



Bogotá, D.C. Trece (13) de julio de dos mil veintidós (2022)

RADICACIÓN: 2017 - 00349
PROCESO: PERTENENCIA

Procede el Despacho a emitir la sentencia de fondo que pone fin a la instancia dentro del trámite del epígrafe, en los términos numeral 5° inciso 3° del artículo 373 del Código General del Proceso.

ANTECEDENTES

– Demanda inicial

Claudia Nelly Jiménez Rodríguez, a través de apoderado judicial¹, instauró demanda ordinaria de pertenencia, promovida en contra de la compañía Alta Sociedad S.A. y demás personas indeterminadas, a fin de obtener la declaratoria de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-453861 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.

Fundamentó sus pretensiones señalando que desde el pasado 29 de octubre de 2010, entró en posesión del bien inmueble ubicado en la calle 71A número 14A-38, actual nomenclatura urbana de esta ciudad, ejerciendo desde el primer instante, actos de señora y dueña, de manera ininterrumpida, pacífica y pública, realizando a su vez mejoras, cancelando el pago de impuestos, servicios públicos domiciliarios y usufructuando el bien inmueble; hechos que la legitiman para iniciar la acción de pertenencia que convoca a este proceso.

– Contestación de la demanda y excepciones de mérito

Avocado el conocimiento de la presente demanda, mediante proveído calendarado el 17 de julio de 2017², la demandada Alta Sociedad S.A., y demás personas indeterminadas, fueron notificados de manera personal en los términos del artículo 290 del Código General del proceso, la primera a través de su representante legal³, guardando actitud silente y los demás por intermedio de la abogada ANA JOSEFA MORENO BENAVIDES, en calidad de curador ad litem⁴, quien, dentro del término del traslado, ejerció el derecho a la defensa y la contradicción, oponiéndose a las pretensiones de la demanda y formulando medios exceptivos.

Al unísono, por solicitud de parte, el Despacho, mediante proveído del 1° de junio de 2021⁵, aceptó la cesión de derechos litigiosos a favor del señor Iván Mauricio Martínez Rojas, en proporción al veinte por ciento (20%), cedido por la demandante Jiménez Rodríguez.

¹ Folio 1. Cuaderno No.1. Principal.

² Folios 331-332. Ibidem.

³ Folio 376. Ibidem.

⁴ Folio 453. Ibidem.

⁵ Folio 544. Ibidem.



ACTUACIÓN PROCESAL

Llevada a cabo las audiencias inicial y de instrucción y juzgamiento en los términos de los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, sin verificarse la configuración de un acuerdo conciliatorio que finiquitara el asunto, se procedió de conformidad con el trámite natural del proceso, decretando y recaudando las pruebas solicitadas por los extremos procesales y, una vez agotando el término probatorio, se confirió el respectivo traslado para las alegaciones finales.

Así las cosas, terminada la oportunidad procesal, resulta del caso resolver de fondo el presente asunto, con base en las siguientes,

CONSIDERACIONES

– De los presupuestos procesales

Los presupuestos que se requieren para dictar sentencia de fondo dentro del presente asunto, se cumplen a cabalidad, sin que pueda evidenciarse vicio de nulidad que invalide la actuación procesal surtida.

Dicho esto, como la demanda que dio origen a la acción de reclamación, reúne las exigencias de forma que la ley establece, las partes ostentan capacidad sustancial para integrar los extremos litigiosos y se encuentra acreditada la competencia para conocer y decidir el asunto, resulta acertado colegir el cumplimiento de todos y cada uno de los presupuestos procesales, en cuanto a la existencia jurídica y su validez formal.

– De la acción

Como es bien sabido, tanto el Código Civil como la Jurisprudencia y la Doctrina probable, definen la posesión, como el acto de tenencia de una cosa determinada, con ánimo de señor o dueño, cuando el que se da por tal, tiene la cosa, por sí mismo o por interpuesta persona; siempre que otra, no justifique serlo.

Sobre esta temática, la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC12323 del 11 de septiembre de 2015. Magistrado Ponente doctor LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, señaló:

"[L]a posesión material, suficientemente es conocido, se erige en presupuesto de la prescripción adquisitiva del dominio, en cuanto asegura el derecho de propiedad radicada en personas distintas del poseedor, para quienes se extingue, luego de ejercida durante el tiempo dispuesto en el ordenamiento positivo.

Por esto, en los términos del artículo 2512 del Código Civil, la "(...) prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales".

El fundamento de la usucapción, al decir de la Corte, descansa en el "(...) abandono del dueño (...)" del uso y disfrute de la cosa. Se trata de una especie de sanción contra el titular del derecho, precisamente, al no reivindicarlo oportunamente.



