

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.
Sala Civil de Decisión

Magistrada Sustanciadora

SANDRA CECILIA RODRÍGUEZ ESLAVA

CLASE DE PROCESO	Verbal
DEMANDANTE	José Santana Santana
DEMANDADA	José Rodrigo Santana Puentes y Rosa Imelda Puentes de Santana
RADICADO	11001 31 03 033 2017 00641 01
DISCUSIÓN	En sala de veinticuatro de (24) de mayo de dos mil veintitrés (2023)
PROVIDENCIA	Sentencia 008
DECISIÓN	Revoca Sentencia
FECHA	Veintinueve (29) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de 19 de enero de 2022, proferida por el Juzgado 33 Civil de Circuito de Bogotá D.C., al amparo de lo previsto en el Decreto Ley 806 de 2020.

I. ANTECEDENTES

José Santana Santana promovió proceso verbal de pertenencia contra José Rodrigo Santana Puentes, Rosa Imelda Puentes de Santana y las personas desconocidas e indeterminadas que puedan tener derecho real sobre el bien ubicado en la Calle 13 A No. 80D – 52 de la urbanización La Promesa I de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1551446, con el fin que se le declare que adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el 100% del inmueble.



En consecuencia, exigió la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y se condene en costas a los demandados.

Sustento fáctico: El señor José Santana Santana manifestó que compró el lote ubicado en la calle 13A No. 80D-52 de la Urbanización la Promesa I, con matrícula inmobiliaria No. 50C-1551446, para construir su casa y sobre ésta ejercer la posesión real y material durante más de 13 años, de forma quieta e ininterrumpida.

Expresó que el valor total de la vivienda fue de \$15'000.000.00 y que entre el 18 de febrero y el 30 marzo de 1998, le entregó a su hijo Rodrigo la suma de \$9'780.000.00, para realizar abonos a esa obligación. En igual sentido, lo autorizó, junto a la señora Rosa Imelda Puentes de Santana para que el 8 de agosto de 2003 firmaran la Escritura Pública 2987 en la Notaría 21 del Círculo de Bogotá y realizaran los trámites pertinentes ante el INURBE.

Debido al desplazamiento por el conflicto armado del que fue víctima el señor José Santana Santana, arribó al inmueble con su familia que está compuesta por 7 hijos; José Rodrigo, Juan Darío, Luis Abelardo, Oscar Fernando, Luz Emilce, Rosa Jacqueline y Sandra Yineth Santana Puentes.

Aseguró que el demandado pretendía tomar el control de la totalidad del inmueble y por esa razón ejerció actos de violencia para lograr una porción concerniente al 50%. Afirmó que el señor Rodrigo compró el lote contiguo, ubicado en la calle 13A No. 80D-46, y una vez instalado en él, derribó la pared medianera para lograr la ocupación de la entrada a la puerta de la casa, instaló dos contadores, una plancha hasta la mitad de la pared y se benefició del servicio de agua por ocho años, sin la previa autorización del demandante.



Trámite procesal: Admitida la reforma a la demanda mediante auto del 24 de septiembre de 2019. Durante el traslado, el demandado José Rodrigo Santana Puentes se opuso a las pretensiones y propuso los medios defensivos que denominó: i) *Falta de legitimidad en la causa por activa* y; ii) *Temeridad y mala fe*.

Por su parte, Rosa Imelda Puentes de Santana se allanó a las pretensiones del libelo, mientras que el curador *ad litem* no aceptó los hechos y alegó la declaratoria de oficio de las excepciones que se encontrasen probadas.

Evacuada la inspección judicial, concluidas las etapas probatoria y de alegaciones, el Juez de primer grado profirió la decisión que puso fin a la instancia.

Sentencia impugnada: El *a quo* no halló probado ningún medio defensivo planteado por el demandado José Rodrigo Santana Puentes o por el curador *ad litem* de las personas indeterminadas. Reconoció que el demandante José Santana Santana adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1551446 y ordenó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de Bogotá inscribir el fallo en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

Finalmente, condenó en costas al demandado José Rodrigo Santana Puentes y prescindiendo de hacerlo en cuanto a la señora Rosa Imelda Puentes de Santana, por no haberse causado.

Para llegar a esta conclusión, analizó los presupuestos de la acción y verificó que el bien es susceptible de prescripción, así como que el demandante ejerció la posesión material del inmueble de forma ininterrumpida y prolongada desde el 2 de marzo del 2004. A partir del material probatorio valorado consideró que el señor Santana Santana sí realizó actos de señor y dueño sobre el inmueble, como lo fue: el pago de



recibos de servicios públicos desde el 2005 hasta el 2016, sufragó los impuestos prediales correspondientes a las anualidades 2012, 2016 y 2017, efectuó arreglos y mejoras durante los años 2012, 2014, 2015, 2016 y 2017.

En cuanto al allanamiento que la señora Rosa Imelda hizo frente a las pretensiones y hechos de la demanda, aceptó dicha manifestación. Precisó que la excepción de mérito de "*temeridad y mala fe*" que propuso el demandado no desvirtuó las pretensiones del libelo introductorio ni los medios suasorios fueron suficientes para controvertir los hechos del escrito inaugural.

Finalmente, indicó que en caso de afirmarse que Rodrigo Santana comparte el *corpus* con el demandante, en razón a la ocupación del local comercial, no existía material suficiente para acreditar esa titularidad sobre el predio colindante ni sobre las defensas formuladas.

Apelación: El apoderado del demandado José Rodrigo Santana Puentes interpuso el recurso de alzada contra la providencia anterior, con el fin de obtener su revocatoria. Para ello, formuló tres reparos que sustentó, como se sintetizan a continuación:

A) Falencias en la actividad probatoria

Adujo que nunca se probó que el demandante hubiese adquirido el inmueble pues no fue allegado ningún comprobante de pago, menos aún que lo detentase materialmente, pues el 50% del primer piso es ocupado por el demandado. Agregó que no demostró el extremo temporal de su posesión dado que su ingreso se produjo con la aquiescencia de su hijo y la de su cónyuge, quien actúa como accionada, pero también como convocante por haberse allanado al libelo.



Refirió que instaló los servicios públicos y es quien los paga, al igual que los impuestos que llegan a nombre de su progenitora. Resaltó que el bien lo adquirió con recursos propios y con los subsidios que le fueron concedidos, por eso fue reconocido como condueño de la señora Rosa Imelda Puentes. Del mismo modo, afirmó que puso un supermercado en el primer piso y les ha proporcionado a sus ascendientes los insumos de la carnicería que les dejó para garantizarles un mínimo vital.

Alegó que le fue cercenado su derecho de defensa para pronunciarse sobre el recurso de apelación respecto de la práctica de un testimonio. Refutó que el juez fue estricto con él, lo amedrentó y favoreció a sus progenitores.

B) Insuficiencia en la motivación de la sentencia – vulnera el debido proceso:

Indicó que sus alegaciones no fueron tenidas en cuenta y que de manera verbal el juez anunció que la sentencia sería a favor del demandante porque el apelante había invadido su propio predio.

Tildó de incongruente la decisión frente a las pruebas obrantes, en razón a que no se trató de ningún negocio simulado y fue desconocido el proceso divisorio que el demandado promovió en el año 2016.

C) El juez desconoció los requisitos para que exista prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio:

Censuró que el promotor fabricara su propia prueba a través del interrogatorio de parte y que se considerase el dictamen pericial que parecía más un testigo no presencial, asimismo que no se emitiese pronunciamiento sobre la objeción que hizo de éste.



Expresó que fueron desconocidos los artículos 622, 2416 y 2434 del Código Civil en atención a que no fue probado el señorío ni el *corpus* en cabeza del demandante, cuando éste es compartido con su hijo. Agregó que su padre vive en el inmueble como socio conyugal de la comunera, que es su señora madre, bajo la confianza que le dio su propio hijo para que habitara el bien. Situación que catalogó como un actuar de mala fe por parte del señor Santana Santana.

Esgrimió la ausencia de valoración frente a la afectación de patrimonio de familia que aparece en el folio de matrícula inmobiliaria y por el cual su menor hija es beneficiaria y advirtió que aun cuando estuvo soltero siempre veló por su familia conforme se aprecia en los recibos aportados por el accionante.

