

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



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., diecinueve (19) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Ref.: Exp. No. 110013103013-2021-0000140-01

**REF. PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO de ROSALBA VALERO DE
GARCÉS en contra de SANDRA YANETH GIL SÁNCHEZ**

Procede este Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1). PRETENSIONES

La demandante, por medio de apoderado judicial especialmente constituido para el efecto, solicita se declare :

- 1.1** Que pertenece en dominio pleno y absoluto a la señora Rosalba Valero de Garcés, el inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá en la calle 18 No 4 – 18 Apto 301 Edificio Leyva, identificado con folio de matrícula No. 50C – 232864 cuya cabida y linderos se encuentra establecida en la escritura pública 2481 del 18 de mayo de 1994 de la Notaría 31 del Círculo Notarial de Bogotá, el cual le fue adjudicado mediante escritura pública No. 1533 del 16 de mayo de 2019 de la Notaría 19 del Círculo Notarial de Bogotá, dentro de la liquidación de la masa herencial de su hijo Luis Hernán Garcés Valero.
- 1.2** El inmueble se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, por escritura pública No. 9430 del 13 de diciembre de 1963 de la Notaría 5 de Bogotá, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.
- 1.3** Como consecuencia de lo anterior se ordene a Sandra Yaneth Gil Sánchez a restituir el inmueble a Rosalba Valero de Garces.

1.4 Se ordene la entrega real y material de la totalidad del apartamento a la demandante.

1.5 Se condene en costas a la demandada.

2). FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Como fundamento de las pretensiones, la parte actora expuso, en síntesis, los siguientes hechos relevantes:

2.1 El señor Luis Hernán Garcés Valero adquirió por compra a Lucía Piedrahita de Constain y otros, según escritura pública No. 2481 de fecha 18 de mayo de 1994 de la Notaría 31 de Bogotá, el apartamento 301 ubicado en la zona urbana de la ciudad de Bogotá en la calle 18 No 4 – 18 Apto 301 Edificio Leyva con folio de matrícula 50C-232864.

2.2 El señor Luis Hernán Garcés Valero falleció en la ciudad de Bogotá en estado de soltería el 21 de septiembre del 2017.

2.3 Durante su existencia el señor Luis Hernán Garcés Valero no contrajo matrimonio, no procreo hijos, no adoptó hijos y no tenía sociedad patrimonial vigente.

2.4 Al fallecer le sobrevive únicamente su progenitora Rosalba Valero de Garcés ya que su padre Alcibíades Garcés Parra falleció el 9 de julio de 1963.

2.5. Por medio de la escritura pública No.1533 de fecha 16 de mayo de 2019 de la Notaría 19 de Bogotá dentro del trámite notarial de sucesión del causante Luis Hernán Garcés Valero se adjudicó la totalidad del bien inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá en la calle 18 No 4 – 18 Apto 301 Edificio Leyva, con folio de matrícula 50C-232864, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, a su progenitora Rosalba Valero de Garcés.

2.6 La señora Rosalba Valero de Garcés se encuentra privada de la posesión material del inmueble ya que dicha posesión la tiene la señora Sandra Yaneth Gil Sánchez.

3). ACTUACIÓN PROCESAL

3.1 La demanda fue admitida por auto del 12 de octubre de 2021¹ ordenando notificar a la parte demandada; y decretando la medida cautelar de inscripción de la demanda, sobre el bien objeto de este proceso.

¹Archivo "06Auto Admisorio"

3.2 La parte demandada se tuvo por notificada por conducta concluyente quien encontrándose dentro del término de traslado procedió a contestar la demanda².

3.3 Dentro de la contestación de la demanda indicó que los hechos 1, 2, 7, 9, son ciertos; no le constan los hechos 3, 4, 5, 6; cierto parcialmente el hecho 8; y niega el hecho 10, 11, y 14. De igual manera manifiesta oponerse a cada una de las pretensiones de la demanda.

3.4 Planteó como excepciones de mérito “Carencia total de derecho”, “extinción del derecho que se pretende sea reconocido con base en la existencia de la prescripción”, “prescripción adquisitiva de dominio” y “buena fe de la posesión”.

Solicitó el reconocimiento de mejoras, teniendo en cuenta que es poseedora de buena fe, las cuales estima bajo la suma de \$121.516.000.00, que corresponde a todos los gastos hechos para la conservación del inmueble o adecuarlo, en consecuencia, el derecho de retención.

3.3 Mediante auto de 17 de agosto de 2022³ una vez surtido el traslado de las excepciones de mérito se fijó fecha para realizar la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del C.G.P.

3.4 Realizadas las audiencias, inicial y de instrucción y juzgamiento; evacuadas todas las etapas procesales prevista en ellas, se procede a proferir la sentencia que en derecho corresponde.

