



República de Colombia
Rama Judicial – Distrito Judicial de Cundinamarca

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ

Once (11) de abril de dos mil veintitrés (2023)

Proceso: Pertenencia
Demandante(s): Gonzalo Velandia Vargas
Demandado(s): BANCO DE OCCIDENTE y Otros
Radicación: 252494003001201800332001

ASUNTO QUE TRATAR

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la apoderada de la parte demandante contra la sentencia proferida el veinticinco (25) de octubre de 2022 por el Juzgado Civil Municipal de Facatativá, Cundinamarca, la cual negó las pretensiones de la demanda de pertenencia.

I. ANTECEDENTES

Actuando a través de apoderada, el señor GONZALO VELANDIA VARGAS, formuló demanda de declaración de pertenencia contra el BANCO DE OCCIDENTE el cual absorbió al BANCO UNIÓN COLOMBIANO, a través de la cual solicitó se declarara que había adquirido por prescripción adquisitiva de domino, el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 156-7820 de la ORIP de Facatativá.

Como soporte fáctico de las pretensiones indicó, en síntesis, lo siguiente:

1. Que desde hace más de veintitrés (23) años, el señor GONZALO VELANDIA VARGAS, ingresó al predio ocupándolo, transformándolo y explotándolo, con ánimo de señor y dueño.
2. Que todos los requisitos indispensables para la eficacia de la adquisición del dominio por prescripción extraordinaria estaban satisfechos.
3. Que se ha ejercido explotación económica del suelo, actos positivos de conservación, mejoras y se ha utilizado como lugar de vivienda para el cuidador.

El BANCO DE OCCIDENTE, actuando como parte pasiva, contestó demanda por medio de su apoderada, proponiendo las excepciones que denominó: *“Inexistencia de posesión del actor respecto del inmueble, por lo cual no se puede llegar a configurar prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria ni de ninguna clase”*, *“Inexistencia de los elementos que configuran la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio”*, de manera subsidiaria *“Inexistencia de los elementos que configuran la prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria”*, y *“Los actos de mera facultad de conformidad con lo establecido en el art 2520 impiden que se configure la prescripción adquisitiva”*.

Continuando con el trámite procesal se designó curador ad litem para que representara a las personas indeterminadas, quien contestó demanda proponiendo las excepciones de: “*Ineptitud de la Demanda por Falta de los Requisitos Formales – Poder Insuficiente para Demandar*” y “*Excepción Innominada o Genérica*”

II. SENTENCIA APELADA

A través de la providencia que es objeto de alzada el *a quo* declaró probada la excepción denominada “*inexistencia de posesión del actor respecto del inmueble*” y negó las pretensiones de la demanda.

Inicialmente recordó que, según el artículo 2512 del Código Civil, la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales, con lo cual se establece tanto una forma de extinción de las obligaciones.

Así mismo planteó que el ordenamiento jurídico distingue dos clases de usucapión o prescripción adquisitiva de dominio, la ordinaria y la extraordinaria, y para su estructuración, se requiere el cumplimiento de requisitos indispensables que distan en lo relativo a la duración de la posesión material, la primera, es decir la ordinaria, exige posesión regular, esto es justo título y posesión material por espacio o igual o superior a cinco (5) años, mientras que la segunda, la extraordinaria, que es la que atañe a este caso puede ser realizada por un poseedor irregular, vale decir, sin título alguno, ausencia que no es óbice para presumir en ella la buena fe, salvo en las hipótesis en que la posesión alegada estuvo precedida de un título de mera tenencia, así como la posesión material no inferior a 10 años, conforme lo señalado en la Ley 791 del 2002.

Señaló que, para la prosperidad de la acción, la misma debe versar sobre una cosa legalmente prescriptible, que se pueda identificar y determinar plenamente y que sobre dicho bien quien pretenda adquirir su dominio por ese modo haya ejercido la posesión material en forma pacífica, pública y continúa durante un lapso igual o superior a 10 años.

El *a quo* encontró que el inmueble materia de la acción es legalmente prescriptible por ser un bien privado, el cual se identifica con el folio de matrícula 156-7820, ubicado en la calle 17 número 1-72 sur del área o la nomenclatura urbana de Facatativá, que, con las pruebas documentales, la declaración de terceros e incluso el interrogatorio de parte efectuado al demandante, se probó que no hay duda que por lo menos tiempo atrás, al año 2008 el señor GONZALO VELANDIA VARGAS ha tenido a su ciencia y paciencia la disposición del Predio en cuestión, explotándolo económicamente a lo largo de ese tiempo con diferentes actividades como la siembra, ganadería, incluso durante la inspección judicial se evidenció que el demandante tiene aproximadamente cuatro lotes encerrados para la disposición de ganado, y además de construir allí una cabaña de madera.

