



JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., diecinueve (19) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Verbal

Radicación: 11001 4003 026 2019 00480 00

Demandante: Ezequiel Reyes Valbuena

Demandados: Gloria Inés Escarpeta Vargas y demás personas indeterminadas

Procede el Despacho a dictar sentencia como indicó que lo haría en audiencia de 10 de agosto pasado, previo compendio de los siguientes,

Antecedentes

1. El señor Ezequiel Reyes Valbuena, actuando por medio de apoderado judicial, instauró demanda verbal contra Gloria Inés Escarpeta Vargas y demás personas indeterminadas para que, a través del proceso verbal (i) se declare que adquirió la por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio -de vivienda de interés social- el inmueble ubicado en la calle 96 B Bis Sur No. 7-60 (antes Diagonal 95 B Sur No. 2 A-34 Este) de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-797776, con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, servidumbres y usos, para lo cual, súmese la posesión hecha en conjunto con su ex compañera permanente María Del Socorro Muñoz, (ii) en consecuencia, se ordene la inscripción del fallo en el referido folio de matrícula inmobiliaria, y (iii) se cancele cualquier gravamen que pese sobre el bien, amén de la correspondiente condena en costas a la parte demandada.

Subsidiariamente, pidió la misma pretensión declarativa, pero con la suma de la posesión realizada por el señor Luis Carlos Ordoñez Martínez, así como la de su ex compañera permanente María Del Socorro Muñoz; en adición, idénticas pretensiones consecuenciales.

2. Lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos:

2.1. La demandada aparece inscrita como propietaria del inmueble; su cabida y linderos constan en la escritura pública No. 3236 de 1984; entró en posesión el 16 de julio de 2010, cuando junto con la señora María del Socorro Muñoz Muñoz, en ese entonces su compañera permanente, adquirieron mediante compraventa -de 16 de julio de 2010- la posesión del referido inmueble, les fue entregado real y materialmente, momento a partir del cual ha realizado actos de señor y dueño.

2.2. La posesión en mención fue comprada al señor Luis Carlos Ordoñez Martínez, quien a su vez la adquirió de la señora María De Los Reyes Mesa de Pestana, mediante contrato de 13 de abril de 2002; agregó que el señor Ordoñez ejerció posesión desde el 28 de abril de 2022 usando la vivienda para sí y su cónyuge y realizando actos tales como pago de deuda de servicios públicos, instalación de los mismos, trámites ante el INURBE, entre otros.

2.3. A partir de la fecha en que recibieron el bien, el demandante y María Del Socorro Muñoz realizaron actos tales como, construcción de la parte trasera del inmueble (entre octubre y diciembre de 2010), remodelación de la cocina, cielo raso en machimbre, closet, puertas, ventanas y acabados en madera (2011), piso zona dura, andén de 15 metros (julio de 2015), pago de servicios públicos e impuestos desde 2011.

2.4. Mediante acta de conciliación de 12 de septiembre de 2017, los mencionados declararon la existencia de la unión marital de hecho desde agosto de 2004 hasta la referida fecha, hicieron cesar los efectos de dicha unión, la disolvieron y liquidaron; en ese acto declararon como único activo de la sociedad conyugal los derechos de posesión y mejoras sobre el inmueble objeto de este proceso, acordando, en todo caso, que la señora Muñoz renunciaba a gananciales en favor del señor Reyes y este, a su vez, le pagaría una compensación de \$25.000.000.

2.5. Desde la fecha de la entrega del inmueble ha sido usado para vivienda del demandante y su familia, por más de cinco años.

3. El auto admisorio de 27 de junio de 2019 y sus correcciones de 12 de julio y 9 de agosto del mismo año, se notificaron a la demandada personalmente el 4 de septiembre de 2019 (fl. 247), quien formuló las excepciones previas de prescripción o caducidad de la acción y pleito pendiente entre las mismas partes y por el mismo asunto (fls. 339 a 350), resueltas desfavorablemente mediante auto de 1º de julio de 2022, lo mismo que las de mérito que denominó falta de legitimidad en la causa por activa, así como temeridad y mala fe (ib.), de las cuales se corrió el correspondiente traslado.

