



Rama Judicial _____
República de Colombia

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veintitrés de mayo de dos mil veintidós

Radicación: N° 110014003052-2018-1031-01
Proceso: PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA
DE DOMINIO

Demandante: LEIDY YOHANA ROZO DOMINGUEZ
Demandados: EDUARDO MOLINA PAEZ, SOFIA PAEZ DE MOLINA Y
DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS

Surtido adecuadamente el trámite de segunda instancia, con ocasión al recurso de apelación propuesto por la parte demandada en contra de la SENTENCIA proferida el 28 de septiembre de 2021, por el Juzgado 52 Civil Municipal de Bogotá D.C.; procede el Despacho a dictar la correspondiente decisión.

I. ANTECEDENTES

Manifestó la parte actora que, el inmueble objeto de usucapión fue adquirido por la sociedad conyugal conformada entre la señora LEIDY YOHANA ROZO DOMINGUEZ y por el señor EDINSON TORRES quien para entonces era su esposo, mediante la suscripción de contrato de promesa de compraventa de 8 de junio de 2005, cuyos vendedores fueron EDUARDO MOLINA PAEZ y SOFIA PAEZ DE MOLINA, sin embargo, la adquisición se surtió a partir del mes de marzo del mismo año, fecha en la cual comenzaron a cancelar las cuotas mensuales del crédito hipotecario en cuantía entre \$234.000 a \$250.000.

La forma de pago consistió además en entregar un dinero en efectivo, que el restante se cancelaría asumiendo en forma personal el pago del saldo en valor de \$14.000.000 del crédito hipotecario No. 0199170856855 con el Banco Colmena, cancelada la obligación hipotecaria se ordenó la cancelación de hipoteca tanto del crédito No. 0199170856855 como de la hipoteca de mayor extensión que reposa en la anotación No. 1.

Que en el año 2015 en virtud del divorcio de mutuo acuerdo del matrimonio civil celebrado entre EDINSON TORRES y LADY YOHANA ROZO DOMINGUEZ, la posesión del bien que la sociedad conyugal venía ejerciendo de manera pública, pacífica e ininterrumpida desde marzo del año 2005, quedó en cabeza única y exclusivamente de mi mandante en virtud de la renuncia de gananciales que mediante acuerdo de divorcio se surtió ante la Notaría 44 del Círculo de Bogotá, mediante escritura pública No 2958 del 25 de agosto de 2015.

Agregó que la demandante ha ostentado siempre desde su adquisición la posesión del bien inmueble, mediante actos idóneos de señor y dueño, tales como pago de cuota, arrendamiento del bien, pago de mejoras, pago de impuestos, administración.

Que en el mes de abril de 2018, mi mandante logro comunicación únicamente con EDUARDO MOLINA PAEZ quien le suscribió autorización para retirar el oficio de desembargo del juzgado y manifestó no tener oposición al asunto, de ahí que se lograra el levantamiento del embargo, pero nuevamente se desapareció desconociendo actualmente su paradero.

Con fundamento en lo anterior, solicitó:

Que se declare por vía de prescripción extraordinaria que la señora LADY YOHANA ROZO DOMINGUEZ es propietaria del inmueble ubicado en la Calle 76 Sur No. 80 N 25 Apto 303 Interior 15, de esta ciudad.

Como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en el correspondiente certificado de libertad y tradición, para los fines correspondientes.

Que se condene en costas a las demandadas en caso de oposición.

La acción fue admitida mediante decisión del 23 de octubre de 2018 y el 20 de marzo de 2019, se ordenó la vinculación al trámite a la Corporación Social de Ahorro y Vivienda Colmena en calidad de acreedor hipotecario.

A las personas indeterminadas se les notificó mediante curador ad – litem, quien no se opuso a la prosperidad de la acción y a los demandados EDUARDO MOLINA PAEZ y SOFIA PAEZ DE MOLINA, por aviso, quienes dentro del término de traslado guardaron silencio.

Por su parte, el BANCO CAJA SOCIAL en calidad de acreedor hipotecario manifestó que no es su interés ejercer los derechos derivados de la garantía hipotecaria que pesa sobre el bien objeto de este proceso.

La inspección judicial se llevó a cabo el 28 de septiembre de 2021, oportunidad en la cual se tomó la decisión de fondo, motivo de alzada.

DE LA SENTENCIA APELADA

Se refirió la a quo en primer lugar a los presupuestos procesales y posteriormente al concepto de posesión y sus requisitos como lo son el animus y corpus necesarios para la procedencia de la prescripción además de que prolongue en el tiempo de ley, de manera pública, pacífica e ininterrumpida .

Explicado ampliamente el concepto y requisitos de la usucapión, con sustento en las pruebas recaudadas, manifestó no tener reparo alguno con el elemento relacionado con el corpus probado con los actos de posesión realizados por la actora sobre el inmueble, sin embargo, no logró acreditar el tiempo necesario exigido por la ley dado que la posesión en solitario por parte de la demandante inicio solo desde el año 2015, si se tiene en cuenta que el inmueble lo adquirió inicialmente con su esposo y fue hasta dicha anualidad que se realizó la disolución de la sociedad, por lo que hasta dicho momento la actora compartió la posesión con el señor Edison Torres. Razón por la cual negó las pretensiones de la demanda.

