

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., diecisiete de febrero de dos mil veintiuno.

11001 31 03 022 2018 00266 00

Agotado el trámite propio de esta instancia el Despacho procede a proferir sentencia dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. La sociedad MAGITRONIC DE COLOMBIA LTDA EN LIQUIDACIÓN, por intermedio de apoderado judicial, solicitó se declarara que adquirió, por el modo de la prescripción extraordinaria, el derecho de dominio del inmueble ubicado en la Carrera 13 No 44-57 piso 4, Oficina 401 del Edificio Panamericano P.H. de la ciudad de Bogotá, el cual se identifica con el folio de matrícula No. 50C-706517.

2. Lo anterior, en razón de haber poseído el predio con ánimo de señor y dueño de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida durante *“más de 10 años”*, contados a partir del mes de mayo de 1990, en virtud de un contrato de promesa de compraventa realizado con la señora María Isabel Cleves de Carriazo, el día 17 del mismo mes y año, siendo cancelada en su totalidad la obligación allí contenida, según se desprende de la actuación adelantada en el Juzgado 5º Civil del Circuito de Bogotá.

3. Respecto a los actos ejercidos como señor y dueño, manifestó haber realizado mejoras, entre ellas, cambio de pisos, techos, paredes, estucos, baños internos, además de las acciones para conservar en buen estado, como pintura, impermeabilización, reparación y cambio de tejas.

4. Además de lo dicho, ha pagado impuestos prediales del inmueble desde la fecha de su ingreso hasta la de presentación de la demanda, y participa en las reuniones de la copropiedad con voz y voto.

5. Asignado el libelo incoativo a este Despacho, se admitió mediante auto de 22 de junio de 2018 (fl.42 del expediente digital), ordenando la correspondiente notificación a la parte demandada y a las personas indeterminadas; también se libraron las comunicaciones de que trata el art 375 del C.G.P., para que las entidades a que hace alusión la citada norma, realizaran los pronunciamientos a que hubiera lugar.

6. Mediante auto adiado el 6 de septiembre de 2018, se admitió la reforma de la demanda, y de esta se dio traslado en la forma dispuesta en el auto admisorio.

La demandada, al contestar el libelo, se opuso a la prosperidad de las pretensiones de la demanda y propuso las excepciones de mérito de *“inexistencia de los elementos que configuran la posesión”*, *“cosa juzgada”* e *“inexistencia de la interversión del título de tenedor”*.

Agotadas las etapas de los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, se impone dictar sentencia que dirima la controversia.

CONSIDERACIONES

1. Controlada desde su inicio la secuencia procedimental, se advierte que campean sin reparos los presupuestos procesales, requisitos necesarios e indispensables para proferir el fallo respectivo que defina la instancia, pues la demanda no ofrece vicios de forma, este Despacho es competente para conocer del asunto, y finalmente, los extremos de la contienda gozan de capacidad para ser parte y comparecer al juicio.

Del mismo modo, se observa que no se presentan causales que ameriten la nulidad de lo actuado y que, entre otros aspectos, la notificación de la parte demandada, se realizó con el lleno de las formalidades legales. De ello se sigue, sin lugar a equívocos, que se garantizó el derecho de defensa, sin menoscabo de los intereses legítimos de las partes, pues se cumplió con la obligación legal de verificar la adecuada conformación del litigio y cumplir las etapas procesales necesarias para arribar a la decisión que desate la instancia.

2. Apréciase, igualmente, que el petitum de la demanda ha sido encausado por quien invoca ser poseedora del bien inmueble involucrado en la litis, frente a la titular del derecho de dominio y a todas aquellas personas que creen tener derecho sobre el mismo, desprendiéndose así la legitimidad de las partes para soportar las incidencias del proceso.

3. Descontado lo anterior, se impone memorar que la prescripción es conocida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquéllas y no haberse ejercido éstos durante el lapso de tiempo establecido en la ley, tal como lo enseñan los artículos 2512 y 2518 de la codificación civil.