II. PROBLEMAS JURÍDICOS

1. ¿Se encuentra probada la posesión que el señor José Santana Santana adujo ejercer sobre el 100% del bien ubicado en la Calle 13 A No. 80D – 52 de Bogotá D.C. e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1551446?
2. De ser afirmativa la respuesta al anterior interrogante, le corresponde a la Sala verificar si el accionante detentó el bien con ánimo de señor y dueño durante el plazo exigido por ley, concerniente a 10 años
3. ¿Qué incidencia tiene la señora Rosa Imelda Puentes en torno a la acción promovida por el señor José Santana Santana?

III. CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero puntualizar que esta Corporación en esta decisión sólo se referirá a los expresos reparos formulados por el apelante contra la decisión de primer grado que tienen relación directa con la acción



promovida, cual es de la prescripción extraordinaria de dominio, mas no sobre otros cuestionamientos que bien pudieran ser propios de otros escenarios judiciales y que por lo mismo desbordan la competencia de esta instancia.

2. La prescripción es un modo de adquirir el dominio de las cosas luego de ejercerse sobre ellas la posesión de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso que la ley prevé. Es regular en virtud de la existencia de un justo título traslativo de dominio e irregular cuando no media éste, en la primera se exige un plazo trienal, si se trata de un mueble, o quinquenal, cuando es un inmueble; en la segunda, el tiempo requerido es de 10 años sin considerar su naturaleza.

La aprehensión del bien se produce por el *animus*, elemento de índole subjetivo que conduce a la convicción interior de creerse dueño único y verdadero de la cosa, por medio del cual se exteriorizan aquellos actos típicos de señorío frente a éste; y el *corpus*, cuyo carácter objetivo se define por la detentación material, mediante la cual se ejecutan los actos propios de quien se reputa como su propietario, sin reconocer dominio ajeno.

Según la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, el primero constituye el componente interno, *“psicológico, la intención del dominus, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el lapso que dure aquella”*, los cuales dan lugar a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, siempre que no aparezcan otras circunstancias que demuestren lo contrario; mientras que el segundo, es externo y hace alusión a *“la retención física o material de la cosa”*¹.

¹ .Sala de Casación Civil de Corte Suprema de Justicia. Sentencias del 29 de agosto del 2000 y 13 de abril de 2019.



Esa relación con el bien no puede confundirse con otra y, por consiguiente, exige una carga demostrativa mayor para su verificación, en tanto que su desatención conllevaría al traste de la pretensión adquisitiva de dominio. Sobre la forma de detentar un bien, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha dilucidado que,

"(...) En la tenencia, simplemente se despliega poder externo y material sobre el bien (artículo 775 Código Civil), pues se '(...) ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño', como el acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el habitador. En la posesión, a ese poder material se une el comportarse respecto del bien como si fuese propietario (canon 762, ibídem) 'con ánimo de señor y dueño'. Y en la propiedad, que por excelencia permite usar (ius utendi), gozar (ius fruendi) y disponer (ius abutendi) de la cosa, es derecho in re, con exclusión de todas las demás personas dentro del marco del precepto 669, ejúsdem, caso en el cual se tendrá la posesión unida al derecho de dominio, si se es dueño; y en caso de no serlo, se tratará del poseedor material.

(...)

La posesión urge la presencia de dos elementos el corpus y el ánimo (artículo 762 del Código Civil); en cambio, la mera tenencia sólo requiere uno de esos dos elementos, el corpus. Es mero tenedor quien tiene una cosa reconociendo dominio ajeno. Para que exista la mera tenencia solo se exige la detención material, mientras que la posesión requiere no solo la tenencia, sino el ánimo de tenerla obrando como señor y dueño.

(...)

Los elementos de la posesión. Los dos clásicos son el corpus y el ánimo. El primero es el poder físico o material que tiene una persona sobre una cosa. Son los actos materiales de tenencia, uso y goce sobre la cosa. No obstante, el mero contacto material con una cosa no significa su señorío o poder de hecho en la teoría de la posesión. Por esa misma razón, el poseedor tiene la posesión aunque el objeto este guardado o retirado de su poder físico. El segundo, es el elemento psicológico o intelectual de la posesión. Consiste en la intención de obrar como señor y dueño (ánimus domini) sin reconocer dominio ajeno. El ánimo es una conducta del poseedor que puede manifestarse en el título que la origina y supone que obra como un verdadero propietario o con la convicción de serlo. Es la voluntad firme de considerarse dueño del bien."²

En adición a lo anterior, la posesión exigida para esta clase de contiendas ha de ser exclusiva y excluyente, con el pleno desconocimiento del derecho ajeno que pueda ostentarse o aducirse sobre el bien pretendido en pertenencia, máxime si el reclamo adquisitivo gira en torno a la

² Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC5187-2020 de 18 de diciembre de 2020, rad. 25290-31-03-002-2013-00266-01.



totalidad del mismo. Así lo ha precisado el Alto Tribunal de la especialidad civil:

"Siendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material, alegada por vía prescriptiva, hecho que forja y penetra como derecho; aparece comprobar certera y límpidamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: (i) posesión material actual en el prescribiente³; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida⁴; (iii) identidad de la cosa a usucapir⁵; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia⁶.

(...)

De ahí, toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la prescripción, torna deleznable su declaración.

*Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta Corporación, mutatis mutandis, en forma uniforme ha postulado que **"(...) [n]o en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión.** De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aun cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación.*

(...)

Si la posesión material, por tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie cierta dosis de incertidumbre. Por esto, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente "animus domini rem sibi habendi"⁷, requiere que sea cierto y claro."⁸ (Se resalta).

³ Según el canon 762 del Código Civil es "(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)", urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

⁴ La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

⁵ El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9º del precepto 375 *ejúsdem*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

⁶ Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

⁷ Ánimo de quedarse con la cosa.

⁸ SC16250-2017 de 9 de octubre de 2017. Radicación 88001-31-03-001-2011-00162-01.



Por consiguiente, cualquier ambigüedad en la forma en que son ejercidos los actos de señor y dueño sobre el bien convierten en inviable la usucapión, más aún cuanto quien pretende su reconocimiento admite que ha tolerado el ejercicio de actos de posesión, cuanto más cuando devienen de un título de dominio.

3. Desde esa perspectiva, en el caso bajo estudio se cuenta con las siguientes probanzas:

3.1. El reporte de las declaraciones y pagos de las erogaciones del predio ubicado en la calle 13A 80D-52 correspondiente a los periodos 2003 a 2017, en las que se verifica que los años 2003 a 2004 fueron sufragados por la Asociación Mutual de Vivienda⁹; las calendas de 2005 a 2016 las satisfizo Rosa Imelda Puentes de Santana¹⁰; la correspondiente a 2008 fue sufragada por Rosa Imelda Puentes, junto a José Rodrigo Santana¹¹; la concerniente a 2017 la efectuó José Santana Santana¹² y la de 2019, fue realizada por José Rodrigo Santana Puentes¹³.

Sobre este punto es preciso mencionar que la señora Damarys Pineda señaló que los impuestos se pagaron hasta hace aproximadamente unos tres años y que los últimos no porque, al momento de bajar los recibos de internet, *"aparecía que ya estaba pago entonces ya no lo recibía"*¹⁴.

Empero, al apreciarse de manera conjunta dicha declaración con lo manifestado por el señor José Santana en torno a que ha honrado esa carga impositiva y cuenta con los comprobantes de pago¹⁵, a los que tuvo acceso la señora Anita Malagón Santana de acuerdo con la afirmación de haberlos atendido el señor José Santana, que extendió cuando se le interrogó acerca de la persona que hacía esas transacciones¹⁶, lo expuesto

⁹ PDF 00.CUADERNO PRIMERA INSTANCIA, fls. 24, 44 y 45.

¹⁰ PDF 00.CUADERNO PRIMERA INSTANCIA, fls. 25-26 y 46-47; PDF 00. CUADERNO 1 A, fls. 153,

¹¹ PDF 00.CUADERNO PRIMERA INSTANCIA, fls. 25.