III.- CONSIDERACIONES

1). PRESUPUESTOS PROCESALES:

Sea lo primero advertir, la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este Despacho para conocer del proceso las personas enfrentadas en la *litis*, ostentan capacidad para ser parte procesal, dada su condición de personas naturales en ejercicio de sus derechos; por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás, no se

² Archivo"12ContestacionDemanda"

³ Archivo"16AutoFijaFechaAudiencia"

vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, supuestos éstos que permiten decidir de mérito.

2). PROBLEMA JURIDICO

Se deberá determinar si hay lugar a declarar prósperas las excepciones de mérito denominadas “prescripción adquisitiva de dominio” y “ Extinción del derecho que se pretende sea reconocido con base en la existencia de la prescripción”; o si por el contrario hay lugar acceder a las pretensiones de la demanda.

3). DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA:

El dominio, como derecho real otorga a su titular el poder de persecución, que lo habilita para reclamar la cosa sobre la cual recae, en manos de quien se encuentre, motivo por el cual, desde los Romanos, se instituyó como una de las acciones *in rem* en el derecho civil, la denominada *actio reivindicatio*, en virtud de la cual, el titular del derecho de dominio desprovisto de la posesión, tiene legitimación para impetrar la devolución del bien por aquél que materialmente lo detenta como si fuera dueño, sin serlo; acción que fue recogida en el ordenamiento patrio en el Art. 946 del C.C., que la define como “*La acción de dominio que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla*”.

Quien invoca la acción reivindicatoria, para la prosperidad de sus pretensiones debe probar:

De los requisitos de la acción reivindicatoria:

Como se sabe, en este caso se ejercita la acción reivindicatoria concedida al propietario de un bien del que no está en posesión, para que el Estado le haga respetar su derecho, ordenándole al poseedor la restitución de la cosa. Esta acción es la más vigorosa demostración de uno de los atributos del derecho de dominio, el de persecución, para obtener la posesión del bien de que el demandante es titular del dominio, pero que otro u otros lo detentan. La jurisprudencia y la doctrina han coincidido en señalar que de acuerdo al art. 946 del Estatuto Civil, son necesarios para la prosperidad de la acción reivindicatoria, cuatro elementos o condiciones que se han conocido como: *i)* derecho de dominio en cabeza del actor; *ii)* posesión material del bien en el demandado; *iii)* que se trate de cosa singular o cuota sobre la misma; e, *iv)* identidad del bien poseído con aquel del cual es propietario el demandante.

En lo que hace a esta puntual exigencia la jurisprudencia ha indicado lo siguiente:

“Según el artículo 946 del Código Civil, la reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de la que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla; para tales efectos, el demandante debe probar, frente al demandado poseedor, que es el propietario del bien, puesto que solo con dicha demostración pierde vigencia la presunción legal que protege a quien posee, luego tomado este marco de referencia general, en un proceso reivindicatorio se pueden dar dos tipos de controversia: títulos del reivindicante contra mera posesión del demandado, o títulos del reivindicante contra títulos y posesión del demandado.

Así las cosas, teniendo en cuenta que dentro del proceso en referencia se plantean esas dos modalidades, se procede a examinarlas por separado como se indica:

a) *Cuando se presenta el primer evento y 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. En efecto, el Código Civil en el artículo 762 establece que “la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”, y es precisamente este último elemento de orden subjetivo el que la distingue de la simple tenencia, tal como ya reiteradamente lo ha precisado la jurisprudencia al decir: “según la teoría (...) clásica, que fue la acogida en el punto por los redactores de nuestro estatuto civil, de los dos elementos que la integran es el animus el característico y relevante de la posesión y por lo tanto el que tiene la virtud de trocar en posesión la mera tenencia.*

Para que esta exista es bastante la detentación material; aquella, en cambio, exige no sólo la tenencia sino el ánimo de tener para sí la cosa (animus remsibi habendi), o sea el de tenerle como señor o dueño (animus domini). (...)

Si por definición la posesión supone la concurrencia en el mismo individuo del corpus y del animus, lógico es que ella no se adquiera, por regla general, sino desde el instante en que se unan esos dos presupuestos frente a una cosa determinada en la misma persona. Pero si para adquirirla se requiere, en principio, la suma de esos dos elementos, para conservar la posesión, basta, generalmente mantener su elemento subjetivo”. (J.G.T CLXVI, pág. 50).

Pero, no resulta suficiente para enervar la pretensión que el demandado sea poseedor del bien, sino que, además, debe probar en forma contundente que esa posesión ha sido ininterrumpida por un periodo suficiente que le asegure que el actor, con los títulos que aduce, no pueda desvirtuar la presunción de dominio que ampara la situación posesoria así establecida, postulado éste acerca de cuyo significado dijo esta Corporación en la sentencia del 25 de mayo de 1990, “La anterioridad del título del reivindicante apunta no sólo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que si datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. 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 avante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concebido es

anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir”⁴

Así las cosas, independientemente de la época en que el demandante adquiriera la condición de propietario del bien cuya posesión atribuye a quien fuere convocado como demandado en el juicio reivindicatorio, su derecho de dominio siempre será anterior a la posesión en la medida que acredite que lo adquirió de quien de igual forma lo obtuvo con antelación a la posesión que se endilga al demandado.

