

**REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.

Bogotá D. C. Quince (15) de julio de dos mil veinte (2020)

Referencia: 1100131030112010 00469 00

Proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de bien inmueble

Demandante: **ANA CECILIA TRIANA**

Demandado: **CLARA INES BELTRÁN BELTRÁN, MARIA ELENA GARAVITO BELTRÁN, MARIA LETICIA GARCÍA CARDONA, BERNABE LÓPEZ MARTÍNEZ, CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien inmueble, objeto de esta demanda.**

Procede el Despacho a proferir oportunamente la sentencia por escrito, de conformidad con lo autorizado en el art. 373 numeral 5º del C. G. del P, dentro del proceso de la referencia, previos los siguientes,

I. ANTECEDENTES

Representada por mandatario judicial, la señora ANA CECILIA TRIANA instauró demanda para que previo el trámite del proceso de ordinario de pertenencia de adquisición por prescripción extraordinaria de dominio y mediante sentencia se hicieran las siguientes declaraciones que a continuación se resumen:

Que en sentencia que cause ejecutoria se declare que en virtud de la posesión pública e ininterrumpida que ha ejercido por más de veinte (20) años, la demandante ha adquirido el dominio pleno y absoluto con todas sus mejoras, construcciones, anexidades, gravámenes, dependencias, etc, para lo cual invoca la extraordinaria sobre el bien inmueble que se identifica con el folio de matrícula No. 50C165491 ubicado en la carrera 79 No. 65 A09 que alinderó como aparece en la demanda.

Que se declare la extinción de la hipoteca que consta en la anotación No. 7 del mismo bien, por hallarse prescrita la obligación principal que subyace a ella y que se ordenen los correspondientes registros.

Que por último se condene en costas a la pasiva en caso de oposición.

Las pretensiones referidas se sustentan en el relato de los siguientes hechos:

1- Que la demandante ANA CECILIA TRIANA entró en posesión del predio objeto de esta acción desde el segundo semestre de 1982, de manera pública, pacífica, libre y voluntaria, realizando construcción de mejoras sobre el lote de terreno por valor de \$600.000,00 mcte, en la forma descrita en la demanda.

2- Que la declaración de construcciones, hechas por la demandante, fueron protocolizadas mediante escritura pública No. 4.300 de fecha 9 de julio de 1990, de la notaría 4° de esta ciudad, lo ha habitado y con posterioridad lo ha arrendado siempre con un uso residencial.

3- Que en el año 1995 constituyó hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía en favor de la CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO, pero aclara que en su parecer, se encuentra prescrita por lo que solicita que a través de este proceso también se declare su extinción habida cuenta de no haber sido objeto de cobro ejecutivo hasta la fecha.

4- Que no conoce a los demandados a quienes sin embargo identifica como partes en tres procesos judiciales. Al señor BERNABÉ LÓPEZ MARTINEZ por una demanda ordinaria de nulidad de compraventa radicada en el año 2002 ante el juzgado 41 civil del circuito, en un proceso abreviado de entrega de tradente al adquirente en el que ella hizo valer sus pretensiones posesorias.

5- Que a la fecha de presentación de la demanda conoce un único proceso activo y se trataba de un divisorio que cursa entre los propietarios inscritos del bien, donde ella, también puso de presente la posesión que defiende.

6- Que sin embargo, nunca ha compartido la posesión de su inmueble con terceros o con los demandados, y ha ejercido su posesión durante más de 20 años, ha realizado actos de conservación del bien, pintura, mantenimiento, pago de servicios, lo ha arrendado y defendido de arrendatarios que incurrieron en mora de sus pagos, ha vivido con su familia y ha efectuado actos de señora y dueña en la totalidad del bien.

ACTUACIÓN PROCESAL

Admitida la demanda mediante auto del 8 de septiembre de 2010, por el Juzgado Once (11°) Civil del Circuito, (fl. 1, c.1), fue notificada a través de apoderado judicial a los demandados, quienes por intermedio de apoderado judicial y en forma oportuna dieron contestación en términos generales en la forma que sigue:

La Caja Colombiana de Subsidio Familiar “Colsubsidio”, a través de su representante y éste a su vez por intermedio de apoderado judicial, se opuso a las

pretensiones de la demanda en particular en lo que a ella atañe, por cuanto las obligaciones entre el acreedor y la deudora demandante, y sobre las cuales versa la hipoteca del bien, se encuentran vigentes, contrario a lo dicho por la actora en el libelo, no hay prescripción, no ha habido solución de la obligación y por lo tanto, mucho menos lugar a la cancelación del gravamen; y en segundo lugar, por la indebida acumulación de pretensiones en torno a la pretensión posesoria simultánea con la cancelación de gravamen, la cual impone un trámite distinto. Estos últimos aspectos, los desarrolló además con la formulación de las excepciones previas respectivas.