DE LA APELACIÓN

Admitido el recurso de apelación, con apoyo en el art. 14 del Decreto 806 de 2020, la apelante lo sustentó de manera oportuna, señalando puntualmente que contrario a lo considerado por la a quo en el sentido que la demandante se sintió única dueña solo hasta que devino el divorcio por escritura pública en el año 2015, se demostró dentro del proceso que los derechos y obligaciones del predio no eran compartidos, pues siempre las obligaciones eran de LADY JOHANA, por lo menos desde el mes de marzo de 2005 fecha en la cual inició con sus propios recursos a pagar las cuotas hipotecarias como se acreditó, Y al señor Edinson jamás le intereso la suerte de esa propiedad, y por tanto no hubo acto alguno que demostrara su señorío sobre la misma; y, en cuanto a los derechos, claramente mi mandante era quien se beneficiaba de sus frutos y su explotación, sin olvidarse desde luego de su status civil y las consecuencias legales de él derivadas.

Agregó que la demandante ha ostentado siempre la calidad de poseedora y la renuncia a la posesión por parte de su exesposo respecto del bien de litigio, únicamente se debió a un formalismo legal, pues era menester incluirlo dentro de

Ahora bien, a la luz del art. 328 del C.G.P., le corresponde a esta Juzgadora pronunciarse solamente frente a los argumentos expuestos por la apelante, esto es, la valoración de la prueba para determinar si se encuentra o no reunido el presupuesto de la acción relacionado con el animus necesario para lograr la titulación por prescripción.

En punto, es claro desde los fundamentos fácticos de la acción que la accionante ejerció hasta el año 2015 la posesión del inmueble de marras, de manera conjunta con su cónyuge, pues así se expresó en el hecho noveno del libelo introductor, al indicar lo siguiente: *“Posteriormente, en el año 2015 en virtud del divorcio de mutuo acuerdo del matrimonio civil celebrado entre EDINSON TORRES y LADY YOHANA ROZO DOMINGUEZ, la posesión del bien que la sociedad conyugal venía ejerciendo de manera pública, pacífica e ininterrumpida desde marzo del año 2005, quedo en cabeza única y exclusivamente de mi mandante en virtud de la RENUNCIA de gananciales que mediante acuerdo de divorcio se surtió ante la Notaria 44 del Circulo de Bogotá, mediante escritura pública No 2958 del 25 de agosto de 2015, realizara el señor EDINSON TORRES a favor de LADY YOHANA ROZO DOMINGUEZ, escritura pública que contiene dicho acuerdo”*.

Así las cosas, reconoce la demandante que la posesión sobre el inmueble la ejercía igualmente su esposo, reconociéndole a este como coposeedor.

Sobre el particular se le indagó en el correspondiente interrogatorio de parte, donde declaró que el inmueble lo adquirieron dentro de la sociedad conyugal en marzo de 2005 y dado que sobre el mismo pesaba una hipoteca con el Banco Colmena, la cual no se podía ceder, por lo que se acordó que como compradores continuaban pagando las cuotas mensuales, las cuales pagaban entre los dos, esto es, la señora Leidy y el señor Edison por tratarse del núcleo familiar, sin embargo, a partir del divorcio el señor Edison dejó de pagar las cuotas y él iba a perder el apartamento, por lo que empezó a pagar ella sola las cuotas (min 0:19:33).

Respecto al pago de impuestos, manifestó que los mismo se empezaron a pagar desde el 2008 pues antes no existía nomenclatura y no llegaba el cobro, que la demandante hacía los pagos mientras vivió con su exesposo, que lo hizo en beneficio de sociedad conyugal y posterior al divorcio en beneficio propio (min. 0:23:50).

Continuó su declaración refiriéndose a los contratos de arrendamiento celebrados respecto al inmueble a partir del año 2007, los cuales eran de manera verbal y quien se encargaba de los mismos o como representante era el señor Edison y fue desde que ella tomó el inmueble en el año 2008 que empezó a hacer contratos escritos de manera más formal (min. 0:25:50).

En este orden, son inequívocas las declaraciones de la accionante en el sentido en que desde la adquisición del inmueble hasta el momento de la disolución de la sociedad conyugal, la posesión del inmueble lo fue de manera conjunta con su cónyuge, momento a partir del cual se concibió como única poseedora, obsérvese que es diáfana al mencionar que el pago de las cuotas del crédito hipotecario lo hicieron de manera conjunta, el pago de los impuestos desde el año 2008 lo hizo en favor de la sociedad conyugal hasta su disolución y el cobro de los cánones de arrendamiento y la administración de dichos contratos verbales se encontraba hasta el año 2008 en cabeza del señor Edison; aspectos que denotan una coposesión y no de manera exclusiva por parte de la demandante durante todo el tiempo exigido por la ley para esta clase de usucapión entratándose de un bien inmueble.