“... 2. Como la acción reivindicatoria gira por el aspecto activo y pasivo entre el titular del derecho real y el poseedor de la cosa, ocurre de cargo del primero no solo demostrar su derecho de dominio sobre lo que reivindica o persigue, sino además que el segundo ostenta la calidad de poseedor, pues la ley lo señala como quien debe responder, al preceptuar que la “acción de dominio se dirige contra el actual poseedor” (art. 952 del C.C.). Y esto resulta ser incuestionablemente así, porque si la acción reivindicatoria va orientada a condenar al demandado a restituir un bien del cual es poseedor, es obvio que debe establecerse este hecho, porque en su defecto resultaría obligado a entregar lo que no posee, y, por ende, la que no tiene. (...)”⁵

4). CASO CONCRETO

En el asunto objeto de este proceso, se entrará entonces a determinar si se dan los presupuestos para que la acción reivindicatoria salga adelante, o si por el contrario hay lugar a declarar prósperas las excepciones de mérito planteadas por la demandada denominadas “prescripción adquisitiva de dominio” y “Extinción del derecho que se pretende sea reconocido con base en la existencia de la prescripción”.

Respecto a la acción reivindicatoria que nos ocupa, es preciso que se cumplan los presupuestos enunciados en la parte considerativa de esta providencia sobre los cuales se hará referencia a continuación.

El primero, corresponde al derecho de dominio sobre el inmueble a reivindicar.

Al respecto, de la revisión del certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-232864 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, que corresponde al ubicado en la calle 18 No. 4-18 apartamento 301 del Edificio Leyva, se observa en la anotación No. 12 que este fue

⁴ Sent. C.S.J. de 23 de octubre de 1992 M. P. Dr. Carlos Jaramillo Schloss. Sentencia.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 3 de junio de 1994.

vendido mediante escritura pública No. 2481 del 18 de mayo de 1994, Notaría 31 del Círculo de Bogotá al señor Luis Hernán Garcés Valero.

Con posterioridad, mediante escritura pública No. 1533 del 16 de mayo de 2019, de la Notaría 19 del Círculo de Bogotá, se adjudicó el bien inmueble objeto de este proceso a la señora Rosalba Valero de Garcés, madre de Luis Hernán Garcés Valero; como única heredera, quien ostenta en la actualidad su propiedad.

Es decir que el primero de los requisitos se encuentra plenamente comprobado.

En cuanto **al segundo** de los requisitos, se observa que, existe plena identidad del bien reclamado por la señora Rosalba Valero de Garcés, del cual es propietaria, conforme a los títulos respectivos, con el bien que posee la demandada, lo cual se corrobora además con la inspección judicial realizada al inmueble el 24 de enero de 2023⁶, de tal forma, que no hay duda alguna acerca de que se trata del mismo inmueble que posee la demandada.

El bien inmueble se encuentra ubicado, en la calle 18 No 4 – 18 Apto 301 Edificio Leyva, identificado con folio de matrícula No. 50C – 232864, cuyos linderos corresponden a: Por el NORTE: en extensión de 9.75 metros, con casa de sucesores de Juan B Brigard, SUR: en extensión de 13.50 metros con calle 18 zona de por medio vendida al municipio para ampliación de la vía según escritura pública 1186 del 18 de marzo de 1960 notaria 4 de Bogotá, ESTE: en extensión de 29.50 metros con casa sucesores Luisa barrera y OESTE en extensión de 28.52 metros con casa que es o fue de Carmen caballero.

El tercer requisito, de igual manera se encuentra cumplido en el entendido que se estableció que es una cosa singular la cual se encuentra plenamente identificada, conforme se describió en párrafos precedentes, la cual puede ser objeto de reivindicación.

El cuarto de los requisitos que hace referencia a la calidad de poseedora de la demandada.

Al respecto y con el fin de probar su calidad de poseedora, la demandada indicó en la contestación de la demanda, que ha venido ejerciendo de manera plena y absoluta el derecho de posesión sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-232864 ubicado en la calle 18 No. 4-18 apartamento 301 del Edificio Leyva desde el mes de enero de 2001, fecha en la cual acordaron formalizar la relación amorosa con el señor Luis Hernán Garcés Valero, quedando como señora y dueña del inmueble con exclusión del nudo

⁶ Archivo “23InspeccionJudicialyAlegatos”

propietario que así lo aceptó y asintió imponiendo que la referida señora asumiera la totalidad de los gastos que el inmueble produjera; y bajo su dirección y orden se realizaran todas las obras de labor o conservación del inmueble.

Es decir, según el dicho de la demandada el señor Luis Hernán Garcés Valero ostentaba la nuda propiedad del inmueble mientras convivía con ella, en una relación sentimental; por su parte, ella ostentaba la plena posesión del bien con ánimo de señora y dueña.

Dentro del proceso se tomaron los interrogatorios a las partes, así como los testimonios referidos por la parte demandada del cual se extraen los apartes más importantes.