Que con el testimonio del señor OMAR ROBAYO se confirmó que en alguna ocasión el predio, fue explotado con un parqueadero, que el señor EDGAR IVÁN MORALES GUTIÉRREZ afirmó desde el año 1997 e incluso hasta la fecha en diferentes oportunidades ha visitado el inmueble y ha trabajado a órdenes del señor GONZALO VELANDIA VARGAS, en diferentes tipos de actividades.

Para el *a quo* no existe discusión sobre el hecho que el demandante ha tenido el Corpus a su disposición, y así lo ha explotado y nunca ha sido requerido para la entrega de ese inmueble, situación que fue confirmada por la parte demandada al señalar expresamente que, en efecto, no ha iniciado ningún tipo de acción.

Sin embargo, sobre el “*ánimus*” exteriorizado en el no pago de impuestos prediales, a criterio del juzgado, el señor GONZALO VELANDIA VARGAS no se ha reportado ante sí mismo como un verdadero propietario y en razón a que es obligación de todo propietario, pagar los impuestos al municipio, en consecuencia, declaró probada la excepción de inexistencia de la posesión del actor respecto del inmueble alegada por el Banco de Occidente, no haciéndose necesario en entonces resolver sobre las demás excepciones.

III. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Contra la anterior determinación la apoderada de la parte demandante, presentó recurso de apelación al considerar, en síntesis, que se impuso “*como único medio, para encontrar probado el animus en el prescribiente, la ausencia de cumplimiento de una obligación tributaria*”, que no se realizó un análisis integral de las pruebas, pues no se valoraron en conjunto, que el no pago de un tributo es “*un indicio, apenas contingente en categoría leve, el que no es meritorio desde el punto de vista demostrativo, para fallar*”, que no es razón suficiente para negar lo pretendido más aun cuando se probó de manera directa la posesión del bien.

IV. CONSIDERACIONES

4.1. Competencia.

Toda vez que la sentencia atacada es susceptible del recurso de apelación (artículo 321 del Código General del Proceso) y que no se evidencia ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado, procederá el despacho a resolver de fondo la alzada, limitando el examen de la decisión a los reparos que de manera particular y concreta fueron formulados por el apelante en atención a lo previsto en el artículo 328 del Código General del Proceso.

4.2. Problema jurídico.

Atendiendo los precisos términos en que fue planteada la apelación el problema jurídico a resolver consiste en establecer si, en el presente caso, la posesión que el *a quo*

no encontró acreditada por parte del señor GONZALO VELANDIA VARGAS, en su duración y forma resultaba suficiente o no para declarar prósperas las pretensiones de la demanda.

4.3. De la usucapión y de la posesión.

Según lo tiene previsto el artículo 2512 del Código Civil, el fenómeno jurídico de la prescripción no sólo cumple la función de extinguir las acciones o derechos que se tienen sobre las cosas por su falta de ejercicio y por la omisión en el uso de las correspondientes acciones, prescripción extintiva o liberatoria, sino que, al propio tiempo, constituye también un modo de adquirir los bienes ajenos por la posesión de estos, prescripción adquisitiva o usucapión. Bajo esta última forma, asume las modalidades de ordinaria, cuya consumación está precedida de título justo y buena fe, y de extraordinaria, para la que no es necesario título alguno (Arts. 764, 765, 2527 y 2531 del C. C.).

En ambos casos, prescripción ordinaria y extraordinaria, la prescripción adquisitiva requiere para su configuración legal de los siguientes elementos: posesión material en el actor; prolongación de la misma por el tiempo requerido en la ley; que se ejercite de manera pública e ininterrumpida; y que la cosa o derecho sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo (Arts. 2518, 2519, 2522, 2529 y 2532 ibídem; 1° de la Ley 50 de 1936 y 407 del C. de P. C.).

A su vez, la posesión está definida por el artículo 762 del Código Civil como “...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...”, está integrada, según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia (Sentencia del 28 de agosto de 2017, SC13099-2017, M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, Radicado N° 11001-31-03-027-2007- 00109 - 01), por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (corpus), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (animus domini) o de conseguir esa calidad (animus rem sibi habendi) que, por escapar a la percepción directa de los sentidos resulta preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio. Y, finalmente, es condición sine qua non la existencia de lo que se puede denominar “triple identidad” del bien que se pretende usucapir; es decir, que haya indiscutible y certera identidad entre el bien que se describe y señala en la demanda como el objeto material de la pretensión de adquisición por prescripción, la posesión por el término establecido en la norma y que se trate de un bien susceptible de prescripción.

Estos elementos deben ser acreditados por el prescribiente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de consolidar, sumada a los otros requisitos legales antes anunciados, el derecho de propiedad del usucapiente.

4.4. Análisis del caso en concreto

En el presente caso, el apelante considera que el *a quo* ha debido valorar las pruebas en conjunto, pues el incumplimiento del pago de un tributo no es óbice para la no prosperidad lo pretendido en la demanda, que la decisión de primera instancia debe ser revocada toda vez que, se encontró probada de manera directa la posesión del bien.

