2.3. En relación con el interrogatorio de parte rendido por los demandados, esto es, por la cónyuge y los hijos señor Luis Emerio Torres [q.e.p.d.] todos coincidieron en manifestar que éste le había arrendado el predio al demandante y, por tanto, no existió una compraventa; asimismo, que a su fallecimiento no

¹⁴ Min. 2:11:36 *idem*

¹⁵ Minuto 2:20:00 de la audiencia

¹⁶ Min. 2:46:00 *ib.*

¹⁷ Min. 1:48:00

iniciaron ningún tipo de acción en contra de Alfonso Celis, sino que adelantaron el proceso de sucesión y, por último, que no han efectuado pagos de impuesto predial.

Beatriz Helena Gómez Sánchez, concretamente, dijo que su esposo murió el 1° de octubre de 2013 y los impuestos están a cargo del demandante, por cuanto hicieron un cruce de cuentas con su esposo por la deuda de los cánones de arrendamiento. Sandra Johanna Torres, a su turno, expuso que su padre arrendó la casa al demandante para el taller de mecánica que él tenía, por lo que los recibos que obran en el plenario deben corresponder a los arriendos, pues, si hubiera existido una compraventa debió hacerse por notaría y, finalmente, dijo que cuatro meses después de la muerte de su progenitor se acercaron a cobrar los cánones, pero el actor les dijo que se iba a quedar con la casa.

José Luis Torres adujo que el canon de arrendamiento equivalía a \$400.000, y que, cuando murió su padre el demandante no les regresó el predio y se apoderó de él, mientras que Danny Torres manifestó que Alfonso Celis le pagaba los arriendos a su padre y, posteriormente, se negó a cancelarlos. Por último adujo no estar informado sobre el pago de impuestos.

3.3.2.4. A instancia de la parte demandada fueron escuchados en la audiencia de instrucción y juzgamiento los testigos Jaime Chinchilla y Olga Talero, donde el primero de ellos expuso que Luis Emerio Torres le comentó que le había arrendado el predio a Alfonso Celis para el taller de mecánica, y está allí hace más de 15 años, vio en tres oportunidades que el demandante le entregaba dinero al señor Torres pero no sabe cuánto y tampoco le consta si le daba algún recibo y, la segunda, Olga Talero se limitó a exponer que tenía una tienda y que estando allí el señor Luis Emerio Torres, lo escuchó decir que iba a arrendar el inmueble al actor pero desconoce el valor de la renta y el plazo, y si en verdad lo enajenó.

3.3.2.5. La inspección judicial permitió constatar, además de la identificación plena del inmueble y sus dependencias, que el demandante lo ocupa y que allí funciona un taller de mecánica.

3.3.3. Los testimonios recepcionados a instancia de la parte actora, como se dejó claramente consignado en el numeral 3.3.2.2., dan cuenta de los actos posesorios ejercidos por Alfonso Celis Sáenz sobre el predio objeto de la *litis* durante todo el tiempo que el bien ha estado en su poder, esto es, por más de veinte años [desde 1999], contados hacía atrás desde la fecha de presentación de la demanda; así como la forma en que ingresó al inmueble, las condiciones en que se encontraba y las mejoras que realizó sobre el bien, el pago de impuestos desde el año 2000, y que en vida del señor Luis Emerio Torres, quien falleció en el año 2013, éste nunca le reclamó la tenencia o propiedad del predio.

Las referidas declaraciones ofrecen para el despacho plenos motivos de credibilidad, en la medida en que fueron claros, responsivos, enfáticos y, además, coherentes con las circunstancias alegadas en el proceso, el interrogatorio vertido por el extremo accionante así como la documental que se aportó con la demanda, y la inspección judicial practicada sobre el bien, lo que permite colegir, sin dubitación alguna, que el aquí demandante ha poseído materialmente el inmueble materia del litigio con ánimo de señor y dueño; calidad en que lo reconoce la comunidad, no sólo por ocuparlo, sino por los actos de señorío que le han visto ejercer sobre el mismo.

Por el contrario, confrontando los interrogatorios rendidos por los demandados y las declaraciones de sus dos testigos, con las demás pruebas que reposan en el proceso, advierte esta instancia judicial que sus manifestaciones no encuentran soporte en ninguna otra prueba y, antes bien, se desvirtuó la alegada existencia de un contrato de arrendamiento entre Luis Emerio Torres y Alfonso Celis Sáenz, y se demostró el negocio de compraventa celebrado entre éstos sobre el inmueble objeto de la acción, no solo con testimonios tan contundentes como el del señor Antonio Marín [quien afirmó categóricamente que él quiso comprar ese predio, pero el mismo Luis Emerio Torres le dijo que ya se lo había vendido a Alfonso Celis], sino con documental, como los recibos allegados al plenario, suscritos por el señor Luis Emerio, y las constancias de pago del impuesto predial desde el año 2000.