Los presupuestos axiológicos que de antaño han fijado la doctrina y la jurisprudencia para la viabilidad de la acción de prescripción adquisitiva de dominio son: a) posesión material del bien por parte del demandante; b) que la posesión haya sido desplegada por el término señalado por el legislador para la estructuración de la prescripción adquisitiva; c) que se cumpla en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida; y d) que la cosa o el derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea uno de aquellos que se pueda adquirir por el modo de la prescripción.

Adicionalmente, de reunirse los anteriores requisitos, debe verificarse si existe identidad entre el bien que se pretende adquirir y el efectivamente poseído por el demandante.

4. En cuanto al primero de tales elementos, esto es, respecto de la posesión, debe acudirse a la definición contenida en el precepto 762 del Código Civil, acorde con el cual es *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en el lugar y a nombre de él”*, de donde surge, que son dos los elementos que la integran, uno externo y objetivo denominado *corpus*, y otro interno, volitivo o subjetivo denominado *animus*, de ahí que, como lo ha señalado la jurisprudencia *“La posesión no se configura jurídicamente con los simples actos materiales o mera tenencia (...) sino que requiere esencialmente la intención de ser dueño animus domini –o de hacerse dueño, animus rem sibi habendi-, elemento intrínseco que escapa a la percepción de los sentidos”* (C.S. de J, sent. 9 de noviembre de 1956. G.J. t. LXXXIII, pág.775).

La posesión puede ser regular o irregular. Es lo primero cuando procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe (Art. 764 del Código Civil), en tanto que es lo segundo, cuando carece de uno o ambos de los anteriores requisitos (Art. 764 y 770 Ibidem) y para que opere ésta última, valga recordarlo, se requiere que haya transcurrido el lapso de una década, ello luego de que la ley 791 - que entró en vigor el 27 de diciembre de 2002 - redujera el término de veinte años consagrado en el Código Civil. Es precisamente esta, la prescripción de una década, la que invocó la parte actora (fl.89), situación viable acorde con el artículo 41 de la Ley 153 de 1887.

5. En el presente proceso, se observa que la sociedad demandante pretende adquirir la propiedad de la oficina 401 del Edificio Panamericano P.H., situado en la Carrera 13 No 44-57 piso 4° de la ciudad de Bogotá, la cual se identifica con el folio de matrícula No. 50C-706517, fundada en una presunta posesión regular, como así quedó establecido después de la reforma que presentara dicho extremo al libelo inicial (fls. 153 a 162, c. 1).

5.1. El indicado inmueble, según lo demuestran el “certificado especial de pertenencia pleno dominio” (fl. 24, c. 1; fl. 44 exp. digital), el certificado de tradición y libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados – Zona Centro de esta ciudad (fls. 25 a 27, c.1; fl. 46 exp. digital) y la certificación catastral (fl. 28, c. 1; fl. 51 exp. digital), es de dominio privado y, por ende, susceptible de ser adquirido por usucapión.

5.2. Por otra parte, la causa eficiente para impetrar se declare que dicho bien raíz le pertenece en dominio pleno y absoluto a la parte demandante, tiene su origen en los actos posesorios que ésta afirma haber ejercido desde 1990.

Básicamente, se afirma en la demanda y ello lo corrobora el documento obrante a folios 31 a 33 del cuaderno primero (fls. 54 y ss. exp. digital), que el 17 de mayo de 1990 las partes del litigio celebraron una promesa de compraventa sobre el inmueble ya identificado y la oficina contigua (402), y desde ese momento - indica la actora- ha ejercido la posesión.

Aduce, como actos de señorío, la realización de mejoras tales como cambio de pisos, techos, paredes, construcción de baños internos, reforma de ventanas y, en fin, todo tipo de reparaciones

locativas, además de pago de impuestos prediales y servicios públicos desde la época mencionada.