¹² PDF 00.CUADERNO PRIMERA INSTANCIA, fls. 48 y 260 PDF 00. CUADERNO 1 A, fl. 363.

¹³ PDF 00. CUADERNO 1 A, fl. 153.

¹⁴ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 5'08"09" y 5'08'31".

¹⁵ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 2'04"10".

¹⁶ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 2'55"00" y 3'04"15".



por la señora Rosa Imelda Puentes y los documentos aportados por el propio accionante, se puede concluir que los esposos Santana Puentes llevan más de 10 años pagando esos rubros¹⁷.

3.2. De otra parte, la época y las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que llegó el señor José Santana Santana a la casa ubicada en la Calle 13 A No. 80D – 52 de esta ciudad e identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1551446, se pueden corroborar a través del testimonio de la señora Anita Malagón Osorio, quien narró que, alrededor de 1998, lo conoció cuando adquirieron los lotes¹⁸ en el marco de un proyecto de vivienda:

*"[S]e inició un programa de vivienda para personas cristianas, entonces pues nosotros estábamos, en ese entonces, queriendo adquirir vivienda con el arquitecto Milton Martínez y con el Pastor Barahona en la Iglesia Cruzada Cristiana. Nos acercamos allá y se inició el proceso de vivienda, cuando fuimos a comprar el lote teníamos varios terrenos para comprar. **Yo fui una de las que inicié en ese proyecto, entonces sé todo lo que ocurrió en ese proyecto de vivienda. Allá acudimos, elegimos el terreno y empezamos...** Entonces yo llegué allá, allá llegaron personas de todos lados que no nos conocíamos y nos fuimos conociendo. **Entonces, en esas reuniones que hacíamos para ir a limpiar el lote, a informarnos cómo iba el proceso de construcción, yo conocí a Don Santana en esas reuniones, iniciando hasta ahora los que íbamos entrando al proyecto.** Yo conocí a Don Santana como una persona honesta, humilde, hablábamos y él tenía a sus hijos a su alrededor, entre ellos, a Rodrigo y a Emilce y todos ellos porque, después de que compramos el lote, él montó un pequeño supermercado al lado del lote. Nosotros pues estábamos pasando por una situación económica no muy buena, yo me acerqué a Don Santana y le dije: Don Santana yo necesito que me haga un favor y me fie... él accedió y me dio el crédito. La cuestión era que Don Santana era el que dirigía eso y los hijos le ayudaban ahí, porque los hijos eran pequeños, los hijos no trabajan en nada más, solo le ayudaban a él (...)"*¹⁹ (Se resalta).

Quien, más adelante, aclaró que "Don Santana no vivía, en ese entonces, veíamos más que todo como a la señora Imelda y a los hijos ahí, porque él vivía fuera de Bogotá. Él trabajaba, algo así, en una finca fuera de Bogotá, entonces no se veía. Por eso es que él acudía a que esos pagos se hicieran con los hijos o con la esposa"²⁰; incluso, explicó que él iba y

¹⁷ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 1'54'00".

¹⁸ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 2'34'45".

¹⁹ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 2'34'45".

²⁰ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 2'34'45".



venía, razón por la cual dejaba a su cónyuge y descendientes como encargados del negocio”²¹.

Por su parte, en su relato, el demandado señor Rodrigo Santana indicó que “[y]o fui el que hizo la negociación del predio (...) y el día que se hizo el aparte de ese lote, se hizo en la sede de la iglesia cristiana, en Cruzada Cristiana, en la carrera 30 con 2ª con un valor de \$1’000.000.00. Luego solicité un préstamo a una señora, a la cual me recomendaron, para que me hiciera el préstamo por \$4’000.000.00. Con un cheque que ella me dio de la Caja Social de ahorros y después solicité el subsidio de ahorro de vivienda ante el INURBE”²².

En aquella ocasión, también refirió que “**[e]l dinero completo lo realizamos en partes iguales, entre mi papá y yo** (...) [m]i papá me respaldó con un valor de \$4’000.000.00 y después yo cumplí con las otras obligaciones con las cuales me hice acreedor”²³ (Se destaca).

Aclaró que su señor padre tenía “unos ahorros, en los cuales estaban representados por dos toretes, los cuales estaban ubicados en la finca La Cuarteta de Vista Hermosa, Meta. Esos toretes se le ofrecieron a nuestro jefe o directamente al patrón de él, los cuales él ofreció recibir y como pago de esos toretes, le ofreció un lote en el barrio Pario Bonito, en un sector de Patio Bonito, al cual fui yo personalmente y estuve mirando y al cual me opuse y como análisis personal dije que no era buena idea para realizar este negocio. Entonces después el dinero que se habla es ese, de que él más adelante los vendió a otra persona **y ese fue el dinero al cual me entregó para completar la plata para poder cumplir con la Asociación Mutua de Vivienda**”²⁴ (Énfasis propio).

²¹ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 3’01”37”.

²² WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 1’05”10”.

²³ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 1’06”55” y 1’07”37”.

²⁴ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 1’26”14”



Sobre este punto, es importante resaltar lo advertido por el demandado respecto de la actividad de su señora madre – demandada en el presente asunto- y del aporte que hizo en esa compraventa: *“Mi señora Madre siempre ha estado ocupada en labores del hogar (...) de parte de ella no, porque generalmente siempre han trabajado los dos, pero siempre el que maneja los dineros es mi papá”*²⁵.

A su turno, la señora Rosa Imelda Puentes aseveró que en atención a que era el hijo mayor, a Rodrigo Santana se le había dado la confianza de darle el dinero, *“él quedaba en los recibos y ahí fue donde el quedó, entonces, en la escritura”*²⁶.

El señor José Santana Santana explicó que para el año 2000, unos dos años antes, a través de su hijo, empezó a buscar la forma de alejarse del conflicto armado y le dio la *“plata a él para que se viniera para Bogotá y, estando en Bogotá, le pedí el favor que me consiguiera un lote para una vivienda para venirnos nosotros y, asimismo, fui sacando a los otros hijos de allí, de a uno y al último me tocó traerlo a Villavicencio (...) yo por mis hijos los saqué primero, me quedé con mi esposa y tres hijas y así después seguimos saliendo”*²⁷.

Posteriormente, esclareció que confió en su hijo José Rodrigo Santana y lo autorizó para conseguir un lote *“porque yo tenía un ganado listo para vender y darle la plata para las cuotas, para las cuotas de, y para el negocio. Aun le dije, me lleva en cuenta lo de las gaseosas, lo del almuerzo, lo de los transportes, lo que gaste que yo le respondo”*²⁸.

Por ese motivo, señaló, fue que Rodrigo había tomado *“la autoridad que yo le di y empezó a hacer documentos que fueran necesarios, aportando los recursos porque yo le estaba enviando seguido (...) empezó a trabajar,*

²⁵ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 1'07"56"

²⁶ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 56"24"

²⁷ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 16"15"

²⁸ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 16"15"



colocó todo a su nombre pues, de lógico, porque como era mi hijo se le dio confianza (...) Yo le di para la cuota de interés social, para un ahorro programado en Davivienda, ya después, nosotros nos vinimos y seguimos respondiendo para cancelar nuestra casa, yo le di todo el dinero a él”²⁹.

Don José Santana Santana agregó que, entre 2000 y 2003, junto a su familia, vivía en arriendo porque no había recibido la casa, pues únicamente contaba con el lote y las bases que se estaban construyendo³⁰. Aseveró que para la firma de la escritura pública delegó a su esposa:

“En el año 2002 ya hubo la escritura de la casa, nos confirmaron, pues yo estaba, como le contaba, trabajando en ventas, entonces yo tenía mucha confianza con mi esposa porque es una mujer muy correcta, muy sana y dedicada a su hogar, y le dije, para no ir porque no había desconfianza todavía del hijo. Entonces, le dije mija vaya quede en la escritura y yo me quedo acá y trabajamos. Entonces y así fue la hechura de la escritura, fue en el 2002 y ya para el 2003, en esa fecha, ya nos entregaron la casa, la vivienda, porque ya se estaba realizando la construcción de la vivienda, en obra gris (...) Los dineros los coloqué yo y con un ahorro de interés social, que teníamos de Davivienda, y así pues yo aportaba dinero y así fue organizando el hogar, cada día mejorando más. Aún tuvimos que dormir ahí, para cuidar, en el piso en la plancha, y así fuimos construyendo”³¹.