En efecto, en el expediente obra un recibo de caja por la suma de \$1'000.000,

suscrito por Luis Emerio Torres [el cual no fue tachado por la parte demandada] por concepto de “*arras de casa lote cra 86 74 A 22*” y, frente a ello, el demandante indicó que: “*...fuimos a la casa de él [Luis Emerio Torres] porque ellos no tenían agua en ese tiempo y me pidieron un millón adelantado para poder conectar el agua de ellos en el acueducto...*”¹⁸, admitiendo la demandada en pregunta del despacho que: “*en la casa donde estábamos viviendo tuvimos un percance y no pudimos pagar ese recibo entonces me cortaron el agua...*”¹⁹.

Adicional a lo anterior, está el hecho incuestionable del pago de impuesto predial por parte del señor Celis Saéñz desde que se le entregó el predio, así como la interposición de dos demandas de pertenencia cuando cumplió el tiempo para adquirir el predio por prescripción adquisitiva, tal y como consta en las anotaciones del certificado de tradición.

3.3.4. Ahora, si bien se encuentra probado en el plenario que el 16 de octubre de 2014 tuvo lugar una diligencia de secuestro respecto del inmueble objeto de usucapión, lo cierto es que ello no tiene la virtualidad de interrumpir la prescripción, ya que dicha medida cautelar constituye apenas título de mera tenencia del secuestro, quien es apenas un ejecutor material de carácter temporal de la posesión que otros ostentan, sin que ésta se interrumpa, *per se*, con ocasión de su práctica, como así lo tiene decantado la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, la cual ha dicho que las medidas cautelares de embargo y secuestro, sea que se adopten en un proceso ejecutivo o en uno de otra naturaleza, no produce la interrupción natural de la prescripción adquisitiva, explicando que:

“En efecto, tratándose de bienes raíces es claro que el embargo, por sí solo, no traduce ninguna imposibilidad física o jurídica para que, quien viene poseyendo el bien en que recae el mismo, pueda continuar realizando sobre él actos de señorío (num. 1º, art. 2523 C.C.), ni comporta, per se, la pérdida por éste de la posesión (num. 2º, ib.), puesto que esa particular medida no modifica el carácter de bien comerciable que el mismo ostenta, ni afecta en nada la aprehensión material de la cosa con ánimo de dueño de quien así la detente.

Por su parte, el secuestro, en esencia, se contrae a la entrega del bien al

¹⁸ Minuto 1:02:10 audiencia del 16 de mayo de 2022

¹⁹ Hora 1:18:32 *ib.*

auxiliar de la justicia que se designe, para que lo custodie, conserve o administre, y, posteriormente, lo entregue a quien obtenga una decisión judicial a su favor (art. 2273 del C.C.), detentación que realiza como un mero tenedor, reconociendo dominio ajeno (art. 775 del C.C.), de lo que, al tiempo, se desprende que la detentación de la cosa cautelada por parte del secuestro, no es a nombre propio, ni con ánimo de señor y dueño.

De lo anterior se colige que la situación que aflora del secuestro tampoco se acomoda a las previsiones de los referidos numerales 1º y 2º del artículo 2523 del Código Civil, pues en frente de esta medida cautelar, no surge, necesariamente, la cesación del poder o señorío que el poseedor tiene sobre el respectivo bien, ni, lo que resulta cardinal, se da origen a una nueva posesión en cabeza del secuestro o depositario.

8. Esta Corporación, desde el 8 de mayo de 1890, ha señalado que “[e]l embargo no interrumpe ni la posesión ni la prescripción, porque la ley no ha reconocido esto como causa de interrupción natural o civil, como puede verse en los artículos 2523 y 2524 del Código Civil...” (G.J. T. XXII, pág. 376)”²⁰

Con antelación, la misma Corporación había clarificado que “(...) el secuestro es un título de mera tenencia, como se sigue de los artículos citados en el cargo; 762, que define la posesión como ‘la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño’, relación de hecho esencialmente distinta de la que se origina entre el secuestro y la cosa, en la cual éste tiene el nombre de propietario; del 775 ib., que llama ‘mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño’; y el 786 ib., según el cual ‘el poseedor conserva la posesión, aunque transfiera la mera tenencia...’²¹

3.3.5. Emerge de todo lo anotado en los numerales que anteceden, que el demandante Alfonso Celis Sáenz cumplió con la carga procesal que le era exigible, es decir, demostró que se reúnen los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia que impetró, pues, (i) no ingresó al predio en calidad de arrendatario, sino en virtud al negocio de compraventa verbal que celebró con Luis Emerio Torres, (ii) el inmueble está en su poder desde el año 1999, de manera continua y sin interrupción, (iii) desde entonces paga el impuesto predial, (iv) realizó mejoras en el bien y lo explota económicamente con su taller de mecánica, y (v) no reconoce dominio ajeno y, por el contrario, se comporta y considera señor y dueño del mismo. En tal sentido, la excepción de mérito que la