Interrogatorio de parte a la demandante Rosalba Valero de Garcés quien indicó que el apartamento es de ella, que la demandada lo sabe muy bien, que no ha recibido arrendamiento y no ha recibido nada de allá; estaba reconstruido recientemente, muy bonito porque ella fue con su hijo a verlo, no sabe cuándo se adquirió, solo sabe que él lo compró con la herencia; ella llegó donde él, y ya estaba ese apartamento; Sandra Yaneth tuvo solo convivencia con su hijo, porque ella era casada y se separó para ir a vivir con él, no sabe la fecha, su hijo no se casó ni tuvo hijos, los gastos e impuestos del inmueble cuando estaba su hijo él lo hacía, no recuerda cuantas veces fue al apartamento, la última vez que fue al apartamento, fue cuando lo arreglaron, después que su hijo murió no ha ido por allá; cuando su hijo murió como él era fotógrafo y profesor le dijo a Sandra que le diera una cámara y el teléfono, pero ella nunca le dio nada todo lo ha disfrutado ella; su hijo pagaba todo, se imagina que su hijo tenía todo al día.

Interrogatorio a la parte demandada Sandra Yaneth Gil Sánchez, quien reside en la calle 18 No. 4-18 apartamento 301 edificio Leyva, vive hace 20 años allá, se conoció con Hernán en el colegio donde trabajaban, iniciaron un noviazgo desde el 2001, con el tiempo le dijo que se fuera a vivir con él, cuando ella entró al apartamento, le dijo que podía sentirse como dueña y señora por la relación que tenían, cuando ella llegó el solo tenía una cama y libros, y empezó a arreglar el apartamento, a pintarlo, adecuarlo, compró muebles, empezó a comprar loza, ya que él compraba domicilios; él era fotógrafo y casi no permanecía allí, él se iba con sus compañeros de tertulia por los pueblos a tomar fotografías, y ella se fue adueñando de tener arreglada la casa, él tenía el apartamento, pero estaba hipotecado; se hizo cargo de pagar impuestos, servicios y administración, ella le dio una parte para terminar de pagar la hipoteca, igual por la convivencia le dio la plata, los gastos de la casa estaban bajo su mandato cuando ella llegó allá, empezó a pagar servicios y administración él no estaba

atrasado en pagos, le dio la autorización de hacerse cargo del apartamento, compró muebles, empezó a arreglar la cocina, ella formó un hogar; él era docente y profesor de literatura. Ella llegó al apartamento en el año 2001, sabe que el apartamento estaba hipotecado, dice que era casada pero separada hace mucho tiempo, llevaban 5 años separados con su esposo antes de empezar a convivir con Hernán, liquidó en el año 2019 la sociedad conyugal; ella nunca le preguntó que hacia la plata que ganaba Hernán, él tenía cámaras muy caras y publicó muchos libros de fotografía, no sabe si las cuotas de la hipoteca estaban al día o atrasadas, él le dijo que el necesitaba la plata y ella se la dio, fueron 10 millones, y nunca se los pagó por la relación que tenían.

Se tomó el testimonio del señor Yesid Herrera quien indica que, es sociólogo; que a Hernán y su compañera o esposa como fue conocida los conoció a partir del 2006 hicieron amistad en un sitio social de la calle diecinueve con cuarta, frecuentaba periódicamente la vivienda de la calle 18 apartamento 301, supo que Sandra trabajaba vendiendo cosas y en algunas oportunidades en cosas de recepción; que ella era la encargada de pagar impuestos prediales y administración; para el año 2011, le solicitó a Hernán Garcés, que le sirviera de fiador para arrendar un apartamento en la 19, donde actualmente vive y le dijo que hablara con Sandra que era la propietaria del apartamento, pero el fiador fue Hernán, Sandra estuvo atenta a todo el proceso del contrato entregándole todos los documentos, le entregó el certificado de libertad para presentarlos como fiadores, después ellos iniciaron un proceso de remodelación del apartamento con un amigo Néstor que es ingeniero, desde paredes, cocina, baños, cambio de ventanas, de lo que estaba antes, eso fue como unos 6 o 7 años, ese mismo maestro después de comprar el apartamento con su esposa, hizo también la remodelación, allí vive en la actualidad, ya cuando Hernán muere le dice a Sandra que desiste de él como fiador, por el fallecimiento, del esposo o compañero sentimental, asistió varias veces al apartamento y Sandra siempre estuvo presente desde el año 2006, Luis Hernán y Sandra vivían ahí, no está seguro pero dice que el señor Garcés estaba en el inmueble unos tres años atrás, Sandra Yaneth se trasladó a vivir en ese apartamento como en el 2002 o 2003, cree, pero él no estuvo ahí, dice que Sandra fue quien pagó la remodelación del apartamento; que él era amigo de Sandra y Luis Hernán, desde el inicio estaban los dos, indica que él sabe que la encargada de pagos e impuestos, administración y remodelación era Sandra, también indica que ella trabajaba como vendedora por catálogo, en una casa de banquetes y ahora esta como auxiliar de odontología, el que hizo las mejoras fue Néstor Pulido que es un ingeniero, y supo que Sandra pagó, pero no le consta porque no vio la transacción, fue porque Luis Hernán le comentó en unas conversaciones, y Néstor Pulido fue quien le dijo que Sandra le había pagado, dijo que Hernán Garcés le manifestó que Sandra era la que había pagado impuestos, eso fue en el año 2010 y 2011, cuando le pidió que fuera fiador, él no estuvo presente cuando se hicieron los pagos ni el desembolsos de dinero, ni en el banco ni en catastro, ya como era