Seguidamente, el señor José Santana explicó que no había firmado ese instrumento público porque,

“[E]staba trabajando para conseguir la comida, porque yo tenía ahí una venta de carne y entonces yo le dije a mi esposa, de confianza, porque así nos tratamos todavía, mija vaya sumercé quede en la escritura, yo trabajo acá porque necesitamos trabajar y como yo confío en ella, todavía... nos confiamos. Sí, nos confiamos desafortunadamente, no haber ido porque no se perdía sino un rato, así como estamos hoy, igual que hoy, y hubiéramos quedado en la escritura juntos porque yo siempre he puesto el dinero (...) Ese lote se pagó a cuotas, un promedio de \$15'000.000.oo. Se pagó a cuotas porque la señora Josefa, mamá del señor Noel Duran, donde él [Rodrigo] trabajó, fue la que me llevó la razón a Santa Isabel para ir a la compra del lote. Entonces, yo le pedí el favor que le diera la plata a él para apartar la primera cuota, para apartar el lote. Y así seguimos cancelando el dinero, como yo tenía un ganado, no era dos reces, era más ganado y así seguí trabajando para enviarle y le mandaba con el señor Ovidio Soto, yo lo llamaba le decía Don Ovidio me hace el favor y me presta un dinero que necesito para pagar allá en la cuota del lote y entonces me decía: claro Don José mándeme a Rodri, y entonces yo hablaba con él y le decía que fuera para que le diera a Don Ovidio la plata y Don Ovidio cuando bajaba, él tenía una finca grande allá, cerca

²⁹ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 16”15”

³⁰ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 16”20”

³¹ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 27”13” y 28”45”



a donde yo era encargado de una finca donde vivíamos y allí él tenía confianza conmigo y arreglábamos y le entregaba el dinero y así hicimos seguidamente”³².

Al respecto se advierte, además, que los motivos que llevaron a que el titular del derecho de dominio fuera su hijo Rodrigo estuvieron encaminados a la obtención de un subsidio de vivienda familiar, ya que no podía aparecer en esos documentos debido a la propiedad que tenía en Villavicencio:

“También ahí es que yo tenía un lote en Villavicencio y el tener ese lote, por la ambición de tener un subsidio familiar, no me podía yo, no me daban eso, entonces se le dio a la autoridad a él, se le dio la plata para que él tomara eso, ese subsidio familiar, para la casa, para estar todos ahí, porque así cuando él se vino. Entonces, yo le pedí a él que me consiguiera un lote para venirnos para acá porque eso era terrible abajo, entonces desde ahí se le dio la confianza y así se le fue mandando la plata para eso, sino que él falla en eso, no es la verdad. Él no puso toda la plata, que hizo y deshizo, no”³³.

Más adelante, comentó que,

“La plata se la envié yo, se la di a él, para sacar el subsidio familiar, para la vivienda, yo le di la plata”³⁴.

Súmese a las narraciones antecedentes que la deponente Damaris Pineda Santana, cónyuge del demandado, corroboró que era imperioso contar con un subsidio para la adquisición de esas viviendas:

“Conozco el tema porque nosotros conocimos el terreno... Nosotros, un grupo de familias, conocimos el proyecto de vivienda de la asociación mutual de vivienda, de tal forma que, pues allí nos conocemos como vecindario, y ese proyecto fue un proyecto de la iglesia Cruzada Cristiana como vivienda de interés social. Al ser vivienda de interés social necesariamente se necesita tener unos recursos que son los subsidios asignados ya sea por la nación o por las cajas de compensación, en esta organización se recibieron los dos tipos de subsidios.

Se fue desarrollando el proyecto y cada uno presentaba su familia, en su vínculo que tenía para poder llegar a obtener el cupo, porque sin subsidio no se podía comprar las viviendas. Entonces, aproximadamente sobre los años 2000, 2003 se fueron asignando periódicamente las escrituras de tal manera que allí fue donde yo conocí a mi esposo y pues el proyecto como tal. Yo también allá tengo una vivienda de interés social como propietaria”³⁵.

³² WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 1'55"00" y 1'56"15".

³³ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 2'01"40".

³⁴ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 2'00"15".

³⁵ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 4'28"08".



Frente a la situación acaecida con su suegro – José Santana Santana-, aseguró que no podía ser beneficiario de esa subvención puesto que *“él era propietario de un lote en Villavicencio. Al ser propietario pues, si usted se postula para vivienda con un lote pues, le van a anular el subsidio”*³⁶. Insistió en que, *“[c]uando se solicitan los subsidios para vivienda de interés social, necesariamente la persona debe no ser propietario de ningún inmueble ni de ningún título de propiedad”* y precisó que ese beneficio le fue concedido a Rodrigo con el fin de comprar la vivienda ubicada en la Calle 13 A 80D-52³⁷.

De acuerdo con lo anotado hasta aquí, nadie desconoce que el señor José Santana Santana llegó con toda su familia a vivir al predio objeto de usucapión en el año 2003; incluso, así lo corroboraron tanto el demandante³⁸, como ambos demandados³⁹ y la deponente Anita Malagón Osorio⁴⁰. Tampoco se discute que el señor Santana Santana aportó dinero y que toda la negociación se hizo a través de su hijo Rodrigo, a quien le fue retribuyendo las inversiones realizadas en el predio objeto de usucapión.

En consecuencia, quedan aparentemente claras las causas que derivaron en que el señor José Rodrigo Santana figurara en la escritura pública, por medio de la cual se solemnizó la compra de la casa aludida, y no su señor padre, quien llevaba la dirección del hogar, junto con su esposa, la señora Imelda Puentes, y eran quienes detentaban el inmueble desde la época en que les fueron entregadas las viviendas construidas en *“obra negra o gris”*, esto es en el año 2003.

³⁶ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 5'15"09".

³⁷ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 5'18"40".

³⁸ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 29"28" y 34"00".

³⁹ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 50"15", 1'01"25" y 1'03"00":

“En el inmueble habitábamos mi señor padre Jose Santana, mi señora Madre Rosa Imelda, yo Rodrigo Santana, mis hermanos: Luis Abelardo, Oscar Fernando, Emilce Santana, Jaqueline y Sandra, que es la menor, Juan Darío que es mi hermano segundo (...) Pero desde el principio, desde que se construyó la casa sí habitamos todos.”

⁴⁰ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 2'34"45" y 2'40"10".



3.3. Adicional a ello, sobre esa edificación se erigieron mejoras en atención al estado en que tales soluciones de vivienda fueron recibidas. Así lo destacó la señora Anita Malagón, al momento en que expresó que las primeras casas las entregaron en 2003 y por encontrarse en “obra negra” debían seguir las arreglando; asimismo, explicó que el demandante proveía el dinero y los materiales para su inmueble y Don Ángel Vaca era la persona que descargaba los viajes de arena para ese propósito⁴¹.

Relató, en igual sentido, que la familia Santana Puentes “fueron progresando poco a poco hasta que nos entregaron las casas. Cuando nos **entregaron las casas ellos montaron el supermercado ahí en la casa y ahí fue donde se empezó a desarrollar**, me imagino pues, la actividad en familia (...) todos trabajaban ahí porque Emilce y los hermanos eran los que atendían ya el negocio con Don Santana (...)”⁴² (Se subraya).

Narración que no puede tomarse de manera aislada a las declaraciones vertidas por las partes. La señora Imelda Puentes aseveró que, junto a su esposo, obtenían dinero e iban construyendo la casa, con el producto de su trabajo⁴³; mientras que el señor José Santana también expuso que los ahorros que tenía por la venta del lote de Villavicencio le sirvieron para la construcción⁴⁴. Seguidamente afirmó que “Si, yo compraba los materiales, yo pedía los materiales y se construyó ahí pues, entre los dos hablábamos y acordábamos para comprar los materiales, pero yo le daba la plata a él [José Rodrigo], siempre le daba yo la plata a él y eso era a cuotas no se podía hacer a la carrera porque no había mucha plata.”⁴⁵.