²⁰ Corte Suprema de Justicia, sentencia del 13 de julio de 2009, rad. 1999-01248-01. M.P. Arturo Solarte Rodríguez

²¹ Sentencia del 28 de agosto de 1973 citada en la Sentencia del 13 de julio de 2009, radicado 11001-3103-031-

parte demandada tituló *“Falta de los requisitos axiológicos que exige el Código Civil arts. 2518, 2535, ley 791 de 2008”*, está llamada al fracaso.

Cosa distinta acontece con la señora María Chiquinquirá, pues todos los testigos coincidieron en manifestar que a la única persona que han visto en el inmueble es al demandante Alfonso Celis Sáenz y lo consideran a él como el propietario, sin mencionar en ningún momento a su esposa.

En el plenario solo reposa la manifestación aislada que hizo el señor Alfonso Celis en el sentido que su esposa le colaboró con las mejoras, sin que exista ninguna prueba que lo corrobore y, por el contrario, la misma demandante durante su interrogatorio de parte fue clara en exponer que su esposo fue quien hizo el negocio de la compraventa, es él quien está a cargo del taller de mecánica que funciona en el predio y ha efectuado las mejoras pertinentes. Concretamente manifestó que: *“él [su esposo] desde el año 2.000 se hizo cargo de los pagos de los servicios y todos los impuestos él tiene esos recibos”*,²² *“el finado Luis Emerio y mi esposo hicieron una negociación... le hizo la primera entrega de un millón de pesos al finado Luis Emerio y a la señora Beatriz en la casa de ella”*²³ *“la negociación la hizo mi esposo con ellos, yo sí lo acompañé cuando él hizo la entrega del primer millón...”*²⁴ y *“mi esposo colocó el portón, cambió el portón le hizo piso en cemento sacó tierra niveló el piso... el techo cambió las tejas se tumbó una pieza que había”*²⁵

Así las cosas, ante la ausencia de pruebas que demuestren la calidad de coposeedora de la señora María Chiquinquirá, se impone denegar las pretensiones de la demanda frente a ésta, pues, el simple hecho de ser la cónyuge del señor Celis Saéenz no la convierte en poseedora material del inmueble.

Procede a continuación analizar, por último, las demás excepciones de mérito

1999-01248-01

²² Minuto 32:20 audiencia inicial

²³ Hora 1:08:43 audiencia del 16 de abril de 2022

²⁴ Hora 1:09:22 *ibídem*

²⁵ Hora 1:15:35 *ib.*

planteadas por el extremo pasivo, para determinar si alguna de ellas tiene la vocación de enervar las pretensiones de la demanda.

4. Análisis de las excepciones de mérito

4.1. “Inepta demanda” y “falta de integración de litisconsorcio”

4.1.1. La apoderada judicial del extremo pasivo argumentó que la demanda no fue presentada en debida forma, ya que no se demandó a todas las personas que figuran como propietarias del derecho real de dominio, como se establece en el certificado de tradición y libertad que obra en autos, esto es, que no se demandó a la señora Beatriz Elena Sánchez en su calidad de propietaria del 50% del inmueble, sino que muy por el contrario fue demandada como “cónyuge sobreviviente”, a lo cual replicó la parte actora que en el cuerpo del libelo introductor se dice claramente que se demanda a Beatriz Elena Gómez Sánchez, por cuanto su nombre consta en el certificado de libertad y tradición del inmueble.

4.1.2. Lo primero que se observa advierte es que los medios de defensa objeto de análisis constituyen excepciones previas, consagradas como tal en los numerales 5° y 9° del artículo 100 del Código General del Proceso y, por tanto, debieron proponerse haciendo uso de tal herramienta en el momento procesal oportuno, lo cual no se hizo.

No obstante, se advierte que la señora Beatriz Elena Gómez Sánchez funge como demandada al interior del asunto y, en tal calidad, tuvo la oportunidad procesal de contestar la demanda y proponer excepciones mediante apoderada judicial, como en efecto lo hizo, y aparece como titular del derecho real, junto con el señor Luis Emerio Torres [q.e.p.d], no sólo en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, sino también en el certificado especial aportados con la demanda.

4.2. “Dominio ajeno”

4.2.1. Se sustentó el medio defensivo en que el demandante Alfonso Celis

reconoció dominio ajeno en la diligencia de secuestro del inmueble realizada el 14 de octubre de 2014, por cuanto no ejerció oposición alguna.

