

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
DOS (2) DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTITRES (2023)

---

<b>PROCESO</b>	Pertenencia-
<b>RADICACIÓN</b>	11001400301220200068601

**I. ASUNTO A TRATAR**

Corresponde a este estrado judicial entrar a decidir sobre el recurso de apelación en contra de la sentencia dictada por el Juzgado 12 Civil Municipal de Bogotá, el 28 de febrero de 2022 dentro de la demanda verbal de pertenencia de la referencia, donde se pretende la declaración de pertenencia ordinaria y extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50S-412526.

**II. ANTECEDENTES**

El a-quo admitió la demanda con auto del 23 de noviembre de 2020, decretó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de usucapión. Los demandados se notificaron del auto admisorio en debida forma –personalmente por conducto de apoderado judicial-, quienes en oportunidad se opusieron a las pretensiones, en cuanto a las personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el bien, fueron notificadas por Curador Ad Litem, quien no se opuso a las pretensiones.

Surtido el traslado de rigor a la parte demandante de las contestaciones y oposiciones presentadas por la pasiva, quien descorrió en tiempo, se abrió a pruebas el proceso en auto de fecha 25 de octubre de 2021, ordenándose la inspección judicial, la cual se realizó el 30 de noviembre de 2021 e igualmente se señaló fecha para realizar la audiencia inicial y, posteriormente, para la de instrucción y juzgamiento.

**Fallo de Primera Instancia**

En audiencia celebrada el 28 de febrero de 2022 se oyeron los alegatos presentados por las partes, en los que cada uno reiteró sus posturas.

La parte demandante solicitó se acceda a las pretensiones de la demanda, argumentando en resumen que: (i) los hechos se encuentran acordes con las pretensiones luego de 19 años de posesión, (ii) que los demandados faltaron a la verdad en sus declaraciones, lo que quedó demostrado con las manifestaciones realizadas por los testigos en audiencia, aunado a que fue necesario que el despacho llamara la atención a los demandados por cuanto estaban leyendo sus declaraciones, (iii) que de las declaraciones rendidas por los testigos en las cuales manifestaron que no conocían al señor Omar, queda claro que no ha ejercido nunca actos de señor y dueño frente al inmueble (iv) que la prueba de que la demandante Claudia Liliana Villamarin López pagó la

hipoteca del inmueble es que fue a ella a la que el Banco Colpatria le expidió el paz y salvo, (v) que en el Acuerdo 006 quedó nuevamente ratificado que la posesión de los demandantes se dio desde la fecha de la firma de la promesa de compraventa lo que se corrobora con las declaraciones de los testigos (vi) que en la diligencia de secuestro, la juez se expresó respecto de quien ostenta la posesión del inmueble, manifestando que el demandado JUAN CARLOS ESQUIVEL, le demostró que ostentaba dicha posesión, (vii) que en cuanto al animus y corpus, requisitos indispensables, ellos están demostrados por cuanto la documental que obra en el plenario da fe de ello y las declaraciones de los testigos así lo reconocen también.

Por su parte, el apoderado de la pasiva reiteró su oposición a las pretensiones, sostuvo que (i) los dos menores de edad Cristian David Esquivel Villamarin y Juan Camilo Esquivel Villamarin no pueden ser considerados como propietarios del inmueble objeto de usucapión, porque no ejercen actos de señor y dueño, además de que reconocen como dueños a sus padres (ii) no se puede desconocer el contrato de compraventa del 19 de febrero de 2003, en el cual la demandante Claudia Liliana Villamarin López reconoce la intención de compra junto con el señor Omar Cárdenas, es decir no compra el inmueble sola, (iii) en el año 2006 nuevamente reconoce que son dos los compradores pues el acta de conciliación 006 está suscrita por los dos y así lo demuestra, (iv) el citado paz y salvo, se lo expiden a cualquier persona que tenga interés sobre un crédito, sin embargo llama la atención que aun teniéndolo, la demandante no inicio de manera inmediata las acciones legales que le permitieran acceder a la posesión del inmueble, así como tampoco hizo presencia a las múltiples citaciones que le hizo la parte pasiva a fin de legalizar la escritura de la promesa de compraventa, (v) los impuestos en los últimos 8 años no fueron cancelados por los demandantes, (vi) el señor Juan Carlos Esquivel en el interrogatorio al reconocer que asistió a la citación que habían realizado a la señora Claudia Liliana efectuada para arreglar lo referente a la escritura reconoce dueño ajeno en cabeza del señor Omar, (vii) los demandados adelantaron acciones judiciales en procesos ejecutivo y divisorio buscando recuperar su posesión frente al bien.