Si la prescripción adquisitiva tiene por mira el dominio "ajeno", en coherencia con lo arriba argumentado, inane resulta al legítimo titular, fundado en su posesión, reclamar un derecho suyo, evocando el mismo lenguaje de la censura, "(...) si todo lo tiene (...)". La posesión del propietario, por el contrario, se erige en instrumento para impedir que otro adquiera el bien por el fenómeno de la usucapión.

Corresponde, en referencia a la clasificación tripartita del proyecto de Código Civil de 1853 de don Andrés Bello, a la posesión "(...) unida al dominio, que es la ejercida por el verus domino (...)", también conocida, para entonces, como posesión inscrita, cual tiene precisado la Corte. En todo caso, como allí mismo se anotó, distinta a la de "(...) quien no es dueño pero tiene justo título y buena fe, denominada posesión civil (...)"; y a la de "(...) quien ni es dueño ni tiene justo título o buena fe, llamada posesión natural (...)".

Estas últimas, en su orden, conocidas como posesión regular e irregular (artículo 764 del Código Civil). En correlación, únicas estatuidas para adquirir el dominio ajeno por el modo de la prescripción ordinaria (artículos 2527 y 2528) o extraordinaria (artículo 2531), según el caso.

Así, la posesión surge de una prolongada sucesión de hechos, sin solución de continuidad, perceptibles en el tiempo y en el espacio que, considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca que quién se predica poseedor de una cosa, realmente lo es por disponer de ella sin restricciones de ninguna naturaleza.

En ese orden de ideas, atendiendo la normatividad civil vigente y la postura de la Honorable Corte Suprema de Justicia, para el caso de la prescripción ordinaria de dominio, que es la que ocupa el caso sub-lite, conforme a lo dispuesto en los artículos 673, 762 al 769, 778, 780, 2512, 2513, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2527, 2528, 2529 y 2534 del Código Civil y 375 del Código General del Proceso, ésta solamente se configura mediante la verificación del lleno de los requisitos legales generales (i) posesión material en cabeza del demandante, (ii) posesión prolongada por el tiempo que exige la Ley, (iii) posesión ininterrumpida, (iv) que la cosa sobre la cual se ejerce la posesión, sea susceptible de ser adquirida por prescripción y, especiales de la materia (i) posesión regular y (ii) justo título.

CASO CONCRETO

Descendiendo al caso sub judice, se tiene que la señora Claudia Nelly Jiménez Rodríguez, a través de apoderado judicial, instauró demanda declarativa de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-453861, ubicado en la calle 71A número 14A-38 (dirección catastral).

Para probar su aseveración, la parte actora, adujo que desde el 29 de octubre de 2010, en virtud del contrato de promesa compraventa suscrito el 26 de octubre de la misma anualidad⁶ y la escritura pública 2956 del 29 de octubre de 2010 de la Notaría Veintiocho (28) del Circulo de Bogotá, D.C.⁷ por medio del cual materializó el negocio celebrado con el entonces propietario Rubén Gilberto Rueda; ostenta la posesión del predio objeto de la usucapión, de manera continua e ininterrumpida, de forma pacífica y pública, ejerciendo actos de señora y dueña, como el pago de impuestos, la realización de mejoras, usufructo de la propiedad, entre otras cosas.

⁶ Folios 28-32. *Ibidem*.

⁷ Folios 38-44. *Ibidem*.



Por su parte, el extremo demandado Alta Sociedad S.A., a través de apoderado judicial, guardó actitud silente, mientras que las demás personas indeterminadas, por intermedio de curador ad litem, alegaron indebida acumulación de pretensiones.

Así las cosas, procede el Despacho, en estricto ceñimiento al material probatorio recaudado dentro de la oportunidad procesal pertinente, a estudiar los reparos alegados por la parte pasiva, de entrada advirtiendo, el fracaso de la censura formulada, conforme a las siguientes consideraciones:

En primer lugar, en cuanto a los presupuestos de posesión ininterrumpida y material del bien en cabeza de la demandante, téngase de presente que de las pruebas recaudadas en el proceso, pudo establecerse sin lugar a equívocos que la señora Claudia Nelly, actualmente ostenta la posesión del bien inmueble desde el 29 de octubre de 2010, cuando llegó a habitar el predio y procedió a usufructuarlo, en virtud del negocio de compraventa celebrado con el entonces propietario Rubén Gilberto Rueda, debidamente materializado en la escritura pública 2956 del 29 de octubre de 2010 de la Notaría Veintiocho (28) del Circulo de Bogotá, D.C.