En ese instante, también señaló que; “(...) **nosotros hicimos un local** y yo le pedí el favor al arquitecto Milton que me diera permiso de subirle dos o tres hiladas de ladrillos más, porque era un local para trabajar... y

⁴¹ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 2’56”47”.

⁴² WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 2’34”45”.

⁴³ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 51”20”.

⁴⁴ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 29”28”.

⁴⁵ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 2’11”45”.



*él me dijo sí Santana tranquilo hágale, pues lógico que nos dio permiso y le subimos las paredes un poquito más. Entonces, **ya hay un local bonito para trabajar. Entonces, ya Rodrigo empezó a, metimos un negocio ahí, y él tomó ya prestado ahí con nosotros. Él tomó el local y fuimos trabajando en junto ahí todo***⁴⁶ (Resaltado de la Sala).

Y al indagarse al señor Rodrigo sobre la construcción, mencionó que convivió con su familia y hermanos en ese predio hasta que conformó su nuevo hogar; explicó que desde antes de que se construyera siempre ejerció su actividad comercial en el mismo inmueble⁴⁷ y que, en aras de cumplir con las normas sanitarias, realizó unas adecuaciones a "Servimercados del Huerto", su establecimiento comercial⁴⁸.

Y aunque no cabe duda que el señor Santana Santana proporcionó los dineros para la obra y en varias oportunidades estuvo al frente de ella para verificar los avances, las adecuaciones y los proyectos para su destinación, no puede pasarse por alto que el demandado Rodrigo Santana Puentes también ha ejercido su actividad comercial en el supermercado que allí funciona, en una proporción aproximada del 50% de la primera planta de la casa pretendida en usucapión.

Nótese que su propia cónyuge Damaris Pineda Santana, expresó que "(...) *El local era completo todo de lado a lado de los dos inmuebles, de la 46 y la 52. Inicialmente ellos laboraban la parte de las carnes, en una esquina del local. En una de las visitas que nos hizo sanidad, dijo no esto no llena los requisitos, entonces se les preguntó a ellos dónde querían ubicarse, ellos manifestaron que se querían ubicar al lado derecho y entonces esta parte se mandó enchapar se mandó organizar. Después con el tiempo ellos dijeron que no querían que ya estaban muy escondidos allá que se iban para la parte del frente del local, se trasladó, se llegó a un acuerdo*

⁴⁶ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 30"30".

⁴⁷ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 1'04"00".

⁴⁸ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 2'10"05".



mutuo de que iban a trabajar una parte del local aproximadamente el 25% (...)"⁴⁹.

De lo anterior se extrae que la relación del señor Rodrigo Santana con el predio objeto de usucapión fue concertada con su padre, pues ambos explotaron el negocio del primer piso, en una proporción del 50%, cada uno. Esto, en consideración a la afirmación efectuada por la codemandada señora Pineda Santana sobre los porcentajes utilizados, la cual guarda armonía con lo exteriorizado por el testigo Orbey Oyola, quien depuso:

"Realmente yo conozco al señor Rodrigo Santana aproximadamente 15 años, lo he atendido comercialmente como lo dije anteriormente, siempre he sabido que él es el que figura en los papeles y digamos cuando yo lo atendí siempre figuraba él como el dueño del negocio El Huerto, está ubicado en el barrio visión Colombia es en la Calle 13 número, no recuerdo, no tengo no recuerdo el número, pero en el barrio visión Colombia en la calle 13 con 86D-46, siempre lo atendía a él y lo sigo atendiendo como el que figura en todos los papeles en las factura y desde aproximadamente 15 años, pues es el que figura ahí, él siempre ha estado ahí"⁵⁰

Frente a los actos de posesión del convocado al proceso de pertenencia – Rodrigo Santana-, el señor Oyola manifestó;

"Porque es que el que yo conozco como poseedor del negocio y dueño es al señor Rodrigo Santana, yo no, o sea, no conozco otro propietario de ese inmueble y del negocio como tal porque siempre he tenido relaciones con el señor Rodrigo Santana que es el que siempre ha estado ahí, con el negocio y se entiende que es propietario del inmueble (...).

*Eso claro, es una casa de tres pisos y **abajo hay un local que es donde está ubicado el negocio, el autoservicio, un local grande. Sin embargo, de unos años para acá, levantaron unas paredes para colocar una fama de carne y verduras, pero el negocio siempre. Yo lo conocí inicialmente un solo local no dividido.***

*(...) Aproximadamente 15 años hace que yo tengo relación y conozco el inmueble donde está ubicado el negocio del señor Rodrigo Santana, aproximadamente, 15 años, **cuando inicié a atender al Señor Rodrigo Santana el local era completo, no tenía divisiones de ninguna índole y ahí funcionaba el negocio. Como tal hace aproximadamente 15 años.**"⁵¹(Se destaca).*

⁴⁹ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 5'09"19"

⁵⁰ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 4'15"54"

⁵¹ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 4'20"10", 4'21"27" y 4'22"40".



Y es que fue en torno a ello que surgió una controversia que condujo a la modificación de la locación comercial. Veamos cómo lo describió la señora Damarys Pineda: "*(...) pero cualquier día Don Santana, inconforme dijo no, yo ya no, estoy incómodo, pienso yo que eso fue, estoy incómodo entonces lo que voy a hacer es correr la pared. ¿Entonces qué hizo una noche? junto con su familia, pues cogieron toda la mercancía la regaron por el local por los pasillos y corrieron la pared*"⁵².

Cobra aquí relevancia lo mencionado por la codemandada Rosa Imelda Puentes, referente a que el demandado Rodrigo **Santana tiene la mitad del primer piso por tratarse del local comercial ubicado en esa planta**, en la que ellos (el matrimonio Santana Puentes) tiene un "verdulero" que es la mitad del primer piso y **la otra mitad su hijo Rodrigo**⁵³.

Esa circunstancia fue corroborada por la auxiliar de la justicia que elaboró el dictamen pericial a instancia del demandante e informó que "*(...) el Sr. José Rodrigo Santana Puentes, ocupa indebidamente un área superficiaria del primer piso aproximada de 30m² para uso y explotación económica del establecimiento de comercio denominado "DEL HUERTO EXPRESS..."; establecimiento de su propiedad y que colindante con la nomenclatura Calle 13 A 80D 46*"⁵⁴ y que en la sustentación del dictamen ante el juzgado de conocimiento explicó así:

"(...) La dirección del supermercado es otro predio completamente distinto y esa penetración que tiene el uso de supermercado, está invadiendo la propiedad individual del predio que yo estoy valorando. Entonces, en esas razones es que yo estoy diciendo que está haciendo invasivo porque no hay un documento, que ante los estrados o ante alguna legalidad o algo permita hacer uso de ese predio así en las condiciones en que están (...) lo que le estoy diciendo es que hay una invasión en un predio completamente distinto al que es el predio del supermercado, eso es lo que yo me estoy refiriendo"⁵⁵.

⁵² WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 5'09"19".

⁵³ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 1'50"33".

⁵⁴ PDF 00.CUADERNO 1 A; fl. 16.

⁵⁵ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; mins. 3'54"00" y 3'55"08".



Ahora bien, aunque fue utilizado en la pericia el término “*invasión*” no por ello debe restarle validez a su descripción, atinente a la explotación del local comercial por parte del señor Santana Puentes. Además, esa fue la razón para que la auxiliar advirtiera la ruptura de la pared intermedia entre ambos predios el 86D-52 y 86D-46, la cual tenía como finalidad darle continuidad al supermercado del demandado, quien también figura como propietario en un 50% del primero de los inmuebles mencionados, que es el pretendido en usucapión por el demandante.