Por último, el Curador Ad Litem que representa los intereses de las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir, manifestó que se atiene a lo probado dentro del trámite de la acción.

El juez de conocimiento, después de valorar los medios probatorios recaudados, resolvió en la misma audiencia: negar las pretensiones de la demanda respecto de los demandantes CRISTIAN DAVID ESQUIVEL VILLAMARIN y JUAN CAMILO ESQUIVEL VILLAMARIN, declarar que los demandantes JUAN CARLOS ESQUIVEL, CLAUDIA LILIANA VILLAMARIN LOPEZ, adquirieron por prescripción extraordinaria adquisitiva el dominio del bien objeto del asunto y consecuentemente ordenó la inscripción de la sentencia en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria y la cancelación de la inscripción de la demanda en el referido folio.

### **Apelación**

La parte demandada apeló la decisión, y agrupó sus reparos en dos situaciones : 1) **“RESPECTO A LOS HECHOS QUE NO FUERON TENIDOS EN CUENTA POR EL JUEZ DE INSTANCIA”**, con las siguientes premisas: a) *Los*

demandantes y el señor OMAR ENRIQUE CARDENAS REINA iniciaron actos conjuntos de señorío el día 19 de febrero de 2.003, calidad de condueños que persistió solo hasta el año 2.007; b) que los demandados inician procedimientos legales para recuperar el inmueble el día 08 de marzo de 2.013.; c) que los demandantes han reconocido desde el año 2.007, dueño ajeno; específicamente, a OMAR ENRIQUE CARDENAS y NINI JOHANNA RODRIGUEZ MACIAS; 2) **“ANÁLISIS DE ARGUMENTOS”** así: a) que la habitación del inmueble fue de manera clandestina, pues no asistieron a las citaciones y diferentes procesos iniciados para solucionar los conflictos; b) que los demandantes nunca pagaron impuestos, y además los servicios públicos de los años 2003 hasta el 2007 fueron pagados de manera conjunta entre los demandantes y el señor Omar Cárdenas; c) que para acreditar ello se puede observar la documental que reposa en el expediente.

### III. CONSIDERACIONES

#### **Del Recurso de Apelación**

Dispone el artículo 320 del Código General del Proceso: *“El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión.*

*Podrá interponer el recurso la parte a quien le haya sido desfavorable la providencia: respecto del coadyuvante se tendrá en cuenta lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 71...”*

Así las cosas, se tiene que el recurso de apelación es un medio de impugnación, mediante el cual se pretende que se revoque o reforme una providencia, el cual se concede a quien se halle legitimado y tenga interés para recurrir, esto es, que sea la parte a quien le cause agravio la decisión.

Este medio de impugnación deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten y, según lo estipulado en el artículo 321 C. G. del P., solo podrá invocarse contra las sentencias de primera instancia, y contra los autos que taxativamente se encuentran consagrados en la norma.

#### **De la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio**

La pretensión se orienta a lograr un pronunciamiento sobre la declaratoria de prescripción extraordinaria<sup>1</sup> adquisitiva de dominio del inmueble reseñado y particularizado en la demanda, del cual reclama posesión la parte actora quien aduce haberlo ostentado por un espacio superior al tiempo que para el particular caso se impone.

*La prescripción es concebida como una institución capaz de crear dos efectos jurídicos diferentes a saber: una extinción o una adquisición, 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*

---

<sup>1</sup> Misma que, por contrario de la ORDINARIA, no requiere de justo título ni buena fe para dar pie a su configuración

*respaldados en los Arts. 2512 y 2535, de la Codificación Sustantiva Civil, 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, igualmente, durante un tiempo determinado.*

La posesión es una específica relación de una persona con una cosa materialmente determinada. Es un hecho expresivo de tenencia de bienes corporales, muebles o inmuebles, y quien la ostente debe sentirse dueño, ya tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en su lugar y a su nombre. La posesión se acredita con la aprehensión material del bien por parte del sujeto poseedor con la intención de hacerlo suyo, debe tener ánimo de señor y dueño, el cual, pese a su carácter subjetivo, debe interiorizarse con la ejecución de hechos positivos a los cuales sólo da derecho el dominio. De donde ese carácter interno o acto de voluntad se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario (Arts. 762 y s.s. y 981 C.C.).