Relató que una vez cancelada la totalidad del precio pactado en la promesa de compraventa, se cumplió el objeto de dicho negocio jurídico, y por ello terminó el contrato de tenencia que la demandada le exigió suscribir para garantizar el pago de esa obligación, produciéndose la interversión del título de tenedor al de poseedor, figura que encuentra respaldo en los medios de prueba que acreditan su participación con voz y voto en las reuniones de copropietarios, en la reforma del reglamento de la propiedad horizontal e, incluso, en la administración del Edificio.

5.3. El extremo demandado expresa oposición a las pretensiones de la demanda, argumentando que la su contradictor procesal no ha ejercido posesión sobre el inmueble, sino una mera tenencia, de acuerdo con el contrato celebrado con ella a la par que la promesa de compraventa, cuya terminación vino a producirse sólo hasta la sentencia de segunda instancia proferida por el Tribunal Superior de Distrito Judicial en el proceso de resolución del convenio preparatorio que, en primera instancia, cursó ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá, al que ya se ha hecho referencia.

6. A efectos de dirimir la controversia, corresponde al Despacho valorar los medios probatorios recaudados en el proceso, y con base en ellos determinar si, se estructuran o no, los elementos axiológicos de la posesión:

6.1. El primero de tales elementos, esto es, el "*corpus*", es de fácil demostración, pues es suficiente acreditar que quien se arroga la calidad de poseedor mantiene una relación de aprehensión material sobre la cosa, bien directamente o por intermedio de un mero tenedor que la detente a nombre suyo.

i) En efecto, está acreditado que la sociedad demandante ingresó al inmueble objeto de la *litis* desde el día 17 de mayo de 1990 por habérselo permitido la demandada, con la cual, en la indicada fecha, concertó una promesa de compraventa, que milita a folios 31 a 33. En la cláusula décimo primera se expresó que la entrega del bien se haría mediante contrato de tenencia (fls. 54 y ss. expediente digital).

ii) De igual forma, a folios 98 a 101, milita registro fotográfico de las obras que se dicen realizadas (fls. 115 y s.s. exp. digital), y los testigos Yolanda Cano Hernández y Oscar Andrés Núñez Parra, fueron coincidentes en afirmar que el señor Rodrigo Ocampo, en su condición de representante legal de la sociedad actora, realizó diversas mejoras y reformas en el bien (audiencia art. 373 exp. digital).

iii) A su turno, la inspección judicial practicada al bien objeto de usucapión el 10 de noviembre de 2020 (fl. 311 exp. físico y carpeta de videos exp. digital), permitió corroborar que para dicha data la demandante ocupa la oficina 401 del Edificio Panamericano P.H.

6.2. En lo que respecta al elemento subjetivo o *animus*, ha señalado la jurisprudencia que dependerá de la voluntad de la persona el que exista posesión o mera tenencia. Cuando, como ocurre en el *sub exámine*¹, se alega la primera aduciendo la existencia de un título para justificarla, *“tal ánimo de señor o dueño no solamente debe existir en el fuero interno del sedicente poseedor, sino que además debe aparecer del título mismo en virtud del cual se detenta. De ahí que, en cada caso, la determinación de la adquisición de la posesión varíe según el antecedente que se invoque”*.

Y añade la Corte Suprema de Justicia que:

“Cuando se alega título como antecedente para poseer la cosa, es preciso distinguir si dicho título es o no traslativo de dominio. Si lo primero, es claro que mediante él, el enajenante se desprende del animus domini, el cual por consiguiente pasa al adquirente; si lo segundo, resulta evidente que el elemento intencional o psicológico de la posesión, salvo expresa estipulación en contrario, tiene que continuar y en efecto continúa en quien entrega la cosa, desde luego que el otorgamiento del título de esa clase no permite inferir, contra lo que ese título de por sí significa, que al dador de la cosa se ha determinado de su dominio sobre ésta”.