Por su parte, el Instituto de Crédito Territorial, citado en calidad de acreedor hipotecario, se notificó personalmente el 9 de septiembre siguiente, informando que el inmueble no tiene saldo pendiente de pago (fls. 249, 278 a 281); el curador ad litem de los indeterminados contestó la demanda sin oponerse a su prosperidad (fls. 400 a 401).

4. Las audiencias previstas en los artículos 372 y 373 del C.G.P. se practicaron los días 27 de julio y 10 de agosto de 2022, en las que se evacuaron las pruebas y demás etapas, amén de emitirse sentido de fallo, explicando a las partes las razones por las que se procedía de ese modo.

Consideraciones

1. Sin reparos sobre la validez formal del proceso y ante la concurrencia de los presupuestos procesales, el Juzgado procederá a emitir sentencia con observancia de las previsiones del artículo 280 del Código General del Proceso.

2. Pues bien, de cara a lo planteado en la demanda, el problema jurídico se contrae a determinar si el demandante efectivamente adquirió por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio -de interés social- el inmueble ubicado en la calle 96 B Bis Sur No. 7-60 (antes Diagonal 95 B Sur No. 2 A-34 Este) de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-797776.

3. Pues bien, la Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera inveterada que para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cinco requisitos, a saber: 1) posesión material en el usucapiente; 2) que esa

posesión haya durado el término previsto en la ley (según el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, 5 años¹); 3) que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida; 4) que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por usucapión²), a lo que se suma, 5) la plena identificación del inmueble (artículo 762 del C.C)³; sin embargo, previamente, como la parte demandante invocó la prescripción de un bien inmueble de interés social, es menester establecer si en efecto se trata de un bien catalogado de esa manera, al cual deba aplicársele la Ley 9 de 1989 y sus modificaciones, que consagraron términos especiales para la prescripción adquisitiva. Se procederá, entonces, al estudio de tales presupuestos.

3.1. ¿Es o no de interés social el inmueble ubicado en la calle 96 B Bis Sur No. 7-60 de esta ciudad?

Para resolver, memórese que el artículo 51 de la ley 9ª de 1989, a partir del 1 de enero de 1990, redujo a cinco (5) años el tiempo necesario para la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social, y a tres (3) años el tiempo necesario para la prescripción ordinaria de esos bienes.

Por su parte, el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, que modificó el artículo 44 de la Ley 9ª en mención, prevé que *“Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.”*

De igual forma, el antiguo artículo 90 de la Ley 1753 de 9 de junio de 2015, aplicable porque se encontraba vigente para la época en la cual se completó el término prescriptivo -que según el demandante inició el 16 de julio de 2010-, estableció que esa modalidad de viviendas *“es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv)...”*

Ahora, respecto de la norma aplicable para efectos de determinar el precio del inmueble controvertido, ha dicho la jurisprudencia de la C.S.J. que:

Igualmente, resulta pacífico en el proceso que ese valor debe determinarse a la ‘fecha’ de ‘adquisición’ del bien, como en el mismo precepto se prevé, con independencia, claro está, de si el título de ‘adquisición o adjudicación’, es derivativo o constitutivo del dominio. Tratándose de la prescripción, que es un modo originario de adquirir las cosas ajenas (artículo 673 y 2512 del Código Civil), lo dicho significa que la ‘fecha’ de ‘adquisición’ no puede ser otra que el momento en que se cumple el término de posesión material necesario para declarar la pertenencia.⁴

¹ “A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social”

² Véase la sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278, reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135.

³ C.S.J., sent. CSJ SC3811-2015.

⁴ CSJ SC, 29 Sep. 2010, Rad. 1994-00949

Dicho sea de paso, esas especificaciones, vigentes ahora en el artículo 85 de la Ley 1955 de 25 de mayo de 2019⁵ que derogó a través de su artículo 336 el mencionado artículo 90, mantuvo igual cuantía para la definición de dichas viviendas, así como la misma destinación prevista en la Ley 388 ya ilustrada. En ese sentido, quien pretenda beneficiarse de estas prerrogativas legales deberá acreditar que el inmueble pretendido no supera los 135 SMLMV para el momento en que se completó el término prescriptivo (julio de 2015, según el demandante), amén de destinarse para garantizar el derecho de vivienda de las personas de menores ingresos.