Por ello tanto la jurisprudencia como la doctrina han sostenido que la posesión 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. En consecuencia, el poseedor 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 de manera arbitraria, sin que vaya en contravía de la ley o de un derecho ajeno (art. 669 C. Civil). Por ello se requiere, entonces, que la posesión sea quieta, pacífica, ininterrumpida y libre de clandestinidad.

En conclusión, resulta indispensable que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, acredite 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 Código Civil, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos. Y siendo éstos –*corpus*– de naturaleza fáctica o perceptibles por los sentidos, pueden acreditarse por cualquier medio probatorio que permite probar la vinculación material del poseedor con la cosa, pero ello no acaece con el acto volitivo –*ánimus domini*– de ser dueño o de hacerse dueño sin reconocer dominio ajeno justamente por el carácter subjetivo de dicho elemento, pero éste necesariamente debe trascender del poseedor y convertirse en un aspecto intersubjetivo de suerte que quienes perciban la ejecución de actos materiales igualmente tengan como dueño a quien los ejecuta. Y es claro que en este último aspecto la prueba testimonial es la más congruente e idónea para ameritarlo, pese a que los actos materiales a los que sólo da derecho el dominio también sirven de indicios de ese elemento subjetivo, mientras no aparezcan otros que los infirmen.

De allí que compete al juzgador de instancia si la parte demandante aportó los medios idóneos que, a la sazón, dieran certeza de su posesión y que ésta supere el tiempo mínimo requerido en la ley para que opere la prescripción alegada, sin olvidar que los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código General del Proceso, establecen que a las partes o interesados corresponde el *-onus probandi-* acreditar los hechos en que fundamentan tanto las pretensiones como los medios exceptivos que contra aquéllas se propongan, o sea, que tales disposiciones consagra por vía de principio la carga de las partes de probar los supuestos fácticos contenidos en las normas jurídicas cuyos efectos persiguen.

De manera que, al demandante le correspondía acreditar: **(a)** que se ejerza una posesión pacífica, pública e ininterrumpida sobre dicho bien, sin reconocer dominio ajeno; **(b)** que el bien raíz sobre el que se desplegó y ejerce posesión es el mismo que se busca usucapir y que no sea uno de aquellos prohibido obtener por ese modo; **(c)** que la permanencia de este fenómeno – *tempus-* lo es por un lapso igual o superior a los 10 años para bienes inmuebles (término reducido por la Ley 791 de 2.002); y **(d)** que existe legitimación en la causa en los extremos en contienda, esto es, que el extremo actor sea la persona - o personas - que predicen haber poseído el bien materialmente determinado y, que el extremo demandado esté integrado por todos y cada uno de los sujetos que tengan derechos reales principales sobre el mismo.

### **Caso en concreto**

En estudio del caso se tiene que en cuanto al cumplimiento de los requisitos del cardinal **(b)** es decir, la plena identificación de los bienes que la parte demandante dice poseer y el que se pretende usucapir, presupuesto *sine qua non* para la prosperidad de la pretensión, se allegó al plenario el Certificado de Tradición y Libertad distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-412526, en el cual se realiza la descripción del bien, por sus linderos y que coinciden con los descritos en el dictamen pericial allegado, con la declaración rendida por el perito y con las probanzas recaudadas en la inspección realizada al inmueble que se pretende en usucapir.

Ahora, en punto al requisito el cardinal **d)** respecto de la legitimación en la causa en los extremos en contienda y la prescriptibilidad del inmueble pretendido esta se halla satisfecha, pues tal no se discutió, a más que probado quedó que se encuentra en el comercio, que se trata de un bien raíz de dominio privado cuya adquisición no está prohibida por la ley, como así se desprende del certificado de tradición y libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, en el cual figuran como propietarios VICTOR FABIO JAIME ARENAS, FLOR ALBA EULALIA JAIME ARENAS y NINI JOHANNA RODRIGUEZ MACIAS, de donde se puede predicar que el bien es susceptible de ser adquirido por prescripción y los demandados son quienes tiene derechos reales sobre el mismo.