fiador despues no volvieron a hablar sobre el asunto, sabe que desde el 2006 que los conoce vio a Sandra ahí, no sabe cuándo llegó al apto, lo que se hizo en el apartamento fue unas adecuaciones no reparaciones, fue remodelación , el conoció el apartamento antes de las reparaciones.

Testimonio de Luis Humberto Pérez Jánica, sin parentesco entre las partes, indica que a raíz de la muerte del profesor Hernán Garcés, se enteró que Sandra empezó a presentar problemas con la familia de él y se sorprendió que el apartamento estuviera a nombre de Hernán y no de ella, conociéndola de toda la vida, a partir del año 2020 o 2021, siempre estuvo convencido que la propietaria del apartamento era ella, y así lo manifestaba el profesor Hernán cuando se reunían decía que se reunieran en el apartamento de Sandra. Dice que conoció a Hernán Garcés en el 2000 o 2001, y empezaron una relación de amistad con él y Sandra, cuando lo conoció convivían los dos en el apartamento, que la encargada de pagar impuestos, administración, servicios y remodelación del inmueble, era Sandra, ella era la encargada de todas las diligencias en relación con el inmueble; la remodelación del inmueble se dio con fondos de ella, por eso pensó que era la propietaria; el encargado de esa remodelación fue un amigo común del grupo de Hernán y Sandra, ella también pagó honorarios y gastos; tiene conocimiento personal y directo; sabe que Sandra tiene la especialidad como culinaria, la conoció en varias actividades, trabajaba en una casa de banquetes, y por un acercamiento casi comercial con ella, ella vendía joyas a través de unos catálogos, él le compró una cadena a su señora eso hace muchos años, como 10 años, ella también distribuía artículos de hogar a través de unos catálogos, despues supo que estaba trabajando en una oficina como una administración de algo, cree que era secretaria o coordinadora de unos profesionales de la salud, dice que ahorita es administradora de la copropiedad donde vive; que en muchas ocasiones estando el presente, vio cuando Sandra consignó dineros para materiales, esa remodelación se hizo hace como 5 años, estaba todavía en vida el profesor Hernán, consignaciones en el sentido que entregaba dineros, no consignaciones bancarias, ella le entregaba dinero en efectivo para la compra de materiales no consignaciones bancarias, tuvo conocimiento directo de eso, estuvo presente en dos o tres ocasiones, la conoció desde el año 2000 más o menos, al tiempo con el profesor Hernán, no le consta si trabajó en un colegio, el profesor si trabajó en un colegio; la actividad económica le permitió sufragar los gastos de la remodelación, Hernán era profesor del Camilo Torres y luego cambió de colegio, el hacia fotografía pero no vivía de ella, era hobby, él nunca supo cuánto ganaba Hernán pero se imagina que era una suma buena.

Testimonio de Jorge Sepúlveda, tiene un supermercado a la mitad de la cuadra sin parentesco, solo tuvo relación comercial, conoce a Sandra y a don Hernán, a la mamá de don Hernán no la conoce, dice que Hernán y Sandra iban al supermercado donde trabajaba de

empleado, al comienzo; iban juntos, los conoce aproximadamente hace 20 años, sabe que don Hernán trabajaba en un colegio, el Camilo Torres, y Sandra trabajaba en banquetes y vende joyas, es administradora del edificio donde tienen el inmueble, dice que sabe que Sandra era la encargada, ella pagaba la facturas de la tienda; que don Hernán le contó cuando iba a hacer mercado que, Sandra era la propietaria, iban y compraban y los escuchaba hablando, en eso no se inmiscuye porque era más de pareja, él escuchó que iban a hacer remodelaciones y que la encargada era Sandra por eso los escuchaba, que ella era la propietaria, él ha ingresado al inmueble porque él llevaba el mercado, al comienzo estaba muy deteriorado pero quedó muy bonito porque siempre le cambiaron cosas, dice que sabe que quien pagó las remodelaciones fue doña Sandra que era la encargada, se imagina que fue ella porque él nunca escuchó que don Hernán dijera que él pagó el arreglo ni nada, que él nunca escuchó a don Hernán hablar de eso; que desde que los conoció estaban en la calle 18, él trabaja en esa calle hace 25 años; que supo por comentarios; que escuchó que Sandra era la dueña del apartamento por comentarios que ellos hacían, él tenía una relación bastante de amistad con ellos; conoció a Sandra y a Hernán desde el año 2001, hace como 20 o 21 años, 2001 o 2002, el mercado lo cancelaba Sandra, a veces no les alcanzaba porque llevaban algo demás, luego iba él y pagaba lo que faltaba 5 mil o 10.

