



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Email:cmpl47bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., ocho (8) de junio de dos mil veintiuno (2021) ¹

Proceso Nro.	: 110014003047-2019-00482-00.
Clase De Proceso	: Verbal.
Demandante	: José Rafael Pérez
Demandado	: Luz Marina Moreno González Y Personas Indeterminadas.
Asunto	: Sentencia.

I. Objeto a Decidir

Procede el Juzgado a proferir la correspondiente sentencia escrita de conformidad con el inciso 2 del núm. 5 del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. Antecedentes

1. Demanda.

El señor **José Rafael Pérez** impulsó proceso declarativo contra **Luz Marina Moreno González** para que se declare que **adquirió** por la vía de la **prescripción extraordinaria** el **50% del derecho de dominio del apartamento 305 de la torre 2 interior 6 del Edificio Torres de Suba 1 y 2**, ubicado en la carrera 103 f No. 136 A-08 de la ciudad de Bogotá, **identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20293509**.

2. Presupuestos fácticos.

2.1. Que José Rafael Pérez [demandante] junto con Luz Marina Moreno González [demandada] “en estado civil solteros con unión material de hecho entre sí por más de dos años”, adquirieron el inmueble al que se contraen las pretensiones de la demanda.

2.2. La adquisición se hizo por compra hecha a Torres de Suba SA. mediante escritura pública No. 2160 de 22 de octubre de 1997. En dicho instrumento se constituyó: **(i)** hipoteca a favor de Corporación Social de Ahorro y Vivienda Colmena. y **(ii)** patrimonio de familia a favor de los compradores y “de sus hijos menores actuales y lo que llegasen a tener”.

¹ La presente decisión se notifica por anotación en estado Nro. 035 de 9 de junio de 2021 Art. 295 C.G. del P y Art. 9 Decreto 806 de 2020.

2.3. Que José Rafael Pérez [demandante] y Luz Marina Moreno González [demandada], “no procrearon hijos durante el tiempo que permanecieron en unión marital de hecho. El 10 de agosto de 2004 se separaron, en dicha fecha la demandada “se fue para Europa” y desconoce su domicilio o lugar de residencia.

2.4. Que el demandante si bien “entró en posesión del inmueble” el 22 de octubre de 1997 en su calidad de propietario, “tomó posesión del cien por ciento (100%) del inmueble el 10 de agosto de 2004 día en que la señora Luz Marina Moreno González se fue para Europa”

2.5. Que ha realizado actos de señor y dueño consistentes en: **(i)** Defender judicialmente el inmueble de embargos ante el Juzgado 54 Civil Municipal dentro del proceso que allí promovió Titularizadora SA. [ver anotaciones 10 y 11 certificado de tradición y libertad.]. **(ii)** Realizó “el pago de la hipoteca” constituida sobre el inmueble. Terminó de pagar dicho crédito hasta el año 2013 como consta en escritura pública No. 115 de 25 de enero de 2013 de “cancelación de hipoteca”. **(iii)** Enchape de 2 baños. Enchape de cocina, de pisos, empotrado de armarios [“closeres”]. Concina integral. “estucada y pintada del apartamento”. Instalación de puerta principal. y **(iv)** Pagó los impuestos como el predial y valorización, servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, y la administración del edificio.

2.6. Para finalizar señaló que utiliza el inmueble como vivienda propia sin reconocer dominio ajeno.

3. El trámite de la instancia

3.1. La demanda se admitió mediante auto del 28 de mayo de 2019 [Folio 63] y se ordenó su traslado a la parte demandada quien, una vez notificada por curador ad litem, promovió las siguientes excepciones de mérito: **(i)** “Falta de prueba sobre la conversión del título de tenedor a poseedor” y **(ii)** “No cumplimiento del término decenal descrito en la Ley 791 de 2002.” [folio 118-123].

3.2. El proceso se surtió por el trámite previsto en los artículos 368 y siguientes del Código General del Proceso. En auto de 21 de abril de 2021 se fijó fecha para llevar a cabo las etapas de la audiencia inicial prevista en el artículo 372 ibídem [002 Exp. Electrónico]. Así las cosas, una vez surtida la audiencia inicial [012, 013 y 014 Exp. Electrónico] y la de instrucción y juzgamiento [015, 016 y 017 Exp. Electrónico], el Juzgado anunció el sentido del fallo y conforme con el numeral 5 del artículo 373 profiere sentencia por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a la audiencia.