Superado lo anterior, pasara a estudiarse los requisitos del cardinal **(a)** y **(c)** que atañen directamente a la posesión y la permanencia, que según el artículo 762 del Código Civil consiste en *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y 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 el lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*, posesión que, tratándose de prescripción

extraordinaria, según el artículo 2531 del Código Civil, no se requiere de título alguno y en ella se presume la buena fe; manteniéndose por el tiempo que las leyes lo requieren, empero señala la norma que la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe y no dará lugar a la prescripción, salvo que:

- (i) *Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción. y*
- (ii) *Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.*

Se tiene entonces que en cuanto a la acreditación de la forma en que se inició la posesión que se dice haber ejercido sobre el bien identificado, los demandantes en su interrogatorio manifestaron que llegaron al inmueble mediante promesa de compraventa para el caso de CLAUDIA LILIANA VILLAMARIN LOPEZ, y para los demandantes CRISTIAN DAVID ESQUIVEL VILLAMARIN, JUAN CAMILO ESQUIVEL VILLAMARIN y JUAN CARLOS ESQUIVEL por cuenta de ser los hijos y esposo de la primera.

Lo primero que habrá que precisar será que respecto de los demandantes CRISTIAN DAVID ESQUIVEL VILLAMARIN, JUAN CAMILO ESQUIVEL VILLAMARIN de entrada es claro que no cumplen ninguno de los requisitos establecidos para ser considerados como poseedores del bien objeto del proceso, ello en consideración a que no cumplen el término exigido en la ley para alegar la posesión, 10 años, teniendo en cuenta sus edades y que para la época de los hechos eran menores de edad, así como de las declaraciones rendidas en los interrogatorios de parte, se concluye que no ejercen actos de señor y dueño pues manifiestan que únicamente ayudan a sus padres con el pago del servicio de internet desde que cuentan con trabajo.

Ahora, los demandantes CLAUDIA LILIANA VILLAMARIN LOPEZ y JUAN CARLOS ESQUIVEL, reconocieron en interrogatorio de parte que el ingreso al inmueble se dio por cuenta de haber realizado promesa de compraventa sobre el bien inmueble el 19 de febrero de 2003 en la cual los señores VICTOR FABIO JAIME ARENAS y FLOR ALBA EULALIA JAIME ARENAS actuaron como prometientes vendedores y OMAR ENRIQUE CARDENAS REINA y CLAUDIA LILIANA VILLAMARIN LOPEZ como prometientes compradores; que el inmueble les fue entregado en la fecha de la promesa de compraventa, es decir 19 de febrero de 2003 y desde la fecha siempre han habitado el inmueble junto con sus dos hijos; que el señor Omar Enrique Cárdenas Reina quien era el otro comprador nunca habitó la casa; que el pago del inmueble lo realizó una parte en efectivo con ingresos propios de su trabajo y la otra parte cancelando las cuotas de la hipoteca que tenía el inmueble; que se atrasaron en el pago de algunas cuotas de la hipoteca, pero luego pagaron la totalidad del crédito y por eso le expidieron el paz y salvo a la señora Claudia Liliana. Por otro lado, ésta informó que le compró el 50% al señor Omar Enrique, el cual convinieron que le pagaba con un edificio y que ellos se quedaban con la casa, pero nunca hicieron ningún documento al respecto.

De lo anteriormente expuesto se logra establecer que, aunque al inicio en el año 2003 la demandante Claudia Villamarín ingresó al predio en virtud de una promesa de compraventa firmada como promitente compradora junto con

Omar Cárdenas, lo cierto es que éste nunca habitó el inmueble y el paz y salvo del crédito hipotecario de fecha 24 de septiembre de 2007 fue expedido a favor de Claudia Villamarín, lo que la llevó a considerarse como señora y dueña de esa propiedad a partir de esa data, y, por ende, ejercer actos de posesión.