Testimonio de Ana Rosa Larrota Parra, vive en el edificio Leyva se dedica a oficios del hogar y modista, indica que, solo son amigos con las partes; indica que llegó a su apartamento en el 2006 y ellos ya vivían ahí, Sandra le contó que vivían ahí desde el 2001, sabe que Hernán era profesor de un colegio, que Sandra era vendedora de finca raíz; vendía joyería por catálogo y también trabajaba en casa de banquetes, Hernán siempre decía que el apartamento era de Sandra y era responsable de servicios, administración e impuestos, a ella le tocaba pagar todo eso, hicieron remodelación de techos, cocina, paredes porque estaba un poco feo, la cocina la arreglaron toda, no supo con quién contrataron servicios, veía cuando entraban los trabajadores; que las mejoras las pagó Sandra porque Hernán decía que el apartamento era de ella, por eso se hacía responsable de todo lo que le quisiera gastar al apartamento, Hernán era profesor de colegio, le parece que era Camilo Torres, ella no sabía cuánto ganaba y que hacía la plata, él siempre permanecía por fuera y llegaba tarde en la noche, a veces un poco tomado, sabe que los arreglos los pagaba Sandra, porque ella le contaba que le tocaba cancelar eso, ella la acompañaba a cancelar servicios; vio que pagaba los materiales cuando los descargaban, que Sandra dijo que el apartamento estaba feo y que tenía que ahorrar para remodelarlos, ella no lo veía a Hernán en el día, no sabe antes de llegar Sandra quien vivía ahí, Sandra le contó que vivían desde el 2001.

Del material probatorio, evacuado y aportado se puede inferir con claridad que el señor Luis Hernán Garcés Valero y la señora Sandra Yaneth Gil Sánchez tuvieron una

relación sentimental en donde hubo convivencia, la cual se desarrolló en el apartamento objeto de este proceso aproximadamente desde el año 2001, manifestación que no fue desvirtuada con otros medios de prueba.

Se observa también que el señor Luis Hernán Garce Valero como propietario del inmueble ejercía el goce pleno de su derecho, como señor y dueño; nunca se despojó de la posesión hasta el día de su muerte.

En cuanto a la señora Sandra Yaneth Gil Sánchez, conforme a su relación de convivencia con el referido señor, era coposeedora del bien inmueble; por ello, de ninguna manera resulta cierto el argumento que se quiso plantear en la contestación de la demanda el cual pretendió ser ratificado por los testigos de la parte demandada, en donde indicó que el señor Luis Hernán Garcés Valero tenía únicamente la nuda propiedad y ella la posesión como señora y dueña.

Pese a que los testimonios traídos por la demandada, todos con el mismo argumento indicaron que el señor Luis Hernán Garcés Valero les dijo que el apartamento era de propiedad de Sandra Yaneth Gil Sánchez, y que por ello pagaba impuestos, servicios y administración; además hacía remodelaciones, las cuales salieron de su pecunio, lo cierto es que son afirmaciones que no tienen credibilidad alguna, por cuanto de acuerdo con las reglas de la experiencia y la sana crítica no resulta lógico, que el señor Luis Hernán Garcés, viviendo bajo el mismo techo con la señora Sandra Yaneth Gil Sánchez, se haya despojado del pleno goce del bien inmueble como propietario. Nunca se indicó en la prueba testimonial, que él no viviera con la demandada; y si se ausentaba de su domicilio, era por sus actividades propias como docente, o en desarrollo de su afición a la fotografía.

Por otra parte, tampoco resulta lógico que, siendo profesor de un colegio con ingresos mensuales, no haya aportado para el pago de servicios, impuestos y administración del inmueble de su propiedad, y que dicha carga haya sido exclusiva de la referida señora; quien como se pudo observar de acuerdo con la actividad económica que desempeñaba en venta de joyas por catálogo y en una casa de banquetes no tenía ingresos fijos mensuales o por lo menos no quedó establecido.

Tampoco resultó probado que tales pagos hayan salido única y exclusivamente de su pecunio; una cosa es que la referida señora Sandra Yaneth Gil Sánchez se haya encargado de realizar los pagos, incluso de la remodelación del inmueble; que pudo darse por las ocupaciones que como docente tenía el señor Luis Hernán Garcés Valero, y otra cosa es que ello conllevara a inferir que estos los realizara como poseedora única del inmueble; tampoco

quedó comprobado el supuesto desembolso que se hizo por la suma de diez millones de pesos para el pago de la hipoteca que grababa el bien inmueble a reivindicar como se sostuvo por esta en el interrogatorio de parte.