6.3. Para acreditar el elemento subjetivo de la posesión, la parte demandante se valió de diversos medios de prueba:

6.3.1. Copia de contratos de arrendamiento del predio a terceros como el celebrado el 15 de febrero de 1997 entre Magitronic

¹ Recuérdese que se reformó la demanda para invocar la posesión regular, esto es, la derivada de justo título y buena fe.

de Colombia Ltda., en calidad de arrendadora e Ingecap de Colombia como arrendataria (fls. 2 y 3; fl. 4 exp. digital); y entre la primera y Cooperativa Coopmetropoli de fecha 25 de enero de 2007, en las mismas calidades anotadas (fls. 104 a 105; fl. 12 exp. digital) y entre la demandante y Vivienda Global Colombia fechado el 28 de diciembre de 2010 (fls. 106 a 108; fl. 8 exp. digital).

6.3.2. Formularios de impuestos prediales y contribución a la valorización por beneficio local de los años de 2002, 2008 y 2013 a 2017 pagados todos en el año 2017, aunque llama la atención que atribuyéndose la posesión desde el año 1990, no se allegó pago alguno para los años siguientes, ni tampoco de 2009 a 2011.

6.3.3. Los testimonios de Yolanda Cano Hernández y Oscar Andrés Núñez Parra, dan cuenta de la realización de mejoras por parte de la demandante, siendo esta a la única que siempre han conocido como señora y dueña de la Oficina 401 (Consecutivo 06 audiencia art. 373 exp. digital).

6.3.4. El interrogatorio de parte como prueba extraprocesal, rendido por la acá demandada, el 19 de junio de 2018, ante el Juzgado Ochenta y Cinco Civil Municipal de Bogotá y el interrogatorio practicado en la audiencia del artículo 372 del C.G.P. en este proceso declarativo, donde la absolvente reconoce el pago realizado por el representante legal de Magitronic de Colombia Ltda. del total del precio pactado para el inmueble en la promesa de compraventa suscrita el 17 de mayo de 1990.

6.3.5. Transcripciones de las decisiones de primera y segunda instancia adoptadas en el proceso de resolución del contrato de compraventa promovido por la señora María Isabel Cleves de Carriazo contra la aquí demandante.

6.4. Expresa el artículo 777 de la codificación sustantiva civil que el simple lapso del tiempo “*no muda la mera tenencia en posesión*”, de donde se sigue que el tenedor precario está en imposibilidad de mutar la mera tenencia en posesión. Para ello se exige que opere la interversión del título, la cual no es eficaz sino desde el momento en que el tenedor, rompiendo todo nexo jurídico con la persona de quien derivaba su mera tenencia, se rebela expresa y públicamente contra el derecho de aquella, desconociéndole su calidad de señor dueño, comenzando una nueva etapa caracterizada por actos que,

además de revelar el señorío, sean evidencia de rechazo y desconocimiento del derecho de la persona en nombre de la cual ejercía antes la mera tenencia.

6.4.1. Téngase en cuenta que celebrado un convenio de promesa de compraventa sobre un inmueble, no es posible considerar que desde la fecha en que se realiza la entrega del bien por cuenta de ese negocio jurídico, el promitente comprador comienza a ejercer actos de señorío, pues como lo tiene dicho la Corte Suprema de Justicia *“cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega antelada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión.”*²

6.4.2. En este asunto, no sólo en la promesa de venta suscrita por los extremos de la contienda procesal no fue acordada una entrega antelada de la posesión, sino que expresamente las partes convinieron en que se entregaba la tenencia, como así se indica en la cláusula décimo primera, a cuyo tenor: *“La entrega real y material del inmueble prometido en venta se hará el día de la firma de la Escritura. Las partes acuerdan que a partir de la fecha de la firma del presente contrato, El Prometiente Vendedor hará entrega al Prometiente Comprador de las oficinas, mediante un contrato de tenencia y a partir de esta fecha el Prometiente Comprador pagará la cuota del crédito con el B.C.H. y las cuotas de mantenimiento del Edificio y demás gastos que le correspondan a las oficinas”* (fl. 32 reverso).