Luego, aún cuando de la promesa de compraventa que se dijo celebraron los demandados con OMAR ENRIQUE CARDENAS REINA y CLAUDIA LILIANA VILLAMARIN LOPEZ sobre el inmueble pretendido en usucapión únicamente emerge para los vendedores una obligación de hacer, la de celebrar el contrato prometido, esto es, la escritura pública de compraventa, no la obligación de dar el derecho de dominio pues lo sigue conservando al no ejecutar la tradición, entregando apenas la tenencia mas no la posesión del inmueble, situaciones respecto de las cuales la jurisprudencia ha sido reiterativa en indicar que por regla general en la promesa de compraventa el inmueble se entrega a título de tenencia, y sólo se puede considerar que se entrega a título de posesión si las partes así lo han acordado expresamente en el respectivo contrato de promesa de compraventa, lo que por demás no se observa en el caso en estudio, pues basta con leer la cláusula 5 del precitado contrato, en la cual queda definido que el inmueble objeto del mismo será entregado a los prometientes compradores formalmente el día de la firma del contrato, sin que de lo allí dispuesto se logre establecer que se acordara expresamente que la entrega fuera a título de posesión, lo cierto es que con el pasar del tiempo y los pagos que la demandada hizo al crédito hipotecario, el título de tenedora se intervirtió en poseedora desde el 24 de septiembre de 2007, detentando el inmueble con ánimo de señora y dueña, sin reconocer dominio ajeno, sumado a que aún cuando en el acta de conciliación de fecha 5 de octubre de 2006 Claudia Liliana Villamarín y Omar Enrique Cárdenas acordaron pagar, entre otras, las cuotas del crédito hipotecario, reconociendo en ese entonces la demandante que el inmueble sería transferido en un 50% a Omar Cárdenas, lo cierto es que Claudia Villamarín en el interrogatorio que rindió señaló que ese 50% se lo compró al señor Cárdenas con la entrega de un edificio: *“ a Omar se le cancelo con la venta de un edificio, el en unos negocios que tenía con mi esposo, entonces el era 50% de él 50% mío, yo cedi la firma y él se quedaba con el edificio y nosotros nos quedabamos con la casa, a él no se le quedo debiendo nada a él se le cancelo todo. ¿Bueno y que documento le firmo a Usted Omar reconociéndole que efectivamente se le hizo el pago del 50% ? Nada, ahí fue donde nosotros fallamos, porque por confianza el nunca no hicimos un papel donde nosotros hubiéramos quedado con el 50% con la totalidad de la casa, pero el quedo con nosotros cuando yo cedi la firma el quedo nosotros cancelamos todo a él le dieron la plata de ese edificio. ¿Entonces si Omar le vendió todo porque razón cree usted que el vendió después el 50% a Nini Johanna ? Nosotros nunca supimos de eso señor juez nunca nos llamaron para decirnos que le habían vendido el 50% a Nini Johanna, no nunca, nosotros nunca supimos de eso”,* frente a lo cual Omar Cárdenas señaló en la declaración: *“ un día Juan Carlos me dijo a mí que la casa era de ellos porque yo les había robado una bodega de la sociedad y por eso tenia que ser el dueño de esa casa. ¿Usted hablo sobre un asunto de una bodega que dice el señor Juan Carlos que le robaron, le podría preguntar, esa bodega también la compraron en compañía del señor Juan Carlos o de la Señora Claudia ?, Si señor la compramos en compañía con Juan Carlos pero todas las negociaciones que se hacían eran entre Juan Carlos y yo, pero quedaban a nombre mío y a nombre de Claudia Liliana”,* razón por la cual la demandante se reputaba dueña del 100% del inmueble, ejerciendo posesión junto con JUAN CARLOS ESQUIVEL.

Además, el demandado Víctor Fabio Jaime Arenas, manifestó en su interrogatorio: que en febrero de 2003 realizaron la venta de la casa junto con su hermana, que los compradores y el señor Juan Carlos esposo de la señora Claudia le pagaron a su hermana un dinero como cuota inicial y lo demás se debía pagar a las cuotas del crédito hipotecario a Colpatria; que en el 2004 se dio cuenta que los compradores estaban atrasados en el pago de la hipoteca, por eso su hermana regreso y se puso al día en las cuotas, pero que a la final los compradores pagaron el total de la hipoteca; que el señor Omar le solicitó que le firmaran la escritura por el 50% y el accedió porque le pagó una suma de dinero que acordaron por daños causados; que no sabe quién paga impuestos; que después de un tiempo se desentendió totalmente del asunto de la casa, no realizó actos de señor y dueño después de la entrega a los compradores, que no sabe quien habita el inmueble desde la promesa de compraventa, que no adelantó ninguna acción judicial en contra de los demandantes y no tiene contacto con ellos desde hace mucho tiempo.

La demandada Flor Alba Eulalia Jaime Arenas, por su parte manifestó, que la cuota inicial la canceló Omar Cárdenas con 6 cheques posfechados por valor de \$1.000.000 cada uno, se enteró que las cuotas de crédito estaban vencidas por eso vino a Colombia y las puso al día, ese valor que pago por cuotas vencidas se lo devolvieron los compradores; que finalmente le fue pagado en su totalidad el valor de la venta, que en el año 2013 el señor Omar la contacto para que le escriturara el 50% a lo que accedió a cambio del pago de un valor de dinero por los perjuicios; que ella quería ese mismo día firmar la escritura a la señora Claudia Liliana pero ella no asistió a la notaria, que no ha adelantado acción legal contra los demandantes; que no sabe quien habita la casa desde la firma de la promesa de venta porque no tiene contacto con ninguno.