Si bien, podría advertirse que la citada escritura no fue presentada en tiempo para su registro, lo cierto es que de la prueba documental e interrogatorio de parte recaudados dentro del trámite procesal, el mentado documento sí se presentó en la dependencia pertinente pero fue rechazado con nota devolutiva a fin de corregir los yerros presentados en cuanto a los linderos del bien objeto de usucapión; situación administrativa que fue solventada por la parte actora, pero el registro no pudo consumarse en virtud de la medida cautelar inscrita en la anotación número 12 del certificado de tradición y libertad respectivo.

Por su parte, los hechos fueron verificados y respaldados en las declaraciones rendidas por los señores (i) Eseover Soto, en calidad de contratista encargado del mantenimiento locativo del predio, quien manifestó conocer el inmueble y a la demandante, en calidad de propietaria, desde hace aproximadamente ocho (8) años, (ii) Blanca Cecilia Gómez Guevara, quien advirtió conocer a la demandante desde hace más de veintiséis (26) años, en virtud del vínculo laboral que la unió con el entonces cónyuge de la señora Claudia Nelly, reconociéndola como única poseedora desde el año 2010, describiendo además los pormenores del negocio celebrado con el señor Rubén Gilberto y los problemas que generaron dicha convención e (iii) Ingrid Yenith Hernández Gómez, quien señaló conocer a la actora en virtud de la amistad que le profesa desde hace más de veinte (20) años, reconociendo su calidad de de propietaria del predio adquirido en virtud del negocio celebrado con el señor Rubén Gilberto.

Al unísono, de la inspección judicial previamente practicada y atendida por el señor David Montoya, en calidad de director del establecimiento público denominado Escuela de Estética El Nogal, quien reconoció y certificó ampliamente a la demandante, como única propietaria del citado predio; pudo verificarse de primera mano, el estado de conservación del inmueble, su vetustez, su nivel socio



económico y ubicación, su oferta y demanda comparada con bienes de similares características en la zona, su distribución y los servicios con los que cuenta, además de acreditarse que los linderos de la propiedad reclamada corresponden a la realidad planteada en el escrito demandatorio.

Segundo, del material probatorio valorado en conjunto, pudo acreditarse el cumplimiento de los requisitos del tiempo que la ley exige para prescribir por la vía ordinaria que conforme a lo previsto en la ley 791 de 2002, actualmente es de 5 años.

En lo tocante con este requisito, quedó despejado que, por lo menos, desde el 29 de octubre de 2010, la señora Claudia Nelly Jiménez Rodríguez, empezó a ejercer actos de señora y dueña de manera ininterrumpida hasta la fecha, como se colige de la prueba documental previamente incorporada, que sirve de sustento para acreditar, sin lugar a equívocos, el pago de impuestos y de servicios públicos domiciliarios, sin contar con la adquisición de materiales de construcción, empleados para desarrollar las mejoras del predio, lo cual, supera con creces el tiempo requerido en la Ley citada supra.

Tercero, respecto a que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción, del examen del folio de matrícula inmobiliaria número 50C-453861 y las respuestas de las entidades convocadas al proceso⁸, se tiene por sentado que, el predio que se pretende usucapir, es susceptible de adquirirse por prescripción por cuanto puede deducirse que no hace parte de los denominados baldíos ni corresponde a un bien de uso público y/o fiscal u otro bien imprescriptible, en consecuencia, el presupuesto señalado se encuentra satisfecho en el presente asunto.

Ahora bien, en lo tocante a los requisitos especiales que fundan la materia que gestó el trámite procesal del epígrafe, por sentado se tiene que para que pueda alegarse prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, debe necesariamente acreditarse una posesión regular que a voces del artículo 764 del Código Civil es aquella que deriva de la buena fe, entendida como la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio y de un justo título definido como todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza, sería apto para atribuir en abstracto el dominio, en los términos del artículo 765 Eiusdem.

Así, del material probatorio incorporado al plenario, pudo colegirse sin lugar a equívocos que la escritura pública 2956 del 29 de octubre de 2010 de la Notaría Veintiocho (28) del Circulo de Bogotá, D.C. presentada como título gestor para la declaratoria de prescripción ordinaria, es apta para atribuir en abstracto el dominio del bien que se pretende usucapir, pues la misma es contentiva del negocio de compraventa del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-453861, celebrado por la demandante Claudia Nelly con el señor Rubén Gilberto

⁸ Folios 338 y 355 al 361. Ibidem.



Rueda, quien para la época, ostentaba la calidad de propietario inscrito del mentado inmueble.