En todo caso, si así hubiere sucedido, que el pago de impuestos, administración y servicios públicos hubiere salido exclusivamente de los dineros producto del trabajo de la señora Sandra Yaneth Gil Sánchez como empleada de una casa de banquetes o de la venta de joyas por catálogo, o de cualquier otro trabajo, ello pudo ser el resultado de la dinámica de la vida en pareja y de ninguna manera desvirtúa la posesión y propiedad que ostentaba sobre el inmueble el señor Luis Hernán Garcés Valero.

Valga anotar que la demandada en el asunto si bien tuvo una convivencia con el señor Luis Hernán Garcés Valero, como al unísono lo indicaron sus testigos, la cual surgió aproximadamente en el año 2001; inclusive, la demandante en su interrogatorio de parte no la desconoce y por el contrario acepta la convivencia, al parecer esta no tuvo efectos patrimoniales, ya que como se anotó en el interrogatorio de parte que se le hiciera a la demandada, liquidó la sociedad conyugal de su matrimonio en el año 2019, dos años después del fallecimiento de su compañero, por ello al parecer pretendió impulsar el argumento de tenerse como única poseedora del inmueble objeto de este proceso, desconociendo la posesión de su compañero permanente y propietario del inmueble, indicando que este solo era nudo propietario.

Respecto a la coposesión, ha dicho la Corte, comporta varios elementos o características a saber:

“a) Pluralidad de poseedores. Dos o más sujetos pretenden ser y actúan coetáneamente como poseedores ejerciendo actos materiales de aquéllos a los que solo da derecho el dominio actuando en forma compartida.

“b) Identidad de objeto, en tanto los actos posesorios recaen sobre una misma cosa y no sobre un sector de la unidad.

*“c) Homogeneidad de poder de cada uno de los poseedores sobre la cosa, para disfrutarla pro indiviso, es decir, cada coposeedor lo es de la cosa entera. No obstante, cada poseedor deberá actuar teniendo en cuenta la limitación que conlleva la cotitularidad de la **posesión**.*

“d) Ejercicio de un poder de hecho sobre el todo, pero al mismo tiempo, sobre una alícuota, ideal y abstracta en forma simultánea dependiendo del número de coposeedores. En principio para efectos de la división podría hablarse de cuotas iguales, a menos que los coposeedores, en consenso, acepten participación diferente.

“e) Cada comunero es recíprocamente tenedor con respecto al derecho del otro coposeedor, porque respeta el señorío del otro. De no verse de este modo, el coposeedor que no respeta el derecho del otro, invadiría voluntaria y materialmente el derecho de otro, minando el carácter conjunto de la posesión para ir transformándose en poseedor excluyente y exclusivo frente al derecho del otro.

“f) El ánimus domini en la posesión es pleno y exclusivo, mientras que en la coposesión es limitado, compartido y asociativo. Y no puede ser de otra forma, porque dos personas, dos objetos o dos entes, desde el punto de vista lógico, no pueden ocupar al mismo tiempo el mismo lugar en el espacio. En cambio, en la coposesión, los varios coposeedores no tienen intereses separados, sino compartidos y conjuntos sobre la misma cosa, autolimitándose, ejerciendo la posesión en forma proindivisa, por ello su ánimus resulta preferible llamarlo ánimus condominii.

“g) No pueden equipararse la coposesión material, la posesión de comunero y la de herederos, porque tienen fuentes y efectos diversos. La coposesión puede estar unida o concurrir con o sin derecho de dominio; si se presenta con la titularidad del derecho de dominio, serán copropietarios sus integrantes.

“h) Los coposeedores “proindiviso” cuando no ostentan la propiedad pueden adquirir el derecho de dominio por prescripción adquisitiva cuando demuestren los respectivos requisitos. De consiguiente, siguen las reglas de prestaciones mutuas en el caso de la reivindicación, acciones posesorias y demás vicisitudes que cobijen al poseedor exclusivo” (CSJ, SC11444-2016).

Por tanto, en este asunto no se puede predicar que la demandada ejerció desde el 2001 la posesión exclusiva del inmueble pretendido en reivindicación, comoquiera que bajo esa figura *“el señorío de un coposeedor está determinado y condicionado por el derecho del otro, ya que también lo comparte, y es dependiente de los otros coposeedores por virtud del ejercicio conjunto de la potestad dominical, como voluntad de usar gozar y disfrutar una cosa, como unidad de objeto, pero en común”* (CSJ SC, 18 ago. 2016, Exp. 00246, citada en SC1939-2019).

Por ello ha dicho la Corte Suprema de Justicia que, *“[s]i un terreno es poseído (...)por dos o más personas, ninguna de ellas puede alegar contra las otras la prescripción adquisitiva de la finca; pues esta requiere, como circunstancia especial, la posesión continuada por una persona en concepto de dueño exclusivo”* (ibídem).