Por último, Nini Johanna Rodríguez Macías, indicó que: en el 2013 Omar Cárdenas le ofreció en venta el 50% de la casa, ella la compro por \$28.700.000, le pago en efectivo e hicieron la escritura, luego le solicito al señor Omar la información de las personas que habitaban la casa porque estaba interesada en comprar la totalidad pero no logró contacto con ellos; que se le hicieron varias citaciones a Claudia Liliana para la firma de la escritura pero no asistió; que en el año 2016 instauró proceso divisorio en contra de los dueños inscritos para poder disfrutar del 50% que compró, no recuerda que dice la escritura respecto de la entrega material del inmueble, pero el señor Omar Cárdenas no le entrego real y materialmente el inmueble; que conocía la casa antes de comprarla pero que nunca ha tenido ni acceso ni posesión material del inmueble; que paga los impuestos desde el 2014 porque es la dueña; que es el único acto que ha realizado como dueña, que al momento de comprar tenía conocimiento de que los que habitaban el inmueble eran Claudia Liliana y Juan Carlos, pero no ha tenido contacto con ellos.

En cuanto a las pruebas documentales aportadas por el extremo pasivo se tiene que: de las contestaciones se advierte que no presentaron medio exceptivo alguno, limitándose a oponerse a las pretensiones de la demanda indicando que los demandantes han poseído el inmueble pero no por todo el tiempo que dicen, que no cancelaron la hipoteca, que no ejercen actos de señor y dueño pues se limitan a pagar servicios así como que los arreglos y mejoras realizados al inmueble tampoco dan cuenta de tales actos, se allegan copia de

los recibos de impuestos prediales de los años 2014-2015-2017-2018-2019-2020-2021, cancelados por Nini Johanna Rodríguez Macías, y acta de conciliación No 006 del 5 de octubre de 2006, suscrita por el vendedor y los compradores con la cual pretenden probar el reconocimiento de dueño ajeno.

Analizados los medios probatorios en conjunto, se logra establecer entonces que ninguno de los tres demandados, logró probar de manera fehaciente que por parte de los demandantes que alegan la prescripción, fuera reconocido de alguna manera dominio de alguno de ellos frente al bien a partir de septiembre del año 2007, fecha en que se libró el paz y salvo del crédito hipotecario a favor de Claudia Liliana, además, Nini Johanna aceptó que al momento en que realizó la compra del 50% del bien a Omar Cárdenas sabía que la posesión la ejercía Claudia junto con Juan Carlos.

Pasemos entonces al estudio frente al segundo presupuesto: *“Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.”*

Para ello estudiaremos las declaraciones, documental y pruebas recaudadas en el plenario, en cuanto a los actos de señor y dueño desplegados por los demandantes, los cuales al momento de absolver los interrogatorios, manifestaron haber pagado los impuestos de los años 2015-2016-2017-2021, sin embargo cuentan que en varias oportunidades al realizar el pago se encontraban con que ya se había pagado por parte de alguno de los demandados, por ello no tiene el soporte de todos los pagos, que los servicios públicos llegan a nombre de la señora Claudia Liliana y ella o su esposo los pagan, en cuanto a las mejoras que han arreglado problemas con la humedad de la casa que es un tema recurrente, el cambio de pintura en varias oportunidades, arreglo de la fachada, cambio de las tejas que al ser de plástico se deben cambiar regularmente, cambio de la cocina integral, cambio de baldosas en varias zonas de la casa y arreglos en los baños, entre otros.

Estas manifestaciones cuentan con soporte documental basado en copia de los impuestos prediales de los años 2015-2016-2017-2021, y declaraciones juramentadas de los señores Fermín Ruiz, Álvaro Sánchez Caicedo, Reynaldo Gordilla, que dan cuenta de algunos de los arreglos y mejoras que realizaron en el predio a lo largo del tiempo.

Respecto de la acreditación de que la posesión ha sido anunciada de manera pacífica, publica e ininterrumpida, revisados los testimonios rendidos, se advierte que ellos coinciden totalmente en indicar que reconocen a los señores JUAN CARLOS ESQUIVEL y CLAUDIA LILIANA VILLAMARIN LOPEZ como señores y dueños del inmueble objeto del proceso, por un tiempo muy superior al requerido por la ley, pues todos manifiestan reconocerlos como vecinos entre 15 y 18 años atrás, indicando además que son buenos vecinos, que han realizado muchos arreglos y mejoras a la casa, y que no han visto que nadie más que habite la casa, que no conocen que alguien más hubiese reclamado propiedad sobre el inmueble.