Anticipa el despacho que habrá de revocarse la sentencia apelada toda vez que los cargos que el recurrente plantea son suficientes para enervar las conclusiones y análisis de la sentencia, como pasa a mostrarse.

A través de la prueba testimonial de los señores OMAR ROBAYO y EDGAR IVÁN MORALES GUTIÉRREZ, se logró probar la posesión con ánimo de señor y dueño por parte de la actora.

Cabe precisar que se ha dicho por la Jurisprudencia que la posesión es un hecho, y como tal, la prueba idónea para su verificación es la testimonial. No es que sea el único elemento de juicio que permita deducirla, pues obvio es que se pueden aportar otra clase de pruebas que puedan servir para fijarla, para complementarla o para desvirtuarla, según las circunstancias de cada caso en particular, más es pertinente evidenciar, que por ser un hecho perceptible por los sentidos, se constituye el testimonio en el medio idóneo para que se pueda dar buena cuenta de la posesión que se alega, pues permite establecer si la tenencia se ha traducido en actos de conservación, preservación, explotación mejoramiento y defensa de la cosa. (Tribunal Superior de Bogotá, auto del 05 de febrero de 1997. Magistrado Ponente: Dr. CARLOS JULIO MOYA COLMENARES).

Así mismo la Corte Suprema de Justicia manifestó *“La posesión, conforme la define el Código Civil colombiano, consiste en la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, noción de la que se infiere que se trata de una situación de hecho estructurada a partir de dos coordenadas fundamentales: de una parte, la detentación de una cosa de manera perceptible por los demás (corpus) y, de otra, un elemento interno, es decir, el ánimo (animus) de poseerla como dueño. Por consiguiente, dicha situación fáctica debe trascender ante terceros a través de un conjunto de actos inequívocamente significativos de propiedad, esto es que, por su inconfundible carácter, de ellos puede colegirse objetivamente que quien los ejercita se considera dueño y es reputado por los demás como tal.”* (Sentencia veintiuno (21) de septiembre de dos mil uno (2001), M.P. Jorge Antonio Castillo Rúgeles)

Si bien el demandante no acreditó el pago del impuesto predial del inmueble, este es un mero acto de administración que no puede entenderse como prueba exclusiva y excluyente de actos de posesión, más sí como acto indicador de la misma, en este caso no puede desconocerse que señor GONZALO VELANDIA VARGAS, ha ejercido diferentes actos, que son propios de los dueños de un inmueble, es así que en la misma diligencia de inspección judicial se evidenció una construcción en madera utilizada para la vivienda del cuidador, obra que fue realizada por el demandante, y así fue reconocido por parte del *a quo* en la parte considerativa de la sentencia.

Para esta Juzgadora las pretensiones de la demanda principal si estaban llamadas a prosperar, contrario a lo decidido en primera instancia.

Por todo lo anterior, se revocará la sentencia apelada al haber sido desvirtuados los fundamentos en que esta se soporta.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FACATATIVÁ (CUNDINAMARCA), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia de fecha veinticinco (25) de octubre de 2022 proferida por el Juzgado Civil Municipal de Facatativá, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que el señor GONZALO VELANDIA VARGAS ha adquirido por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO el inmueble ubicado en la Calle 17 número 1- 72 Sur de la nomenclatura urbana de Facatativá, denominado "Lote El Salvador" identificado con el folio de matrícula 156-7820, con un área aproximada de 7.041 m², alinderado así: Por el Norte en 107.13 metros con VESEC y VENECIAS LTDA, por el Sur en 120.00 metros con propiedades del Instituto de Fomento Municipal, por el Oriente en 62.00 metros con la calle 16 A o Avenida Colombo-Japonesa, y por el Occidente en 63.32 metros con la calle 17 del municipio de Facatativá, comprendidos en la escritura pública No. 454 de fecha 03 de junio de 1978 otorgada en la Notaria Primera de Facatativá.

TERCERO: CANCELAR la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, y **REGISTRAR** esta sentencia en el mismo.

CUARTO: COMUNICAR lo aquí decidido al Juzgado Civil Municipal de Facatativá.

CUARTO: DEVUÉLVASE el expediente, previas las anotaciones que sean del caso.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

(con firma electrónica)

JOHANNA FIGUEREDO ENCISO

Juez (Sentencia decide apelación)

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE
FACATATIVA**

La providencia anterior se notifica por anotación en el ESTADO ELECTRÓNICO No. 23, hoy 12 de abril de 2023 a la hora de las 8:00 A.M.

LUZ AIDA BUSTOS ESPINOSA
Secretaria

Firmado Por:

Johanna Figueredo Enciso

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Facatativa - Cundinamarca

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: **78563747f5114d786febbf19634b2fc80ec5c7b05c5e3908f95731ffb6fe48**

Documento generado en 11/04/2023 04:09:57 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>