3.4. En cuanto a las acometidas de los servicios públicos, las mismas al aparecer inicialmente fueron adelantadas por parte del señor Santana Santana, a través de la señora Imelda Puentes, por figurar ella como propietaria registrada del predio, arribándose a esta conclusión cuando se analizan las documentales aportadas por el promotor de la usucapión: el servicio de acueducto se activó el 21 de abril de 2004, mediante la cuenta contrato 11530511 y la facturación fue expedida a partir del año 2005⁵⁶, información que guarda identidad con los recibos allegados bajo esa referencia, a nombre de la señora Rosa Imelda Puentes de Santana, por los servicios de acueducto y aseo prestados en el predio de la Calle 16A No. 80D-52, atinente a los periodos consecutivos comprendidos entre 25 de noviembre de 2014 y 14 de julio de 2017⁵⁷, al igual que de 14 de marzo de 2018 a 2 de enero de 2019⁵⁸, que fueron atendidos por el señor Santana Santana⁵⁹.

A tono con lo dicho, obran los soportes de cobro por la energía suministrada en el mismo inmueble – de la calle 16A No. 80D-52- para el

⁵⁶ PDF 00.CUADERNO PRIMERA INSTANCIA, fls. 132 a 161.

⁵⁷ 25 noviembre 2014 – 23 enero 2015, 25 enero 2015 – 26 marzo 2015, 27 marzo 2015 – 25 mayo 2015, 24 mayo 2015 – 23 julio 2015, 24 julio 2015 – 21 septiembre 2015, 22 septiembre 2015 - 20 noviembre 2015, 21 noviembre 2015 – 19 enero 2016, 20 enero 2016 – 18 marzo 2016, 20 marzo 2016 – 19 mayo 2016, 19 mayo 2016 – 18 julio 2016, 19 julio 2016 – 16 septiembre 2016, 17 septiembre 2016 – 16 noviembre 2016, 17 noviembre 2016 – 14 enero 2017, 15 enero 2017 – 15 marzo 2017, 16 marzo 2017 – 15 mayo 2017, 16 mayo 2017 – 14 julio 2017; PDF 00.CUADERNO PRIMERA INSTANCIA, fls. 105 a 124.

⁵⁸ 14 marzo 2018 – 11 mayo 2018; 12 mayo 2018 - 11 julio 2018; 12 julio 2018 - 10 septiembre 2018; 11 septiembre 2018 - 8 noviembre 2018; 9 noviembre 2018 – 8 enero 2019; 9 enero 2019 – 8 marzo 2019; 9 marzo 2019 – 7 mayo 2019; 8 mayo 2019 – 6 julio 2019; 7 julio 2019 – 4 septiembre 2019; 5 septiembre 2019 – 2 noviembre 2019; 3 noviembre 2019 – 2 enero 2020; PDF 00. CUADERNO 1 A; fls. 66, 91, 364 a 393.

⁵⁹ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 2'04"10".



cliente 2552785-7 y derivado a 2556849-3, a nombre de la señora Puentes de Santana, de 4 de noviembre de 2005 a 15 de junio de 2017⁶⁰ y los generados de 5 de abril de 2017 a 8 de febrero de 2020, con sus respectivos comprobantes de pago⁶¹. También se advierte que a partir de 2004 el inmueble cuenta con ese servicio⁶².

De otra parte, se aprecia que el servicio de gas se ha prestado en esa misma ubicación – calle 16A No. 80D-52-, bajo la referencia 166994664 y a nombre de la señora Rosa Imelda Puentes de Santana, conforme se observa en los recibos de abril de 2015 a agosto de 2017⁶³ y de abril de 2018 a 2 de marzo de 2020⁶⁴, con las tirillas de pago.

Y es que el mismo accionante confirmó en su interrogatorio de parte que los servicios públicos los ha pagado, entre ellos, agua, luz, gas: *"coloqué los recibos a nombre de mi esposa desde un principio y casi todo, el gas también. Yo pago los servicios de gas, de luz, del acueducto toda esa*

⁶⁰ De los periodos de 4 noviembre 2005 – 22 nov 2005; 22 nov 2005 - 21 dic 2005; 21 dic 2005 - 20 enero 2006; 20 enero 2006 – 20 febrero 2006; 20 febrero 2006 22 marzo 2006; 21 julio 2006 – 22 agosto 2006; 18 marzo 2008 – 18 abril 2008; 18 abril 2008 – 20 mayo 2008; 20 mayo 2008 – 19 junio 2008; 20 noviembre 2008 – 18 diciembre 2008; 20 noviembre 2008 – 18 diciembre 2008; 18 diciembre 2008 – 20 enero 2009; 20 enero 2009 – 18 febrero 2009; 18 febrero 2009 – 18 marzo 2009; 18 marzo 2009 - 20 abril 2009; 20 abril 2009 – 19 mayo 2009; los que fueron pagados el martes 10 febrero 2009, sábado 11 abril 2009, viernes 5 febrero 2010; de los periodos de 19 mayo 2009 – 7 junio de 2009, 17 junio 2009 – 17 julio 2009, 17 julio 2009 – 19 agosto 2009, 19 septiembre 2009 – 19 octubre 2009; 17 diciembre 2009 – 18 enero 2010; 18 enero 2010 – 16 febrero 2010; 16 marzo 2010- 16 abril 2010; 08 febrero 2015 – 06 marzo 2015; Pagados los días: viernes 17 junio 2016; martes 15 septiembre 2015; jueves 15 octubre 2015; martes 17 noviembre 2015; jueves 17 diciembre 2015; lunes 28 marzo 2016; 18 abril 2016; lunes 16 mayo 2016; viernes 17 junio 2016; 18 julio 2016; jueves 18 agosto 2016; martes 13 septiembre 2016; martes 18 octubre 2016; miércoles 16 noviembre 2016; martes 13 diciembre 2016; jueves 19 enero 2017; lunes 14 agosto 2017, jueves 21 enero 2016, lunes 15 febrero de 2016, 21 febrero 2017, sábado 18 marzo 2017, lunes 17 abril 2017, 18 julio 2017, jueves 15 de 2017; PDF 00.CUADERNO PRIMERA INSTANCIA, fls. 51 a 99.

⁶¹ De los periodos comprendidos de 5 abril 2017 – 5 mayo 2017, 4 agosto 2017 – 5 septiembre 2017, 6 abril 2018 – 7 mayo 2018, 7 mayo 2018 – 8 junio 2018, 6 junio 2018 – 6 julio 2018, 6 julio 2018 – 3 agosto 2018, 3 agosto – 5 septiembre 2018, 5 septiembre 2018 – 5 octubre 2018, 5 octubre 2018 – 6 noviembre 2018, 6 noviembre 2018 – 6 diciembre 2018, 6 diciembre 2018 – 8 enero 2019, 8 enero 2019 – 5 febrero 2019, febrero 2019 – 5 marzo 2019, 5 marzo 2019 – 4 abril 2019, 4 abril 2019 – 7 mayo 2019, 7 mayo 2019 – 5 junio 2019, 5 junio 2019 – 6 julio 2019, 5 julio 2019 – 5 agosto 2019, 5 agosto 2019 – 4 septiembre 2019, 7 octubre 2019 – 6 noviembre 2019, 4 septiembre 2019 – 7 octubre 2019, 6 noviembre 2019 – 9 diciembre 2019, 9 diciembre 2019 – 9 enero 2020 y 9 enero 2020 – 8 febrero 2020; PDF 00. CUADERNO 1 A; fls. 252 a 362.

⁶² PDF 00.CUADERNO PRIMERA INSTANCIA, fls.100 a 104.

⁶³ Facturas de abril, junio, julio, agosto de 2015, 18 septiembre 2015, 22 enero 2016, 18 febrero 2016, 19 marzo 2016, junio 2016, agosto 2016, 20 octubre 2016, 21 noviembre 2016, 20 diciembre 2016, 23 enero 2017, 18 marzo 2017, 21 abril 2017, 22 mayo 2017, 20 junio 2017 y agosto 2017; PDF 00.CUADERNO PRIMERA INSTANCIA, fls. 118 a 131.