Conforme a lo indicado, se tiene entonces que la demandada ha ejercido de manera exclusiva, e ininterrumpida la posesión del inmueble a reivindicar desde el 21 de septiembre de 2017; fecha en que murió su compañero el señor Luis Hernán Garcés; a la fecha de presentación de la demanda sin un justo título que la sustente; término que sin duda se queda corto para adquirirlo por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de acuerdo con el término estipulado en el artículo 2532, del Código Civil Colombiano modificado por el art. 6, Ley 791 de 2002. El cual indica que el lapso necesario para adquirir por esta especie de prescripción es de diez (10) años.

Por lo expuesto, se declara impróspera las excepciones de mérito planteadas por la demandada que hacen referencia a la “carencia total del derecho”, “*prescripción adquisitiva de dominio*” y “extinción del derecho que se pretende sea reconocido con base en la existencia de la prescripción” pues a la parte demandante le asiste su derecho a reivindicar como propietaria del bien inmueble.

En cuanto a la excepción de “buena fe de la poseedora” encuentra este Despacho que está llamada a no prosperar, por cuanto se pudo establecer que la demandada buscó para que saliera avante su pretensión de usucapir el inmueble objeto de reivindicación, planteada como excepción de mérito, desconocer el derecho de posesión que le asistía al señor Luis Hernán Garcés Valero como propietario del inmueble, pretendiendo hacer incurrir en error al juez de instancia, armando una serie de argumentaciones junto con sus testigos con la única finalidad de hacer ver que este, solo ostentaba la nuda propiedad del inmueble de su propiedad⁷, mientras ella ejercía la posesión del mismo como señora y dueña, sin reconocer dominio ajeno, situación que no da cuenta de la debida lealtad procesal con que deben actuar los sujetos procesales.

Por otra parte, del material probatorio evacuado, no se comprobó que el señor Luis Hernán Garcés Valero, se haya despojado del derecho de goce del bien inmueble de su propiedad, por el contrario, se demostró que lo gozó y usufructuó hasta el día de su fallecimiento, junto con la demandada quien era su compañera permanente.

⁷ “Por esto, como allí mismo se dijo, así se hubiere calificado de nuda propiedad el derecho de dominio cuando la posesión material la ejerce persona distinta del dueño, empleo del léxico jurídico, porque en definitiva no consideró el juzgador que el derecho adquirido por el demandante estuviere limitado por la existencia de un derecho real de goce que durante su vigencia concediere al titular el disfrute del bien sobre el cual está radicado el de aquél y que consiguientemente estuviere obligado a respetar, que es el fenómeno en el que según se dejó explicado se origina la llamada nuda propiedad, limitándose a designar como tal, el dominio despojado de la posesión, situación que por supuesto es ajena a la institución mencionada, puesto que en ella, como atrás se anotó, el dueño mantiene la posesión de la cosa, por conducto del usufructuario, usuario o habitador, quienes la detentan por su cuenta, términos en los cuales se rectifica, en todo caso, su criterio a ese respecto”. La Sala de Casación Civil, Corte Suprema de Justicia, M.P Jaime Alberto Arrubla Paucar, SS-4128931030022000-0050-01, abril 16 de 2008.

Tampoco se comprobó que el derecho de goce o de usufructo se haya constituido en favor de un tercero o de la aquí demandada; en todo caso, en este evento, se estaría reconociendo el derecho de propiedad del señor Luis Hernán Garcés Valero y desestimando su calidad de coposeedora sobre el bien inmueble.

En cuanto a las restituciones mutuas, si bien es cierto de acuerdo con el dictamen pericial y a la inspección judicial realizada al bien inmueble objeto de reivindicación, se establecieron unas mejoras útiles, estas fueron realizadas dentro de la coposesión ejercida por el señor Luis Hernán Garcés Valero y la demandada, como compañeros, por ello no hay lugar a su reconocimiento.

Además de ello, no se logró comprobar que el dinero invertido en ellas haya salido de manera exclusiva del peculio de la señora Sandra Yaneth Gil Sánchez, como única poseedora del inmueble, argumento planteado por ella en la contestación de la demanda.

Conforme a lo indicado se accederá a las pretensiones de la demanda y se negarán las excepciones de mérito, planteadas por la parte demandada.

VI. DECISIÓN

EN MÉRITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO TRECE (13) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que le pertenece a Rosalba Valero de Garcés el dominio pleno y absoluto del bien inmueble que consistente en un predio urbano ubicado en la ciudad de Bogotá, en la calle 18 No 4 – 18 Apto 301 Edificio Leyva y que se identifica con folio de matrícula No. 50C – 232864 cuya cabida y linderos se encuentran establecidos en la escritura pública No. 2481 del 18 de mayo de 1994 de la Notaria 31 del Círculo Notarial de Bogotá.

SEGUNDO: DECLARAR imprósperas las excepciones de mérito propuestas por la demandada, conforme a lo expuesto en esta providencia.

TERCERO:CONDENAR a la demandada Sandra Yaneth Gil Sánchez a restituir dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia el inmueble determinado en el numeral anterior.

CUARTO: NEGAR el reconocimiento de mejoras útiles y derecho de retención de la demandada conforme a lo expuesto en esta providencia.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$4.000.000 M/cte.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO

Juez