4.2.2. Para despachar en forma desfavorable el citado medio exceptivo, desde el pórtico se destaca que en momento alguno Alfonso Celis Saénz, en desarrollo de la diligencia llevada a cabo el 16 de octubre de 2014, reconoció dominio ajeno sobre el predio objeto de la misma, como así se colige del contenido del acta levantada en virtud de la precitada diligencia realizada por el Juzgado 16 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá.

Por el contrario, el señor Celis Sáenz atendió la diligencia y expuso que: *“yo inicié un proceso de pertenencia y soy el que ha puesto el piso y monté el marco del portón y el tejado y mejoré el lote le puse las serchas [sic] de las paredes, yo lo compré, pero no se pudo registrar el documento”*.

Si bien no se presentó una oposición como tal, es claro que no por ello puede deducirse, *per sé*, un reconocimiento de derecho ajeno, más aún cuando el demandante estaba en el predio cuando se practicó el secuestro, manifestó haberlo comprado y puso de presente la existencia de la demanda de prescripción adquisitiva que había instaurado, como consta en la anotación 13 del folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de usucapión.

No sobra acotar, además, que de acuerdo con la información que refleja el Sistema de Consulta de Procesos, la mencionada demanda de pertenencia fue presentada el 26 de febrero de 2014, data para la cual ya se contaba con el término legal para adquirir por prescripción el predio, como así se adujo por la apoderada de los accionantes en sus alegatos de conclusión. Adicional a ello, el actor continuó ejerciendo la posesión sobre el bien y no le fue arrebatada en momento alguno, a pesar de haberse declarado legamente secuestrado el predio. En cuanto al proceso de sucesión del causante Luis Emerio Torres Cardozo, la demanda se radicó ante los Juzgados de Familia el 5 de mayo de 2014 y, según se informó por la parte demandada en la audiencia llevada a cabo el pasado 20 de abril, ya culminó.

4.3. “Genérica”

En el *sub examine* no se encontró probada por parte del despacho ninguna excepción que oficiosamente pudiera ser declarada, conforme al artículo 282 del Código General del Proceso.

5. Conclusiones

Para concluir, ante la improsperidad de las excepciones de mérito planteadas por los demandados, se accederá a las pretensiones del demandante Alfonso Celis Sáenz, 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 el bien objeto del proceso, esto es, el inmueble ubicado en la carrera 85 # 74 A 22 de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-164927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Centro de Bogotá, el cual cuenta con un área de terreno aproximado de 80.14 Mts², debidamente identificado por sus linderos.

Igualmente se ordenará la inscripción de la sentencia en el certificado de tradición, así como la cancelación de la medida cautelar decretada dentro del proceso. Se denegarán las pretensiones en relación con la demandante María Chiquinquirá, conforme a lo aquí discurrido.

Por último, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte demandada, quienes se opusieron a las pretensiones de la demanda.

V. 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: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito tituladas “*falta de los requisitos axiológicos que exige el Código Civil arts.2518, 2535, ley 791 de 2008 [sic], “inepta demanda”, “falta de integración del litisconsorcio”, “dominio ajeno” y “genérica”, propuestas por la parte demandada dentro del asunto de la referencia, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.*

SEGUNDO: DECLARAR que el señor Alfonso Celis Sáenz, identificado con la cédula de ciudadanía N° 80.148.524, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el bien inmueble ubicado en Bogotá D.C., en la carrera 85 # 74 A 22 de esta ciudad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-164927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Zona Centro de esta ciudad, el cual cuenta con un área de terreno aproximado de 80.14 Mts² y está comprendido dentro de los siguientes linderos actualizados:

“##NORTE: en diez metros (10 mts) con el predio identificado con la nomenclatura carrera 85 # 74 A 34, ORIENTE: en extensión de ocho metros (8 mts) con el inmueble identificado con la nomenclatura carrera 85 # 74 A 16, OCCIDENTE: en ocho metros (8 mts) con la carrera 85, SUR: en diez mettos (10 mts) con el predio identificado con la nomenclatura calle 74 A # 84-72.##”

TERCERO: ORDENAR, como consecuencia de la anterior declaración, la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-164927 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Centro, perteneciente al inmueble objeto de usucapión.

PARÁGRAFO: Para efecto lo anterior, se autoriza a costa del interesado 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.

CUARTO: ORDENAR la cancelación de la medida de inscripción de la demanda que recae sobre el bien objeto de acción. Ofíciase.

QUINTO: DENEGAR las pretensiones de la demanda invocadas a favor de la

accionante María Chiquinquirá, por lo expuesto al interior de esta sentencia.

SEXO: CONDENAR en costas a los demandados, a favor de Alfonso Celis Sáenz, 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° 064 hoy, 1° de junio de 2022.

JEISSON ALEXANDER SAÉNZ SANTAMARIA
Secretario