Pues bien, aplicado el anterior precedente normativo al caso de marras, es posible afirmar, sin asomo de dudas, que el predio objeto de usucapión es uno de los denominados de interés social, pues, según el impuesto predial del año 2015 y la certificación catastral aportada, contaba con un avalúo de \$11.231.000 (fls. 94 y 13), monto muy inferior a 135 SMLMV para aquel año. Cual si fuera poco, dicho bien, según se extrajo de los interrogatorios, ha sido utilizado por el demandante como “*mi dormitorio*”, en el que convivió con su ahora exesposa y su hija; a ello se suma que el señor Reyes precisó que es vendedor ambulante y “*es mi entrada, es mi sustento*” desde 2008, sin ingreso económico adicional. Que el predio es usado exclusivamente para vivienda es asunto que se corroboró en la inspección judicial, así como lo señalado por los testigos, a quienes una vez se les preguntó si aquel había sido explotado económicamente, coincidieron en que no.

En ese sentido, la pregunta se debe responder afirmativamente, en la medida que el inmueble ubicado en la calle 96 B Bis Sur No. 7-60 sí es de interés social.

3.2. La posesión material en el usucapiante, por el término de 5 años.

En este proceso se encuentra probado que:

a. Mediante contrato de venta de posesión y mejoras de 7 de julio de 2010, María Del Socorro Muñoz Muñoz prometió comprar a Luis Carlos Ordoñez Martínez el lote No. 20 manzana 0-15 de la Urbanización Serranías de Bogotá, ubicado en la Diagonal 95 B Bis Sur No. 2 A-34 Este⁶, por un precio de \$28.000.000 (\$4.000.000 a la firma del documento y el saldo en 60 cuotas mensuales de \$400.000 a partir del 7 de agosto de 2010, en efectivo). La entrega del inmueble se pactó a la firma de ese negocio (fls. 35 a 36)

b. Aunque luego, el 16 de julio de 2010 se suscribió un nuevo contrato entre las mismas partes, recayó sobre el mismo inmueble, por el mismo valor, pero, como dato relevante, en la cláusula quinta se estableció que “con la fecha de la firma de este instrumento hace entrega real y material de los bienes a EL COMPRADOR, y este declara haberlos recibido a satisfacción...” (fls. 37 a 39).

⁵ **ARTÍCULO 85** Ley 1955 de 25 de mayo de 2019, **CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**. De conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV)

⁶ Esta dirección corresponde a la antigua, según certificación catastral obrante a folio 13.

c. Los señores María Del Socorro Muñoz Muñoz y Ezequiel Reyes Valbuena constituyeron sociedad patrimonial de hecho desde agosto de 2004 hasta el 12 de septiembre de 2017, dentro de la cual adquirieron los derechos de posesión y mejoras del Lote No. 20 de la Urbanización Serranías ubicado en la Diagonal 95 B Bis Sur No. 7-60 (actual nomenclatura urbana) 2 A-34 Este; esta sociedad fue constituida y creada de común acuerdo mediante acta de conciliación de 12 de septiembre de 2017 ante el Centro de Conciliación Fundación Servicio Jurídico Popular, en la que, además, la señora Muñoz “declarara que RENUNCIA a los gananciales a que tiene derecho a favor de su compañero EZEQUIEL REYES VALBUENA”, los que “se integran... en los derechos de posesión y mejoras descritos en la PARTIDA ÚNICA” (fls. 86 a 88).

En consecuencia, el señor Reyes entregaría a la señora Muñoz una compensación de \$25.000.000; además, la última se comprometió a retirarse del predio a mas tardar el 14 de octubre de 2017 (lb.).

d. Que el demandante y su exesposa, habitaron el inmueble desde el año 2010, tal como se desprende de la nueva cláusula contractual ya mencionada en el literal b) y lo afirmaron los testigos, así como también, que el último realizó mejoras sobre el predio, comportándose como dueño, de lo cual dieron fe los vecinos del sector llamados como testigos al proceso.