III. Consideraciones

1. En el presente asunto no existe la posibilidad de formular objeción alguna respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, toda vez que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la

capacidad de las partes para obligarse y para comparecer al proceso, así como con la competencia del juzgador para definir el presente asunto atendiendo el factor objetivo de la cuantía.

2. Para la prosperidad de la acción de declaración de pertenencia por parte de un comunero sobre una copropiedad, se debe demostrar que: **a)** la ha poseído materialmente -con exclusión de los otros condueños-; **b)** que dicha posesión ha sido por el término de la prescripción extraordinaria; y **c)** que su explotación económica o provecho propio no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o de su administrador [numeral 3 de artículo 375 del C.G.P].

3. Lo anterior significa que el demandante debe desvirtuar la presunción según la cual "la posesión ejercida por un comunero en principio se entiende ejercida por toda la comunidad" (artículos 2322, 2326, 2327, 2328 y 2329 C.C.), de tal manera que le corresponde demostrar que ha detentado la cosa y exteriorizado sobre ella su ánimo de señor y dueño, desconociendo el dominio de sus otros titulares, esto es, que se trata de una posesión personal, exclusiva y excluyente de la copropiedad².

4. En este orden "...corresponde, pues, al comunero prescribiente aportar prueba que desvirtúe la presunción de que posee exclusivamente su cuota parte en la cosa y que, por lo mismo, subsiste la coposesión, de 'donde se sigue que el comunero, para poder ganar por prescripción el dominio de los demás, está en el ineludible deber de infirmar la coposesión de éstos, lo cual no será posible si no se coloca al margen de la comunidad misma, actuando *motu proprio*, explotando económicamente el bien por sí y ante sí; o, lo que es lo mismo, cuando obra con absoluta prescindencia de la condición de comunero y, antes bien, lo hace a título meramente individual'³. De allí que, en tal hipótesis, 'la posesión del comunero, apta para prescribir, ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y el transcurso del tiempo, es preciso que se desvirtúe la coposesión de los demás partícipes. Desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto, si se quiere; así debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes, de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda calarse la ambigüedad o la equivocidad. Es menester, por así decirlo, que la aptitud asumida por él no de ninguna traza de que obra a virtud de su condición de comunero, pues entonces fluye tanto la presunción de que solo ha poseído exclusivamente su cuota, como la coposesión'⁴.⁵ [subraya fuera de texto].

5. De lo expuesto, se tiene que al demandante corresponde la carga de probar que su posesión material no es una posesión de comunero, es decir, es necesario que José Rafael Pérez desvirtúe la presunción de coposesión que se predica respecto de todos los copropietarios, pues, en principio, los actos de señorío realizados por uno de ellos no excluyen necesariamente el derecho de dominio de los otros.

² TSB Sala Civil. 26 de Julio de 2011. M.P. Manuel Alfonso Zamudio Mora. Exp. 110013103030201000084 01

³ Sent. 2 de mayo de 1990.

⁴ Ibidem.

⁵ TSB Sala Civil. Sen. 15 de Dic. de 2010, M.P. Marco Antonio Álvarez Gómez. Exp. No. 18200700308 01.

5.1. Los testimonios de **(i)** Luz Stella Londoño Quintero y **(ii)** Ricardo Espita Monroy [015 Exp. Electrónico], sumado a lo visto en la inspección judicial [020 Exp. Electrónico], en efecto informan sobre la identificación del predio que por la vía de la prescripción extraordinaria se pretende adquirir, sumado a la destinación que José Rafael Pérez hizo del inmueble para fijar allí su lugar de vivienda desde antes del año 1998 [según lo dicho por el señor Espita Monroy] y su permanencia en el lugar aun desde el año 2005 [según lo dicho por la señora Londoño Quintero]. Esto permite advertir que -en línea de principio- el demandante ejerce la posesión material sobre el apartamento 305 de la torre 2 interior 6 del Edificio Torres de Suba 1 y 2, ubicado en la carrera 103 f No. 136 A-08 de la ciudad de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20293509.