El anunciado convenio de tenencia adiado el 17 de mayo de 1990, fue allegado al proceso por la parte demandada como anexo de su escrito de contestación al libelo incoativo. Allí se estipuló que la entrega de las oficinas 401 y 402 del Edificio Panamericano se hacían a favor de Magitronic de Colombia Ltda. *“a título de mera tenencia antes de perfeccionarse dicho contrato mediante Escritura Pública”* refiriéndose a la promesa de compraventa celebrada entre las mismas partes (fl. 217 exp. físico). La tenedora se obligó, entre

² C.S.J. Cas. Civ. Sent. Abr13/09, exp. 52001-3103-004-2003-00200-01.

otras cosas, a “entregar el inmueble”, en caso de “no llevarse a cabo la Compra Venta”(ibídem).

6.4.3. Es claro que, en el anterior acuerdo de voluntades, la demandante en este juicio se reconoció a sí misma como mera tenedora del inmueble cuyo dominio ahora pretende adquirir, reconociendo derecho de propiedad en cabeza de la demandada María Isabel Cleves de Carriazo. Lo único que adquirió Magstronic de Colombia Ltda. de aquella fue la tenencia del bien.

6.5. No obstante, quien comienza como mero tenedor puede intervertir aquel título al de poseedor, pero en estos casos es imperioso demostrar “el momento justo en que el tenedor se despojó de tal condición y comenzó a ejercer actos con ánimo de señor y dueño, toda vez que “el elemento que distingue la “tenencia”, de la “posesión”, es el animus, pues en aquélla, quien detenta el objeto no lo tiene con ese ánimo y reconoce dominio ajeno, mientras que en la segunda, como ya se dijo, requiere de los dos presupuestos, tanto la aprehensión física del bien como de la voluntad de ostentarlo como verdadero dueño”.³

Empero, ninguna de las pruebas acopiadas resultan idóneas para demostrar los actos posesorios, pues si bien se aportaron copias de recibos de cargas fiscales del bien, los testigos manifestaron que era la demandante a quien identificaban como dueña del mismo y que, en esa condición, se había encargado de hacerle mejoras y participar activamente en los asuntos del Edificio incluso para la reforma del reglamento de propiedad horizontal y el pago de las cuotas de administración aún las ajenas (testimonio de Yolanda Cano, consecutivo 06 audiencia 373, exp. digital), y se allegaron copias de contratos de arrendamiento celebrados por la demandante con terceros sobre el bien perseguido en la acción, ello no resulta suficiente, porque el asumir esas erogaciones y desplegar tales actuaciones no constituye un acto exclusivo del poseedor, habida cuenta que quien ocupa un inmueble a título de mera tenencia bien podría realizarlas sin que por ello mute su condición e, incluso en cuanto a las erogaciones, la promesa de compraventa le impuso a la prometiente asumir el pago de “las cuotas de mantenimiento del Edificio y demás gastos que le correspondan a las oficinas” (cláusula décimo primera; fl. 32 reverso exp. físico).

³ C.S.J. Cas. Civ. Sent. Abr13/09, exp. 52001-3103-004-2003-00200-01.

6.6. En relación con las pruebas demostrativas de los presupuestos de la acción de pertenencia, ha señalado la jurisprudencia que las aportadas no pueden mostrarse dudosas o con vacíos o lagunas que deba suplir el fallador para edificar su conclusión:

*“La prueba, en otros términos, debe ser fehaciente, compleja, contundente y con aptitud suficiente para persuadir al juzgador de que los actos posesorios fueron ejercidos por el usucapiente en la forma y términos que exige la ley. Se comprende sin dificultad que una institución de la naturaleza que se indicó y de acentuada importancia en la vida de la sociedad, debe contar con la adecuada reglamentación y por ello, la ley es especialmente exigente en cuanto hace referencia a la prueba que corresponde proporcionar al que aspira a que la jurisdicción declare que su condición ha mudado a la de propietario. 2. Si de ordinario los actos realizados por el prescribiente -y en que se fundamenta la posesión- pueden ser apreciados por quienes lo rodean en el círculo social en donde estos se cumplen, es inevitable predicar que, así no sea la única, evidentemente es la testimonial, la prueba más idónea llamada a auxiliar al juez. Es por ello, la «ciencia del dicho del testigo» referida a la fuente del conocimiento que tenga respecto a los hechos sobre los cuales depone, uno de los principales derroteros encaminados a brindar al fallador un seguro elemento de juicio para valorar el alcance probatorio del testimonio, el cual, por lo mismo, deberá ser claro, exacto y responsivo”.*⁴

6.7. No solo las pruebas relativas a los actos posesorios de la demandante no colman las reseñadas exigencias, sino que lo cierto es que la simple tenencia adquirida por Magitronic de Colombia Ltda., no terminó el 31 de diciembre de 1990, como lo alegó la demandante, fecha en la que dijo haber culminado el pago del precio pactado en la promesa de compraventa (fl. 116), sino que ésta perduró hasta que finalmente fue declarada su terminación por una autoridad judicial.

6.7.1. En efecto, dentro de los documentos incorporados al expediente y que se tuvieron como prueba en la audiencia a que se contrae el artículo 372 del Código General del Proceso, obra copia del acta de la audiencia de alegatos y fallo cumplida el 6 de marzo de 2018 ante la Sala de Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en donde se consignó la parte resolutive de la

4 C.S.J. Cas. Civ. Sent. Ago.5/14, SC10294-2014, exp. 52001-31-03-002-2008-00077-01

sentencia que resolvió el recurso de apelación interpuesto contra el fallo proferido por la Jueza Quinta Civil del Circuito de esta ciudad en el proceso que la señora María Isabel Cleves de Carriazo adelantó contra Magitronic de Colombia Ltda. pretendiendo la resolución de la promesa de venta celebrada el 17 de mayo de 1990 sobre el bien raíz objeto de la presente controversia. Allí se resolvió:

“CUARTO: SE DECLARA TERMINADO el contrato de tenencia celebrado por las partes el 17 de mayo de 1990, por la ocurrencia de la causal prevista en la cláusula cuarta literal a) del contrato respectivo, como se indicó en la parte motiva” (fl. 64).

6.7.2. De lo dicho se colige que no pudo haber operado la mencionada interversión del título antes de la fecha en que se profirió la mencionada providencia, y si se tomara esta calenda como hito inicial de la posesión después de haberse intervertido el título de mero tenedor que antes detentó la sociedad demandante, ni a la fecha de presentación de la demanda, ni a la de emisión de este fallo se cumple el término de posesión ininterrumpida exigido en la ley para habilitar la declaración de pertenencia.

8. Ante la ausencia del elemento posesorio, queda el fallador relevado de estudiar los demás elementos axiológicos que integran la prescripción adquisitiva y las excepciones de mérito. Sin embargo, es del caso declarar probadas las que se denominaron *“inexistencia de los elementos que configuran la posesión”* e *“inexistencia de la interversión del título de tenedor”*, porque los fundamentos y razones que las soportan van a tono con lo que hasta aquí se ha dicho en relación con la falta de estructuración del elemento *“animus”* de la posesión.

9. En consecuencia, se denegarán las pretensiones de la demanda.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR PROBADAS las excepciones de mérito de *“inexistencia de los elementos que configuran la posesión”* e

“inexistencia de la interversión del título de tenedor”, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DENEGAR las pretensiones de la demanda, en virtud de lo discurrido en la parte considerativa de este fallo.

TERCERO: Decretar la terminación del proceso.

CUARTO: Disponer el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble objeto de litigio.

QUINTO: Costas a cargo de la parte demandante. Líquidense por la Secretaría de este Despacho, teniendo en cuenta como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.

NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE



MARÍA XIMENA MIRANDA QUIROGA

Jueza