En efecto, la señora Fidelia Torres Mesa -vecina- indicó que conoce al señor Reyes desde hace mas de 10 años habitando la casa, que antes era una prefabricada, le puso tejas porque no tenía, construyó el frente y la parte de atrás, arregló el piso, andén y el patio que era en tierra, así como también arregló el baño, lo que le consta porque veía bajar los materiales, que eran recibidos por el demandante.

Por su parte la señora Sonia Barriga -también vecina- relató que conoce al demandante en el predio hace 11 o 12 años, era una casa prefabricada y Don Ezequiel construyó atrás, cambió tejas, arregló el andén, cree que hizo dos habitaciones y la cocina, agregó que el señor Ezequiel llegó con su esposa quien ya no vive con él, y agregó que veía que era éste quien bajaba los materiales.

José Willian Diaz Silva -vecino- relató que vive en el barrio desde el 2000 y cuando llegó ya Ezequiel vivía allí; refirió que lo conoce porque le hizo un par de trabajos en la casa en la que vivía con su esposa. Señaló que el patio estaba en mal estado, abandonado y se hicieron excavaciones, canalización de aguas negras, construcción en la parte trasera de la casa, dos alcobas, un baño, instalación de redes eléctricas, cambió todo el techo de la casa, instaló tejas y cielo raso y, en general, “*todo lo necesario para que quedara habitable*”. Indicó también que, mientras todo eso se hacía, Ezequiel vivía en la parte delantera de “*la prefabricada*”, a lo que agregó que era este último quien “*compraba materiales y todo*”. Esos arreglos, aclaró, fueron alrededor de los años 2011 o 2012.

Ahora bien, aunque ciertamente la fecha indicada por el testigo (2000) no guarda relación con la argüida por el demandante (2010), lo cierto es que al preguntársele sobre esa imprecisión señaló que por todos los trabajos que ha realizado no recuerda muy bien las fechas. En ese sentido, si bien esta versión no sirve al propósito de dar fe sobre el tiempo de la posesión, si es prueba de las mejoras realizadas al predio por el demandante.

Rubén Darío Bermúdez -vecino hasta noviembre de 2020- dijo que conoce al señor Ezequiel desde 2010 en el barrio Serranías, pues era hijo del dueño de la tienda y aquel compraba todos los días la misma cantidad de bolsas de leche; recuerda que la casa era prefabricada y añadió que *“sé que se estuvieron ingresando muchos materiales a la casa”*. Señaló que visitó el predio hace como cuatro o cinco años y ya estaba mejorado, que ahora *“tiene una buena cocina”* y dos cuartos. Además, que el demandante no dejó de vivir en la casa en la que, además, *“él vivía con una señora”* que sabía que era la esposa pero que no recuerda el nombre. Dijo que todo le consta por aquello de ver al señor Ezequiel comprando las bolsas de leche todos los días.

Esas versiones, espontáneas y coincidentes en su mayor parte, lo mismo que el contrato de venta de los derechos de posesión sobre el inmueble con la constancia de entrega efectiva, permiten afirmar, sin dudas, que el señor Ezequiel Reyes, junto con su compañera de aquel entonces, ingresaron al predio desde julio de 2010, época en la que, luego de encontrar un bien en malas condiciones, el primero realizó mejoras y reconstrucción, realizando adecuaciones en sus pisos, paredes y techos, lo mismo que edificando habitaciones adicionales a las que se encontraban en el bien.

Que ello es así, se afirma también por las diferentes facturas de materiales emitidas en los años 2011 y 2015 (fls. 81 a 84), en las que consta como clientes el demandante y su exesposa, y como dirección, la del predio objeto el proceso.

A ello se suma que las condiciones físicas que hoy muestra el predio fueron verificadas en la inspección judicial realizada al predio, lo mismo que en el dictamen pericial aportado, ratificado mediante interrogatorio al perito, en el que se constatan sus dependencias actuales (sala-comedor, 2 alcobas, cocina, hall de circulación, patio, baño y alcoba; fl. 143), lo mismo que sus acabados interiores en buenas condiciones (pisos en tableta de cerámica y cemento afinado con mineral rojo, muros con pañete, estuco, pintura y enchapes en baldosa de cerámica, cielo rasos de madera, baño enchapado en baldosa cerámica y accesorios de porcelana y cocina con muebles de madera, mesón en fibra de vidrio y acero inoxidable; fl. 144).