Contrario al punto anterior en este caso al analizar en conjunto los medios probatorios, se logra establecer con claridad que los demandantes, prueban sin lugar a dudas que han habitado el inmueble objeto de usucapión por mucho

más de 10 años, término obligado por la ley, que la llegada al inmueble no fue producto de violencia y que ejercen los actos propios de señor y dueño de manera libre espontánea y sin clandestinidad.

Del anterior análisis resulta entonces que a pesar de haber existido en el año 2003 una promesa de compraventa que involucra a Omar Cárdenas, lo cierto es que no se verifica que los demandantes lo hayan reconocido como dueño, por lo menos desde septiembre de 2007, pues (1) solo éstos han habitado el inmueble, (2) se expidió a favor de la demandante el paz y salvo del pago del crédito hipotecario de fecha 24 de septiembre de 2007 (3) Señala Claudia que le pagó el 50% del bien a Omar con la entrega de un edificio, lo cual éste en la declaración dijo que los demandantes estaban en posesión, y que " *un día Juan Carlos me dijo a mí que la casa era de ellos porque yo les había robado una bodega de la sociedad y por eso tenía que ser el dueño de esa casa*" (4) los vecinos reconocen a los demandantes como dueños, entre otros aspectos legales, por lo que es procedente la prescripción solicitada, por cuanto los demandados no lograron probar que les fuera reconocido el dominio sobre el bien a partir de septiembre de 2007, y por el contrario los demandantes si lograron acreditar que su posesión ha sido desarrollada sin violencia, clandestinidad y por un lapso de tiempo muy superior al que exige la Ley, quedando así cumplidos los requisitos de los cardinales **(a) y (c)** que atañen directamente a la posesión y la permanencia.

Puestas las cosas de este modo, y en vista del cumplimiento de los requisitos dispuestos para el tipo de acción que se adelanta, se adentra el despacho a analizar los reparos efectuados en el escrito impugnatorio, por lo que se procederá a realizar los pronunciamientos respecto de los dos grupos en los que basa sus reparos.

En cuanto al primer grupo 1) **“RESPECTO A LOS HECHOS QUE NO FUERON TENIDOS EN CUENTA POR EL JUEZ DE INSTANCIA”**, con las siguientes premisas: a) *Los demandantes y el señor OMAR ENRIQUE CARDENAS REINA iniciaron actos conjuntos de señorío el día 19 de febrero de 2.003, calidad de condueños que persistió solo hasta el año 2.007;* b) *que los demandados inician procedimientos legales para recuperar el inmueble el día 08 de marzo de 2.013.;* c) *que los demandantes han reconocido desde el año 2.007, dueño ajeno; específicamente, a OMAR ENRIQUE CARDENAS y NINI JOHANNA RODRIGUEZ MACIAS.* Observa el despacho que respecto de los cardinales **a) y c)** el *a quo*, contrario a lo que manifiesta el apelante, si tuvo en cuenta y realizó la correspondiente valoración probatoria a los hechos que describe, así se corrobora de la exposición de las respuestas dadas por la demandante CLAUDIA LILIANA VILLAMARIN LOPEZ, que desarrolla el juzgador de instancia del minuto 15:50 a 18:06 y del demandado JUAN CARLOS ESQUIVEL del minuto 18:07 a 19:26 de la audiencia celebrada, y de los cuales el *a quo* concluye que los demandantes no desconocen que en efecto la demandante junto con el señor Cárdenas Reina en el año 2003 realizaron promesa de compraventa del bien, así como manifiestan que la forma de pago fue en efectivo y con el pago de una hipoteca, también informa que la demandante le compró el 50% al señor Omar Cárdenas Reina, a quien le pagó con un edificio, que no quedo registro de la compra que le realizó al señor Cárdenas Reina, pero que en atención a que la prescripción alegada corresponde a la extraordinaria, esta no requiere justo título y el tiempo de

posesión supera por mucho el requerido por la ley para tal efecto, así como que el mismo señor Cárdenas Reina que resulta ser el otro comprador, lo manifestó en la declaración que rindió, aduciendo que la posesión del bien la tienen los demandantes desde el año 2003 afirmando además que nunca adelantó ninguna acción a fin de reclamar su posesión.