⁶⁴ Factura: 19 abril 2018, 29 abril 2018, 21 mayo 2018, 31 mayo 2018, 21 junio 2018, 21 julio 2018, 3 agosto 2018, 21 agosto 2018, 31 agosto 2018, 19 septiembre 2018, 19 octubre 2018, 10 octubre 2018, 2 noviembre 2018, 21 noviembre 2018, 4 diciembre 2018, 19 diciembre 2018, 19 enero 2019, 4 febrero 2019, 18 febrero 2019, 6 marzo 2019, 18 marzo 2019, 1 abril 2019, 17 abril 2019, 20 mayo 2019, 20 mayo 2019, 2 mayo 2019, 19 junio 2019, 4 junio 2019, 4 julio 2019, 18 julio 2019, 29 julio 2019, 20 agosto 2019, 3 septiembre 2019, 18 septiembre 2019, 10 octubre 2019, 18 octubre 2019, 28 octubre 2019, 20 noviembre 2019, 10 diciembre 2019, 18 diciembre 2019, 30 diciembre 2019, 20 enero 2020, 18 febrero 2020, 28 enero 2020, 2 marzo 2020; fls. 67, 205 a 250.



documentación yo la tengo (...) Yo he pagado siempre los servicios públicos, siempre y me gusta pagarlos dos días antes para que uno no tenga que estar haciendo cola”⁶⁵.

Lo reiteró cuando se le indagó por la razón que lo llevó a no firmar el instrumento público:

“[S]i nos confiamos desafortunadamente, no haber ido porque no se perdía sino un rato, así que estamos hoy, igual que hoy, y hubiéramos quedado en la escritura juntos porque yo siempre he puesto el dinero y aun los impuestos siempre los he pagado siempre los he pagado y le coloqué los recibos de la luz, del gas y de acueducto, del agua, la luz y el gas a nombre de mi esposa (...)”⁶⁶.

Y cuando el apoderado del señor Rodrigo Santana le cuestionó sobre las acometidas de éstos expresó:

“Si doctor, yo fui solicitó los servicios, de la luz y del agua y de los servicios de teléfono. Les tengo internet ahí en la casa de Claro y yo soy el que pago todos esos servicios, yo los coloqué a nombre de mi esposa porque era la que estaba figurando en la escritura, porque por la escritura que ella firmó, tenía el derecho de hacerla con nombre de ella”⁶⁷.

Por su parte, la señora Rosa Imelda Puentes concuerda en que su esposo ha sufragado esos servicios⁶⁸ y que están a nombre suyo pues así lo solicitó junto con su esposo⁶⁹.

En lo tocante al establecimiento comercial del accionado Rodrigo Santana, y que según quedó definido en el experticio ocupa un área aproximada de 30 metros del primer piso del predio materia de litis, aquél resaltó;

“[Y]o hice el pago de todos los primeros años de este inmueble, del impuesto, de los gastos notariales igualmente. Y siempre, como ha estado el establecimiento comercial Servimercados del Huerto, cuyo propietario soy yo, José Rodrigo Santana, el cual está registrado en Cámara de Comercio y tiene su matrícula mercantil. Entonces, yo como soy, he sido el propietario y el que he solicitado los servicios públicos, aparecen en mi nombre por el cual se necesita presentar la escritura o certificado de libertad para hacer la solicitud de estos servicios. Entonces esos gastos de instalación y de pago de servicios, los asumía yo, por

⁶⁵ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 35”00” y 36”00”.

⁶⁶ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 1’55”00”.

⁶⁷ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 2’04”35”.

⁶⁸ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 53”50”.

⁶⁹ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 1’57”07”.



*medio de mi trabajo de Servimercados del Huerto, en el cual le daba trabajo a mis hermanos.*⁷⁰

Por tanto, esas erogaciones dan cuenta del uso del establecimiento de comercio ubicado en esa zona de la casa objeto de usucapión por parte del señor Rodrigo en virtud de la adaptación implementada en ese espacio para extender el predio contiguo en el cual se encuentra instalado el resto del supermercado de su propiedad. Tan es así que en el expediente se verifica una comunicación de 24 de agosto de 2015, proveniente de la empresa de acueducto en la que se atiende favorablemente la solicitud elevada por el señor Rodrigo Santana sobre una acometida para ese servicio en la dirección: calle 13A No. 80D-**46**⁷¹.

3.5. La Sala advierte que de las pruebas recaudadas dentro del plenario no puede colegirse que el demandante ostente la posesión exclusiva respecto del 100% del predio objeto de usucapión. En efecto, el demandado José Rodrigo Santana ejerce una ocupación sobre un área aproximada de 30m² del total de la primera planta que completa 66m², lo cual deja sin asidero su pretensión de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio encaminada hacia el área total del inmueble, la cual debía ser ponderada en tales términos en garantía del principio de congruencia consagrado en el artículo 281 del Código General del Proceso.

4. Por último, de cara el allanamiento de la señora Rosa Imelda no puede pasarse por alto que esta figura procesal implica la voluntad de someterse al derecho deprecado por su contraparte:

"(...) [E]l allanamiento significa por antonomasia un sujetarse sin condiciones de ninguna clase, un someterse o avenirse al derecho Invocado por el actor en toda su extensión aceptando no aclámenle su legitimad intrínseca sino también las circunstancias (...) de la confesión de los hechos afirmados por el demandante, acto de disposición éste que producirá los efectos especiales que indica la ley en punto de darle origen a la terminación anticipada del proceso, total o parcialmente según el caso, (...) la manifestación de allanamiento debe ser categórica y terminante, (...) y una manifestación tal, con estas características, (...) tiene por fuerza que cubrir, tanto las pretensiones de la demanda como los fundamentos de hecho de la misma, de suerte que '...si se aceptan las súplicas pero se niegan

⁷⁰ WMV 17VideoAudiencia14Diciembre2021; min. 1'08"20"

⁷¹ PDF 00.CUADERNO PRIMERA INSTANCIA, fls. 175.



los hechos fundamentales de la misma: o se aceptan los hechos pero exterioriza oposición a la pretensión, no se configura el fenómeno o la institución del allanamiento a la demanda”⁷².

Por ese motivo, la señora Rosa Imelda Puentes se avino a las pretensiones de su esposo José Santana Santana, así como a los hechos, pues consideró que fue él quien ejerció los actos de poseedor del inmueble y que, en vista de su querer, ella apareció como propietaria en la escritura pública de compraventa y en el registro inmobiliario. De igual forma, desplegó todas las gestiones que él le encomendó para el mejoramiento de su vivienda, que es el lugar en el que habitan ambos y del que ella reconoce a su esposo como señor y dueño.

Sin embargo, no se puede desconocer que ella misma ratificó el uso compartido que tienen con su hijo Rodrigo sobre la primera planta del bien deprecado en pertenencia en una proporción del 50% para cada uno.

5. En lo que concierne al reclamo formulado por el apelante respecto del dictamen pericial aportado por el actor, es asunto averiguado que la valoración del dictamen pericial exige del fallador un análisis crítico, a la luz de lo previsto en el canon 232 del Código General del Proceso, puesto que,

“[E]s su labor analizarlo críticamente, como así lo impone el artículo 232 del Código General del Proceso, a cuyo tenor: «El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso».

La anterior regla introduce criterios racionales en la apreciación de los fundamentos de la experticia como elemento preponderante en el análisis riguroso de la probanza. Se trata de una evaluación racional que acomete el juzgador desde la sana crítica en relación con varios aspectos, entre ellos la firmeza y calidad del trabajo pericial, que, tal como lo ha precisado esta Corporación derivan de «la fuerza expositiva de los razonamientos, la ilación lógica de las explicaciones y conclusiones, así como la calidad de las comprobaciones y métodos utilizados por el experto» (CSJ SC 16 jun. 2014, rad. 2008-00374-01).