Que el predio fue reestructurado y/o mejorado, se comprueba no sólo con las anteriores evidencias, sino, además, con el interrogatorio rendido por la señora Escarpeta en el marco del proceso reivindicatorio No. 2019-880 del Juzgado 3º Civil Municipal de Bogotá (prueba trasladada), en el que informó que *“era una casa prefabricada con dos cuartos, una cocina, un baño y una salita comedor, el patio de atrás no estaba encerrado y la adquirí con agua y luz, sin pisos, toda la casa en cemento, el baño sí tenía su sanitario y su lavamanos y la concina tenía un mesoncito con su llave y lavamanos”*.

e. Que el demandante pagó los impuestos prediales del predio, causados en los años 2010, 2014 y 2015, 2017 (fls. 93 a 98). Y aunque la demandada afirmó que ella pagó los de los años 2013 a 2015 no arrió prueba de ello.

En suma, se probó el ingreso y permanencia del demandante y su exesposa María Del Socorro Muñoz en el bien objeto del proceso, desde julio de 2010, cuando se mudaron en virtud de la compraventa de unos derechos posesorios, lo mismo que la permanencia en el mismo con ánimo de señorío, para vivienda familiar, amén del pago de impuestos que también hicieron, lo que se afirma por aquello de las mejoras y adecuaciones que igualmente realizaron. Recuérdese que *“para usucapir deben aparecer cabalmente*

*estructurados los elementos configurativos de la posesión, esto es, el animus y el corpus, significando aquel, elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno; y el segundo, material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, **con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos.***⁷ (se resalta)

Permiten afirmar también las pruebas antes discriminadas, que, si bien la señora María Del Socorro Muñoz convivió con el señor Reyes en el predio y fue quien suscribió la compra de derechos posesorios del mismo -por allá en julio de 2010-, en todo caso, el bien ingresó a la sociedad patrimonial que ambos habían constituido desde 2004 hasta 2017 cuando la liquidaron y la primera renunció a gananciales y a los derechos que podía tener sobre el bien.

No se olvide que, según la Ley 54 de 1990, con las modificaciones introducidas por la Ley 979 de 2005, *“El patrimonio o capital producto del trabajo, ayuda y socorro mutuos **pertenece por partes iguales a ambos compañeros permanentes.** Parágrafo. No formarán parte del haber de la sociedad, los bienes adquiridos en virtud de donación, herencia o legado, ni los que se hubieren adquirido antes de iniciar la unión marital de hecho, pero sí lo serán los réditos, rentas, frutos o mayor valor que produzcan estos bienes durante la unión marital de hecho.* (art. 3º, se subraya).

A su turno, sobre la renuncia a gananciales ha dicho la Corte Suprema de justicia que *“De tal manera que se renuncia válidamente a los gananciales porque así lo autoriza la ley, en el bien entendido que se trata en verdad de un interés de carácter particular e individual. Y si no daña a terceros, el cónyuge obrará a su voluntad, porque entonces el imperio de la autonomía de la voluntad es pleno. Si, por caso, no tiene acreedores, ni otros terceros a quienes pueda perjudicar, conducirá sus designios muy a su sabor.”*⁸

Sirve el anterior precedente para afirmar que no quita ni pone ley el hecho que el señor Reyes no haya suscrito el contrato de compra de derechos posesorios, para efectos de afirmar o negar su posesión, porque i) lo determinante es que está probado que también ingresó al predio en julio de 2010 con ánimo de señorío, manteniendo tal creencia mental y exteriorizándola hasta la fecha de presentación de la demanda (2019), ii) en todo caso, ese negocio jurídico -que no goza de formalidades- tan sólo sirve al propósito de verificar la forma y fecha en que el demandante y su exesposa ingresaron al predio, que no para acreditar posesión, la que se demostró mediante otras evidencias, iii) sea lo que fuere, los derechos posesorios sobre el predio ingresaron a la comunidad de bienes de la sociedad patrimonial -desde 2004 hasta 2017- y, iv) el único que, para el momento de presentación de la demanda, ostentaba derechos sobre el predio era el señor Reyes, pues la señora Muñoz renunció expresamente a ellos, siendo ese un acto individual y autorizado por la ley.