Lo anterior es así, si se tiene en cuenta que los anteriores testigos manifestaron que son vecinos del demandante, viven en la misma torre de apartamentos [torre 2 interior 6 del Edificio Torres de Suba 1 y 2] y lo reconocen como dueño del inmueble debido a que: **(i)** siempre lo han visto viviendo en ese lugar, **(ii)** hablan con él, **(iii)** dan cuenta de su participación en las Asambleas de Propietarios que allí se realizan, **(iv)** que nadie le ha discutido su permanencia en ese lugar, **(v)** Luz Stella Londoño Quintero sabe de las mejoras o adecuaciones internas del apartamento 305 debido a que lo conoce en su interior y señaló que difieren de las condiciones iniciales en las que la constructora entregó, pues, en un principio todos los apartamentos se “entregaron en obra negra” y **(vi)** los dos testigos son coherentes en señalar que observaron al demandante ingresar materiales a la torre de apartamentos con el objetivo de hacer arreglos internos de su apartamento.

5.2. Sin embargo, dichos medios probatorios no son contundentes para concluir -con total ausencia de duda razonable- que la posesión que dice el demandante ejercer desde el 10 de agosto de 2004 ha sido “excluyente” de los derechos de propiedad del otro comunero, esto es, de la señora Luz Marina Moreno González.

Téngase en cuenta que en fecha anterior al 10 de agosto de 2004, el señor José Rafael Pérez ya era propietario del 50% del inmueble que se pretende adquirir por esta vía⁶, condición que en igual medida se predica de Luz Marina Moreno González [demandada], pues, a consecuencia del contrato compraventa que se documentó en la escritura pública No. 2160 de 22 de octubre de 1997 demandante y demandada son condueños o copropietarios porque adquirieron al mismo tiempo el derecho de dominio en común y proindiviso sobre mismo bien.

Por esta razón, el señor Pérez no se podía limitar a demostrar que ejerce sobre el inmueble una posesión material desplegada a partir de la realización de mejoras, el pago de impuestos, servicios públicos y el hecho de utilizar el inmueble para su propia vivienda. La carga probatoria en este caso le exigía demostrar que su posesión excluía la del otro comunero, lo que sea de paso advertir no sucedió en el presente asunto.

⁶ Escritura Pública No. 2160 de 22 de octubre de 1997 de Notaría 26 de Bogotá, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20293509, folio 2 a11 y 17.

5.3. Véase cómo Luz Estela Londoño Quintero [testigo] señaló no conocer a Luz Marina Moreno González y el señor Ricardo Espitia Monroy manifestó que la demandada en efecto convivió con el señor José Rafael Pérez hasta el año 2004 porque, según lo informado por el mismo señor Pérez, ella se fue para Europa. Pero de acuerdo con las reglas de la sana crítica en la apreciación de las pruebas, es preciso señalar que las declaraciones tal y como fueron rendidas no resultan suficientes para desvirtuar que existe coposesión.

A lo anterior se debe agregar que la versión de Orlando Cuesta Vargas [testigo] no resultó útil para acreditar los hechos en virtud de los cuales se solicitó su práctica, obsérvese que tan sólo informa: **(i)** que vive en una casa ubicada al frente los apartamentos Edificio Torres de Suba 1 y 2., en la que tiene un negocio propio **(ii)** sabe de la permanencia del demandante en el apartamento 305 de la torre 2 interior 6 del Edificio Torres de Suba 1 y 2, ubicado en la carrera 103 f No. 136 A-08 de la ciudad de Bogotá, desde el año 2000. **(iii)** lo anterior lo afirma porque le ha entregado “domicilios” en dicho apartamento. **(iv)** por dicha circunstancia se “imagina” que el demandante es el dueño pero que no sabe quien ostenta dicha calidad en realidad. **(iv)** que no sabe de adecuaciones o mejoras internas de ese apartamento porque nunca ha entrado al mismo. y **(v)** que en un tiempo vio al demandante acompañado de una señora, pero no sabe quién es ella [015 Exp. Electrónico].

5.4. Se destaca que si bien el demandante acreditó la tenencia material de la cosa y que sobre la misma ejerció actos de señor y dueño tales como pagos de servicios públicos, impuesto predial y compra de materiales para obras al interior del apartamento 305 -corpus- [folio 18 a 39], no logró acreditar que su “animus” no se identifica con el del comunero, es decir, que los actos de señorío no los ejerce como comunero sino en nombre y beneficio propio con total desconocimiento del derecho de los demás⁷.