Los anotados elementos deben conducir, según lo acotó el pronunciamiento recién citado a que la pericia «resulte comprobable respecto de las conclusiones

⁷² Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, sentencia del 12 de julio de 1995.



o resultados que plantea –a partir de la información y la metodología que detalla- de cara al estado del arte o ciencia de que se trate, y suficientemente consistente en sus conclusiones desde la perspectiva de la lógica formal; soporte que, se repite, siempre debe explicitarse en el dictamen, a efectos de que, sin dejar de ser -a fin de cuentas- una opinión del perito, se sostenga ella en reglas, métodos, procedimientos técnicos, científicos o artísticos que la tornen lo más objetiva posible, y, por ese camino, que le brinden al trabajo realizado por el experto, la fuerza persuasiva necesaria para su acogimiento, en tanto es un juicio racional emitido con base en el conocimiento especializado acerca de un hecho cuya valoración es necesaria en el proceso y no pertenece a la órbita del derecho ni cae en el ámbito de la información media o común» (providencia reiterada en CSJ SC5186-2020, 18 dic., rad. 2016-00204-01).⁷³

Desde esta perspectiva, no se aprecia una falencia de la trascendencia descrita por el censor en atención a que la experta rindió su concepto sobre el bien objeto de usucapión, el que se identifica con la matrícula inmobiliaria 50C-1551446 y está ubicado en la calle 13A No. 80D-52, habiendo concluido que se trataba del bien pretendido en la demanda, que contaba con servicios públicos legalmente instalados con el número de contrato y que había sido habilitado un consumo de carácter domiciliario.

artículo 20

Para ese propósito se verifica que visitó el predio, identificó los reportes del folio de matrícula inmobiliaria, el certificado catastral, las copias de los recibos de servicios públicos que se le suministraron, de los recibos que dan cuenta de la compra de materiales, de la Escritura Pública 2987 de la Notaría 21 de Bogotá, el informe de localización del predio, el certificado de estratificación, los usos permitidos, el plano de las áreas y los registros fotográficos.

Corroboró el estrato que le fue asignado, la localización, el avalúo con miramiento en el análisis de mercadeo inmobiliario por medio del cual estudió el reporte de otros expertos, el valor del terreno y la construcción, junto con la depreciación de ésta. Utilizó la fórmula estadística prevista en la Resolución 620 de 2008 emitida por el IGAC, la expuso de manera clara e indicó el coeficiente a aplicar, así como los porcentajes de la Tabla de Fitto y Corvinni respecto de la depreciación de la construcción, la

⁷³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC3103-2022 de 29 de septiembre de 2022, rad. 05001-31-03-017-2008-00402-01.



conservación y ubicación. De la misma manera apreció unas mejoras realizadas, las describió y refirió que, según las personas que la atendieron, fueron edificadas con ocasión de una controversia con el señor Rodrigo Santana Puentes.

Dentro de su trabajo de campo identificó los linderos del predio y advirtió sobre una situación particular como es la conexión no autorizada del predio objeto de apreciación con el que se identifica con la nomenclatura 80D-46, por parte del colindante, y así lo señaló: "De la visita realizada al predio el día 8 de julio de 2018, se observa que el área Superficial del predio que ocupa el primer piso de 66,00m², 30,00m" están siendo ocupados por el propietario del predio colindante ubicado con la nomenclatura Calle 13A 80D-46, donde funciona un establecimiento de comercio denominado "DEL HUERTO EXPRESS...", de propiedad del Sr. José Rodrigo Santana Puentes (hijo de los señores Rosa Imelda Puentes Santana y José Santana Santana)" (subraya la Sala).

Por lo demás, describió que por esa porción el señor Santana no recibe arriendo ni existe documento en el que conste la venta de dicha área, motivo que la llevó a concluir que el predio contiguo estaba ocupando al que estaba en estudio. En sustento de ello, anexó el respectivo registro fotográfico.

Este punto materia de controversia fue explicado por la propia experta en la audiencia en la que se surtió la contradicción del dictamen, pues, en su concepto, esa "invasión" no estaba amparada por un soporte debidamente avalado por la autoridad competente para que su uso se permitiese de la forma descrita, conclusión que no se predica parcializada en tanto que corresponde a una determinación a la que arribó tras hacer la visita al bien e identificarlo, circunstancia que, de todas formas, debe ser evaluada en otro escenario distinto al que concita nuestra atención, pues advierte el Tribunal que si se encuentra probado que el propietario del bien ubicado en la Calle 13A 80D-46, se avanzó sobre parte del predio



de la Calle 13A No 80D-52, cuya área total fue pretendida en usucapión por el demandante, sin haber logrado éxito en su aspiración, como ya se vio, serán otros los mecanismos legales a los cuales debe acudir para la determinación de la identificación del mismo, particularmente en cuanto a sus dimensiones y por quien ostenta la legitimación para tal fin, ello bajo la perspectiva del conflicto que puede surgir con ocasión de la supuesta transgresión del derecho de propiedad para uno de los condómines que comparte su titularidad.

De otra parte, en cuanto a la calificación requerida en la perito para rendir esa experticia, pues si bien se trata de una administradora de empresas, tecnóloga en finanzas y relaciones internacionales, no puede desecharse que cursó varios seminarios entre ellos, uno integral de avalúos, otro de las NIIF en propiedad horizontal y mecanismos de participación ciudadana, que también cuenta con un carné de perito evaluador de bienes inmuebles certificado en competencias laborales de la ONAC, esquema bajo las normas TCL110302002, NCL 210302001 y NCL 210302002, al igual que con la licencia de auxiliar de la justicia vigente para ese entonces, de 15 de julio de 2013 a 15 de julio de 2018.

Además, la empresa a la que se encuentra adscrita – La Experticia Profesional S.A.S. – hace parte de la lista de auxiliares inscritos en el Consejo Superior de la Judicatura en la modalidad de peritos evaluadores de bienes muebles e inmuebles, de automotores, de daños y perjuicios, expertos financieros, especialistas en matemática financiera, administración de empresas, calculista actuarial especialista en UPAC/UVR y que ha sido asignada en distintos procesos, por lo que no queda duda de su idoneidad para rendir la experticia, no pudiendo por contera tener acogida la objeción planteada por el apelante sobre este particular.

Por tanto, para los fines encomendados, su currículum se torna apropiado para la identificación de un predio y su avalúo.



6. Por último, en lo tocante a la constitución del patrimonio de familia que aparece en la inscripción 003 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1551446, que fue motivo de reparo también en la alzada, la Sala estima inane abordar su análisis teniendo en cuenta el fracaso de la pretensión de usucapión incoada por el accionante.

7. Así las cosas, se concluye que si bien se aprecia que el señor Santana Santana ha detentado el bien inmueble desde el momento de su entrega, en agosto de 2003, no lo es menos que su posesión sobre la totalidad del mismo no ha sido exclusiva, con pleno desconocimiento de la que ejerce su hijo José Rodrigo Santana Puentes sobre la porción del primer piso, pues según se decantó en líneas precedentes, juntos han compartido la posesión por lo menos respecto de esa área, posesión que bien puede tenerse como emanada de la condición de propietario que este último ostenta junto con la señora Rosa Imelda Puentes de Santana, según da cuenta la Escritura Pública 2987 de la Notaria 21 del Círculo de Bogotá.

Por tanto, se revocará la decisión apelada ante la falta de concurrencia de los elementos necesarios para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien ubicado en la Calle 13 A No. 80D – 52 de la urbanización La Promesa I de Bogotá D.C. e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1551446.

En atención a que fue revocada la sentencia proferida por el inferior se condenará en costas de ambas instancias al demandante.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, en nombre la República de Colombia y por Autoridad de la Ley, el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Quinta Civil de Decisión,



RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia de 19 de enero de 2022, proferida por el Juzgado 33 Civil de Circuito de Bogotá, para en su lugar, **NEGAR** la totalidad de las pretensiones elevadas por el señor José Santana Santana.

SEGUNDO: ORDENAR el levantamiento de la inscripción de la demanda efectuada en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1551446.

TERCERO: CONDENAR al demandante al pago de las costas causadas en ambas instancias. En esta sede, se fija como agencias en derecho la suma de \$1'160.000.00.

CUARTO: En su oportunidad, por Secretaría devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

artículo 20

NOTIFÍQUESE

SANDRA CECILIA RODRÍGUEZ ESLAVA

Magistrada

ADRIANA SAAVEDRA LOZADA

Magistrada

LUIS ROBERTO SUAREZ GONZÁLEZ

Magistrado

Firmado Por:

Sandra Cecilia Rodriguez Eslava
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Luis Roberto Suarez Gonzalez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingeniería
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Adriana Saavedra Lozada
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De 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: **dab90d104045fc6867e0bfef0c77532a08137d7ab004ee9523611e11fd57f38d**

Documento generado en 29/05/2023 05:29:59 PM

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