Ahora bien, en lo que se refiere el cardinal **b)**, habrá que decir que ello no interfiere de manera directa con lo resuelto en el fallo de instancia, a más que respecto de este punto solo se extrae del interrogatorio de parte rendido por la demandada NINI JOHANNA RODRIGUEZ MACIAS, en el minuto 23:51 que, declara que inicio proceso divisorio en el año 2016, sin más pronunciamientos al respecto, no teniendo lo anterior la suficiente fuerza probatoria para desestimar de manera directa la posesión pretendida, pues, además, no se adujo desde cuando los demandantes se enteraron de la existencia de ese proceso divisorio, del cual no fueron parte del mismo, por lo que su posesión no se vio interrumpida.

Concluido el análisis del primer grupo procede el despacho al estudio del segundo grupo de inconformidades, **2) “ANÁLISIS DE ARGUMENTOS”** así: *a) que la habitación del inmueble fue de manera clandestina, pues no asistieron a las citaciones y diferentes procesos iniciados para solucionar los conflictos; b) que los demandantes nunca pagaron impuestos, y además los servicios públicos de los años 2003 hasta el 2007 fueron pagados de manera conjunta entre los demandantes y el señor Omar Cárdenas; c) que para acreditar ello se puede observar la documental que reposa en el expediente.* Al respecto el despacho encuentra que el juzgador de instancia analiza (respecto del cardinal **a)** ) cada uno de los testimonios rendidos en la audiencia (min 24:30 a 30:30), concluyendo que todos convergen sin lugar a dudas en desestimar que la habitación del inmueble por parte de los demandantes sea de manera clandestina, pues ellos afirman de manera unánime que a los que reconocen como dueños son a los aquí demandantes, que conocen de las mejoras y arreglos que han realizado, que son buenos vecinos, que los conocen desde hace más de 15 años, no existiendo prueba en el expediente que contradiga lo anterior. Al pago de los impuestos y servicios públicos que se nombra en el cardinal **b)**, se observa de la documental que reposa en el proceso, que tanto los demandantes como la demandada Nini Johanna Rodríguez Macías, adosan soportes de los pagos realizados y así lo corroboran en sus declaraciones donde por una parte los demandantes manifiestan que en algunas oportunidades no han cancelado los impuestos porque al momento de pagarlos advierten que ya los han pagado y por otro lado lo informado por la precitada demandada, que en efecto indica que ha pagado los impuestos de la casa en virtud a la titularidad del 50% que ostenta, en cuanto al pago de los servicios públicos, se tiene que además de la manifestación realizada por el apoderado judicial no existe prueba que lleve a concluir que el pago de los servicios lo realizaban de manera conjunta entre los compradores.

Por ultimo en cuento a lo manifestado en el cardenal **c)**, se advierte que en efecto se realizó por parte del juzgado de instancia en su momento y por parte de este despacho en segunda instancia, el análisis y valoración no solo de la totalidad de la documental que reposa en el expediente, sino además de las pruebas recaudadas en el devenir del proceso y con base en ellas se emitió el fallo de instancia y se confirma en segunda instancia.

En ese orden de ideas, al demostrarse los elementos axiológicos de la acción por parte de los demandantes Juan Carlos Esquivel y Claudia Liliana Villamarin López, tal resulta próspera como lo resolviera el *a-quo*, por lo que la sentencia impugnada se debe confirmar.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por la autoridad de la Ley,

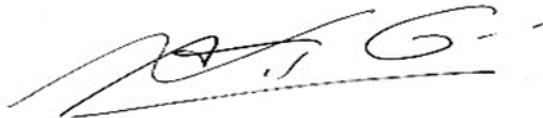
### RESUELVE

**PRIMERO:** Confirmar la sentencia de fecha veintiocho (28) de febrero de dos mil veintidós (2022), proferida por parte del Juzgado Doce (12) Civil Municipal de Bogotá.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas al apelante, señalando como agencias en derecho en esta instancia la suma de \$1.160.000,00 M/cte. Líquidense en sede de primera instancia.

**TERCERO.** Remitir el presente proceso al Juzgado de conocimiento.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**NATALIA ANDREA GUARIN ACEVEDO**  
**JUEZ**

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

HOY **03/10/2023** SE NOTIFICA LA PRESENTE  
PROVIDENCIA POR ANOTACIÓN EN **ESTADO No. 161**

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRÍGUEZ  
**Secretaria**

Firmado Por:

Natalia Andrea Guarín Acevedo

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 019

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d698b74e394a772ea9197a0f928910d49d66c6f8a7ab19e6f1ca8cc28b3b8c56**

Documento generado en 02/10/2023 02:36:11 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**