3.3. Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida.

Que se cumple este requisito lo indica la versión de los testigos, quienes conforman la vecindad del predio objeto de usucapión y fueron quienes ofrecieron información y datos

⁷ C.S.J., SC, sent. de 5 de noviembre de 2003, exp. 7052, MP: Cesar Julio Valencia Copete.

⁸ Sent. de 30 de enero de 2006, exp.: 1995-29402-02

sobre la forma como el accionante gestionó su posesión sobre aquel, al punto de señalar, al unísono, que, para ellos, el demandante es el dueño, que asiste a las juntas de acción comunal (lo dijo Fidelia Torres), que *“lo ve como el propietario del inmueble”* (dijo Rubén Darío Bermúdez Vargas); más aún, Sonia Barriga Ortiz señaló que *“siempre ha vivido allí”* [refiriéndose al demandante en el inmueble objeto del proceso], al tiempo que José Willian Díaz cuando se le preguntó que donde vivía el señor Reyes mientras él hacía los trabajos en el predio, respondió que *“mientras todo se hacía Ezequiel vivía en la prefabricada”*.

En suma, no hay evidencias en el juicio que permitan afirmar que el señor Reyes abandonó en alguna época el inmueble objeto del proceso. Por el contrario, los testimonios pudieron dar fe de esa posesión pública, de la realización de mejoras a la vista de la vecindad, de la asistencia del accionante a asambleas de la Junta de Acción Comunal y de su posesión permanente.

Una cosa más. Aunque es cierto que la demandada Gloria Inés Escarpeta formuló proceso reivindicatorio contra el aquí demandante, que cursó en el Juzgado 3º Civil (Expediente 2019-480), lo cierto es que no es posible afirmar que, en razón de esa circunstancia operó la interrupción de la prescripción, por dos razones, a saber: la primera, porque para el momento en que esa demanda se sometió a reparto (el 9 de agosto de 2019) ya se había consumado el plazo necesario para adquirir por la vía de la usucapión, el que se verificó en julio de 2015 y, la segunda, porque, en todo caso, habiéndose negado las pretensiones reivindicatorias según da cuenta la sentencia de 26 de enero de 2021, operó el fenómeno de la ineficacia de la interrupción de la prescripción (Código General del Proceso, art. 95. Num. 3º).

3.4. Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por usucapión.

No queda duda de ello, pues las entidades oficiadas, esto es, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (fl. 49), Unidad Para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas (fl. 58), Instituto Agustín Codazzi y Agencia Nacional de Tierras no reportaron información relacionada con que se trate de un bien baldío, de uso público, etc; por el contrario, la primera señaló que es un inmueble de uso residencial, la segunda que no lo encontró en su inventario, a lo que se suma que las dos últimas no emitieron respuesta.

De allí, entonces, que sea posible afirmar que se trata de un bien susceptible de adquirir por la vía analizada.

3.5 Sobre la plena identificación del inmueble.

Se trata de un bien identificado con su folio de matrícula inmobiliaria (50S-797776), con dirección, cedula catastral y chip (ver folio de matrícula inmobiliaria y certificación catastral; fls. 9 a 12), lo mismo que con linderos específicos plenamente identificados en su folio de matrícula, puntualizados y actualizados en el dictamen pericial (fl. 142) y verificados en la inspección judicial. Cual si fuera poco, el área (66,00 M2) obra tanto en la certificación catastral como en el dictamen pericial (fls. 13 y 142).

En todo caso, si no se hubieren concretado dichos datos en la demanda, en todo caso ello no sería óbice para negar la acción, pues, en todo caso, *“tales delimitaciones tan solo*

habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor...⁹

4. Sobre las excepciones de mérito.

4.1. Falta de legitimación en la causa por activa: basada en que la sumatoria de posesiones se hizo de forma ilícita, con ocultamiento.

No tiene vocación de prosperidad, porque probado se encuentra que la posesión ejercida por el demandante ha sido pública, reconocida por sus vecinos, como ya se expuso líneas atrás. En todo caso, sea el momento para aclarar que, aunque subsidiariamente se pidió suma de posesiones, su análisis no resultó necesario, pues el tiempo y los actos positivos desplegados por el señor Reyes fueron suficientes, sin que fuere necesario agregarle el tiempo de otros para ganar el bien por prescripción que, en últimas, es la finalidad del artículo 778 del Código Civil.