Relievase que no se ha aducido la sesión por parte del señor Edison a la señora Leidy, ni se invoca la suma de posesiones, de tal manera que se pueda tener en cuenta los actos de señor y dueño ejercidos por este, como lo son el pago de las cuotas del crédito hipotecario mientras estuvo vigente la sociedad conyugal y la administración de los contratos de arrendamiento que en un principio ejerció; de

la liquidación de sociedad conyugal toda vez que se adquirió en vigencia de la misma, sin embargo, la única persona que siempre ostento verdaderos actos de único poseedor y verdadera dueña fue Lady Johana Roza Dominguez.

Por lo anterior, solicitó revocar la sentencia de primera instancia.

II. CONSIDERACIONES

Tanto la doctrina como la jurisprudencia han exigido como requisitos esenciales para dictar sentencia de fondo, la presencia de los denominados presupuestos procesales, los cuales no son otra cosa diferente que aquellos requisitos necesarios para que el fallador de instancia pueda proferir un fallo de fondo o de mérito, que en el caso *sub-júdice* se hallan presentes. De otro lado, no observa este estrado ninguna irregularidad de carácter procesal que invalide las actuaciones en este asunto y constituya causal de nulidad, lo que permite continuar con el análisis de los argumentos expuestos, tal como lo impone el art. 328 del *ibidem*.

En materia como la presente, con fundamento en la ley, ha sostenido la Corte que la prescripción contempla dos especies: adquisitiva y extintiva. La primera tiene su campo de acción en la adquisición de los derechos reales, y la segunda en la extinción de las obligaciones y acciones en general. A estas dos formas de prescripción se refiere el artículo 2512 del C. Civil, cuando establece que "la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos, por haberse poseído las cosas, y no haberse ejercido dichas acciones o derechos durante cierto tiempo".

De conformidad con lo previsto en la ley civil, en su aparte dedicado al estudio de la usucapión, se prevé que para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio deben acreditarse los siguientes presupuestos:

- a) Que recaiga la posesión sobre un bien prescriptible;
- b) Que la cosa haya sido poseída por lo menos diez (10) años en forma continua; y
- c) Que la posesión se haya cumplido de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

En forma reiterada, se ha venido sosteniendo por la jurisprudencia y la doctrina que para usucapir, deben aparecer como elementos configurativos de la posesión, esto es, el *animus* y el *corpus*. El primero es el elemento subjetivo o psíquico de la posesión, el cual debe existir en la persona que detenta la cosa, esto es, la voluntad del prescribiente no debe ser otra que tener la cosa para sí sin reconocer dominio ajeno. El segundo, es el elemento físico o material de la posesión, consistente en la relación del hecho entre la cosa y su detentor, que demuestre que quien está demandado la pertenencia ha ejercido la posesión del bien.

Por manera, y así lo exige la ley sustancial, para que se pueda hablar posesión el *corpus* o detentación de la cosa debe ir unido al *animus*, es decir, voluntad dirigida a tener la cosa para sí; en otras palabras, la intención certera de ejercer el derecho de dominio sobre la cosa (*animus possidendi*).

La posesión es el poder de hecho que tiene una persona sobre una cosa determinada con ánimo de señor o dueño por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a nombre de él. Se encuentra integrada por dos elementos, **el *corpus* y el *animus***; el primero se trata del elemento externo, material y objetivo que se traduce en hechos positivos ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión -artículo 981 del C.C.-; mientras que el segundo es el intencional, subjetivo, interno o acto volitivo que escapa a la percepción de los sentidos pero que se puede presumir ante la existencia de los hechos externos que son su indicio.

allí que no es posible tener en cuenta esta circunstancia para entender ejercida la posesión de forma exclusiva por la actora con anterioridad al año 2015, cuando es la propia demandante quien ha aducido que sus actos respecto al inmueble lo fueron en beneficio de la sociedad conyugal mientras esta estuvo vigente.

En tal virtud, se encuentra palmario que el extremo actor falló, en su obligación de demostrar puntualmente el elemento del animus en poseer el inmueble de manera individual o exclusiva y su continuidad en el tiempo hasta el momento de la presentación de la demanda, prueba necesaria para determinar que el extremo actor cumple los elementos esenciales para concluir su calidad de poseedor del inmueble por el tiempo exigido por la ley para lograr su titulación.

Colofón de lo anterior, se deberá confirmar el fallo censurado.

DECISIÓN

En razón de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, Administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

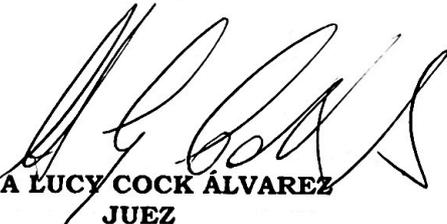
RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR, por las razones expuestas en esta instancia, la sentencia proferida el 28 de septiembre de 2021, por el Juzgado 52 Civil Municipal de esta ciudad.

SEGUNDO: Sin condena en costas por no estar causadas.

TERCERO: DEVUÉLVASE en su oportunidad la actuación a la Entidad de origen. Oficiese.

CÓPIESE Y NOTIFIQUESE.


ALBA LUCY COCK ÁLVAREZ
JUEZ

RAD: 110014003052-2018-1031-01
Mayo 23 de 2022