Nótese que si bien es cierto, según la anotación número 12 del certificado de tradición y libertad del bien objeto de usucapión, el señor Rubén Gilberto, no es el titular del dominio de dicho inmueble, no lo es menos que para el 26 de octubre de 2010 (fecha de celebración de la compraventa) y 29 de octubre de la misma anualidad (fecha de celebración de la escritura pública), si ostentaba la titularidad del mentado predio, sin que pudiera verificarse la inscripción de algún trámite procesal, más allá del registrado el 6 de diciembre de 2010; efectuado con posterioridad a la celebración de la convención.

Finalmente, en lo tocante al segundo requisito especial de la posesión regular, esto es, la acreditación de la buena fe, quedó despejado que, en efecto, la señora Claudia Nelly, si recibió el bien inmueble objeto de usucapión, de la persona que para la época de la celebración de la convención, ostentaba la facultad de enajenarlo, luego, a la luz de lo normado en los artículos 768 y 769 del Código Civil, resulta oportuno presumir su configuración; máxime si tenemos en cuenta que la mala fe, por su naturaleza, siempre debe probarse.

En ese orden de ideas, si bien, la curadora ad litem, en representación de la parte demandada, indicó que existe indebida acumulación de pretensiones, lo cierto es que, del material probatorio recaudado dentro del trámite del epígrafe, no aparecen desvirtuados en el plenario los hechos posesorios que alega la demandante, ni el ánimo de señora y dueña, sin que se pueda advertirse que haya reconocido dominio ajeno o renunciado a la prescripción que aquí alega, concurriendo en la demandante, los elementos de orden sustancial previamente analizados, pues ha tenido la posesión de la heredad por más del periodo del tiempo exigido en la Ley, conforme los hechos probados al interior del proceso, ejerciendo actos propios de los que solo da derecho el dominio del predio; desestimando ampliamente, los reproches enervados por la contraparte.

Así las cosas, encontrándose reunidos los requisitos previstos para la prosperidad de la acción prescriptiva extraordinaria de dominio, desestimada como está la excepción de mérito formulada, se acogerán las pretensiones de la demanda, según las razones expuestas en precedencia.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil de Oralidad del Circuito de Bogotá, D. C. administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que pertenece en dominio pleno y absoluto a la señora CLAUDIA NELLY JIMÉNEZ RODRÍGUEZ, identificada con cédula de ciudadanía 51.990.154 de Bogotá, D.C. por haber adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio el ochenta por ciento (80%) del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-453861, ubicado en la calle 71A número 14A-38 (dirección catastral), cuyos linderos especiales son: **NORTE:** En extensión



de 6.00 mts. con lote # 64 en 3.00, mts. con lote #62 de la misma urbanización. **SUR:** En 8.95 mts. con la calle 71 A. **ORIENTE:** En extensión de 15.00 mts. con la casa N. 15-30 de la calle 71-A y en 17.80 mts. con la casa # 71-A 33 de la transversal 15. **OCCIDENTE:** En extensión de 32.80 mts. con la casa #15-50/52 de la calle 71-A.-

SEGUNDO: DECLARAR que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor **IVÁN MAURICIO MARTÍNEZ ROJAS**, identificado con cédula de ciudadanía 11.520.875 de Pacho, Cundinamarca, por haber adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio el veinte por ciento (20%) del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-453861, ubicado en la calle 71A número 14A-38 (dirección catastral), cuyos linderos especiales son: **NORTE:** En extensión de 6.00 mts. con lote # 64 en 3.00, mts. con lote #62 de la misma urbanización. **SUR:** En 8.95 mts. con la calle 71 A. **ORIENTE:** En extensión de 15.00 mts. con la casa N. 15-30 de la calle 71-A y en 17.80 mts. con la casa # 71-A 33 de la transversal 15. **OCCIDENTE:** En extensión de 32.80 mts. con la casa #15-50/52 de la calle 71-A.-, con ocasión a la cesión de derechos litigiosos aceptada mediante proveído del 1° de junio de 2021.

TERCERO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. zona centro, que inscriba esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-453861, para el efecto se ordena la expedición de tres (3) juegos de fotocopias auténticas de la presente sentencia y las demás piezas procesales pertinentes.

CUARTO: DECRETAR la cancelación de la inscripción de esta demanda. Oficiese por Secretaría.

QUINTO: Sin condena en costas.

SEXTO: En firme la presente sentencia, verificado el cumplimiento de la orden judicial precedente, **ARCHÍVESE** el expediente, por Secretaría.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR GABRIEL CELY FONSECA
JUEZ

MVCB

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO
N. 055 De Hoy 14 JUL. 2022 A LAS 8.00 a.m.
LUIS FERNANDO MARTÍNEZ GÓMEZ SECRETARIO