4.2. Temeridad y mala: porque la poseedora realmente entró como arrendataria.

Tampoco saldrá avante, porque no hay pruebas en el expediente de la calidad de arrendatarios del demandante o su exesposa María Del Socorro Muñoz Muñoz. Véase que en el interrogatorio rendido en este proceso la demandada señaló que se fue a vivir a ciudad jardín en 1990 e inmediatamente le arrendó el bien a la señora Muñoz; a su turno, en el proceso reivindicatorio que se siguió en el Juzgado 3º Civil Municipal señaló, en igual diligencia, que les arrendó a aquellos en el año 1987. Ahora, amén de la inconsistencia de las fechas, más importante resulta que, pese a ese dicho, lo cierto es que en este juicio logró acreditarse que el señor Reyes y la señora Muñoz tan solo ingresaron al inmueble en el año 2010, mucho después de la fecha referida por la hoy demandada, y por razones diferentes de las que ella indicó.

Y para ahondar en razones, no se olvide que la buena fe se presume y la mala fe deberá probarse, como lo prevé el artículo 769 del Código Civil. Así las cosas, como la señora Escarpeta no probó esa supuesta mala fe del señor Reyes quien, se reitera, nunca tuvo calidad de arrendatario del bien objeto de usucapión o, por lo menos ello no se acreditó, resulta incontestable que tampoco tiene acogida esta excepción.

5. Por último, se condenará en costas a la parte demandada, por resultar vencida en el juicio.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISÉIS (26) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

⁹ C.S.J., sent. CSJ SC3811-2015.

RESUELVE

Primero: Negar las pretensiones de “Falta de legitimidad en la causa por activa” y “Temeridad y mala fe”, propuestas por la demandada Gloria Escarpeta Vargas.

Segundo: DECLARAR que el señor Ezequiel Reyes Valbuena, identificado con C.C. No. 79391665, adquirió por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio el inmueble de interés social ubicado en la Diagonal 96 B Bis Sur No. 7-60 antes Diagonal 95 B Sur No. 2A-34 Este de esta ciudad, junto con sus mejoras y anexidades, con Chip: AAA0026PRYX, cedula catastral No. D96AS T53E20, un área de 66,00 M2, folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-797776, cuyos linderos actualizados (según inspección judicial) son los siguientes: **POR EL NORTE:** En 6 mts con el lote 19 de la misma manzana hoy nomenclatura 7-57 de la calle 96 B Sur; **POR EL SUR:** En 6 mts con la Diagonal 96 Sur (que es su frente) hoy Diagonal 96 B Bis Sur, vía peatonal; **POR EL ORIENTE:** En 11 mts con lote 18 hoy 7-54 de la Calle 96 B Bis Sur; **POR EL OCCIDENTE:** En 11 mts con lote 22 (7-66) de la Calle 96 B Bis Sur.

Tercero: ORDENAR al Registrador de Instrumentos Públicos de esta ciudad inscribir esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-797776. Secretaría proceda de conformidad.

Cuarto: CANCELAR la inscripción de la demanda. Ofíciase.

Quinto: A costa de la parte demandante, expídase copia auténtica del acta de esta audiencia, junto con el registro de audio, para que se inscriba la sentencia ante la oficina de registro.

Sexto: Condenar en costas a la parte demandada. Por Secretaría inclúyase como agencias en derecho la suma de \$1'500.000,00 m/cte. Líquidense.

Notifíquese y cúmplase.

MARÍA JOSÉ ÁVILA PAZ
Juez

JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por **ESTADO No. 090**
Hoy **22-08-2022**
La secretaria

JASMIN QUIROZ SÁNCHEZ

J26CMPAL

Firmado Por:
Maria Jose Avila Paz
Juez
Juzgado Municipal
Civil 026
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: **982327b31d1417ce0dfcfac1909c5fa459983afa075812306886d18bc46e2a24**

Documento generado en 19/08/2022 03:03:03 PM

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