Es aquí donde resulta relevante lo dicho por Jorge Rafael Pérez al momento de absolver el interrogatorio, en la medida que, si bien señaló que la señora Luz Marina Moreno González, con quien sostenía una relación marital, se fue del país desde el 10 de agosto de 2004, también indicó que siguió en contacto telefónico con ella desde de esa fecha por espacio de 7 u 8 meses más. Que solo pasado un año y medio después de su partida se enteró que la demandada no regresaría, pues, informa que “le tocó ir a la casa de sus padres” y ellos le comunicaron que ella no iba a regresar porque se había organizado con otra persona. De ahí que, el comportamiento orientado a seguir en contacto con la señora Moreno González y pretender buscarla con sus familiares, revela que para el mes de febrero de 2006 el demandante aun no la desconocía como copropietaria del bien.

A lo anterior se suma que al momento de preguntarle hasta cuándo reconoció a Luz Marina Moreno González como “copropietaria”, señaló que ella tiene dicha calidad desde el mes de octubre de 1997, esto es, desde que los dos [demandante y demandada] firmaron la escritura de compraventa, afirmando que en efecto él ejerce una posesión desde 1997 y desde que ella se fue en el 2004 se quedó con la posesión de todo el inmueble [012 Exp. Electrónico]. Estas afirmaciones analizadas de forma

⁷ “Uno de los fundamentos esenciales de la prescripción adquisitiva de dominio está integrada por dos elementos bien definidos: el animus y el corpus, éste relacionado con el poder de hecho que materialmente se ejerce sobre la cosa, y aquél, de naturaleza subjetiva, intelectual o psicológica que se concreta en que el poseedor actúe como si fuera el verdadero y único dueño, sin reconocer dominio ajeno”. CSJ. Sala Civil. MP Silvio Fernando Trejos Bueno. Sentencia de 20 de septiembre de 2000. Exp. 6120

conjunta con la versión de los testigos no resultan suficientes para concluir que la posesión ejercida desde el 10 de agosto de 2004 [hecho 11 de la demanda], haya sido "excluyente" de los derechos de propiedad de la demandada en su calidad de comunero, por lo que no es posible contabilizar desde aquel momento el tiempo para usucapir el bien. Tampoco dichos medios probatorios permiten establecer un punto de partida para determinar desde qué momento José Rafael Pérez desconoció a la señora Moreno González como copropietaria del bien en ejercicio propio de una posesión "exclusiva" y "excluyente" para poder contabilizar el término de la prescripción extraordinaria.

5.5. Para sumar en razones se anota que el demandante señaló que pagó la totalidad del crédito hipotecario que pesaba sobre el inmueble [hecho 6 de la demanda], sin embargo, no obra en el expediente medio probatorio que así lo indique expresamente, pues, pese a que en la demanda se mencionó la escritura pública 115 de 25 de enero de 2013 por medio de la cual se protocolizó el levantamiento de la hipoteca, dicho instrumento público no se aportó al proceso. En gracia de discusión, si se tuviera por cierto que José Rafael Pérez canceló la totalidad del crédito en cuotas periódicas hasta el mes de febrero de 2013, tal y como lo afirmó al momento de absolver el interrogatorio, lo cierto que es dicha circunstancia constituye es un acto unilateral que realiza cualquiera de los copropietarios y que puede calificarse como un acto representativo de la comunidad hasta tanto no se acredite una posesión exclusiva y excluyente.

6. Para finalizar, se debe anotar que la totalidad de los medios probatorios son insuficientes para desvirtuar la presunción que recae sobre el comunero consistente en que la posesión que dice tener es de una cuota parte, aunque posea materialmente toda la cosa, pues, en principio se entiende y la ley presume que existe coposesión.

IV. DECISIÓN

Sean suficientes las anteriores consideraciones para que el **Juzgado Cuarenta y Siete Civil Municipal de Bogotá**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

RESUELVA

PRIMERO. Negar las pretensiones de la demanda conforme con las razones expuestas.

SEGUNDO. Disponer la terminación del presente proceso.

TERCERO. Levantar las medidas cautelares aquí decretadas.

CUARTO. Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

FELIPE ANDRÉS LÓPEZ GARCÍA
JUEZ

Firmado Por:

**FELIPE ANDRES LOPEZ GARCIA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 047 CIVIL MUNICIPAL DE 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:

1e76d95674085a0510865cbcdfb6e9304fe0e08ef98691d2c12653cfff718f8

Documento generado en 08/06/2021 11:39:22 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**