El señor BERNABÉ LÓPEZ MARTÍNEZ, se opuso igualmente a las pretensiones de la demanda, adujo no reconocer la posesión de la demandante, pues los actos de señora y dueña que adujo incluyen a su cónyuge, el señor ARMANDO TOCANCIPÁ JIMÉNEZ, luego la posesión no ha sido exclusiva, es mas la escritura pública número 4300 del 9 de julio de 1990 se inscribió por parte del mencionado señor y no de ella.

Que el señor ARMANDO TOCANCIPÁ JIMÉNEZ enajenó al demandado BERNABÉ LÓPEZ MARTÍNEZ, en cuantía del 68.34%, el inmueble conforme a la escritura pública número 5558 del 9 de diciembre de 1998, corrida en la Notaría Treinta y Uno (31) del Círculo de Bogotá y por este motivo afirma que la posesión de la señora TRIANA, es un artificio y de paso un fraude en contra de la administración de justicia.

Que la señora ANA CECILIA TRIANA en connivencia con su cónyuge ARMANDO TOCANCIPÁ JIMENEZ le ocultan al despacho que en el juzgado treinta (30) Civil del Circuito, cursó un proceso de entrega material del inmueble, instaurada por el demandado Bernabé López con radicación 2000-844 en la cual se profirió fallo en su contra que dispuso además el pago de frutos, costos y costas a cargo del demandado. Oculta también que hubo una dación en pago según la escritura 4959 del 22 de octubre de 1998, sobre el inmueble, en la que el señor ARMANDO TOCANCIPÁ JIMÉNEZ, dejó en propiedad de los señores CLARA INÉS BELTRÁN BELTRÁN, MARIA HELENA GARAVITO BELTRÁN y MARIA LETICIA GARCÍA CARDONA, el porcentaje restante del inmueble.

Que el Juzgado Cuarenta y Uno (41) Civil del Circuito no reconoció las pretensiones de la señora ANA CECILIA TRIANA contra BERNABÉ LÓPEZ MARTÍNEZ en el proceso radicado con el número 2002-1186 en el cual pidió la nulidad del contrato de compraventa celebrado entre estas dos personas y tampoco prosperó su actuación en la entrega de tradente a adquirente que interpuso BERNABÉ LÓPEZ MARTÍNEZ contra ARMANDO TOCANCIPÁ JIMÉNEZ, que cursó en el Juzgado Treinta (30) Civil del Circuito de esta ciudad, bajo el radicado 2000-844 pues fue fallado en favor del actor acá demandado al que se ordenó la entrega simbólica del mismo, diligencia que se comisionó y cumplió sin oposición de la demandante.

Que la entrega simbólica obedeció a que el señor BERNABÉ LÓPEZ MARTÍNEZ compró cuotas partes del bien, y las otras cuotas fueron adquiridas en dación en pago por las señoras CLARA INÉS BELTRÁN BELTRÁN, MARÍA ELENA GARAVITO BELTRÁN y MARIA LETICIA GARCÍA CARDONA, razón por la cual el

inmueble se encuentra trabado en el trámite de un divisorio radicado con el número 2000-0105 que cursa en el Juzgado Treinta y Cuatro (34) Civil del Circuito, instaurado por las copropietarias contra BERNABÉ LÓPEZ MARTÍNEZ, el cual se encuentra en espera de sentencia para luego realizarse mediante división material.

- Que en ese orden los frutos que dice la demandante hacer suyos los ha apercibido fruto de una aprehensión irregular que no puede reconocerse de buena fe y que por el contrario deberá devolver. Considera que la demandante se halla incurso en el punible de fraude procesal por lo que solicita al despacho, ordene la compulsas de copias a la autoridad penal competente.

Advertido el fallecimiento de las demandadas CLARA INÉS BELTRÁN y MARIA ELENA GARAVITO BELTRÁN, la demandante quiso reformar la demanda, lo cual no fue aceptado por el despacho de conocimiento. Fl. 171, c.1). En su lugar, se declaró la nulidad de todo lo actuado y en su lugar se inadmitió nuevamente para integrar debidamente el contradictorio.

El nuevo auto admisorio de la demanda data del 13 de junio de 2013, el cual precisó la parte pasiva y dio curso a la misma ya sin las pretensiones referidas a la cancelación de la hipoteca.(fl. 224, c.1). Notificadas mediante curador las restantes demandadas, éste contestó la demanda y manifestó estarse a lo que resulte debidamente probado en el proceso.

El proceso continuó su trámite, por auto del 21 de agosto de 2015, se abrió a pruebas teniendo como tales las testimoniales pedidas por las partes, la inspección judicial con intervención de perito las cuales se practicaron en su mayoría conforme a la carga procesal de las partes. Aunque se objetó el dictamen el demandado LÓPEZ MARTÍNEZ no presentó pruebas de la fundamentación en que soporto su inconformidad. En su lugar el perito aclaró las inconformidades del objetante y culminado el periodo probatorio, el juzgado de descongestión profirió sentencia, la que fuera apelada para ante el H. Tribunal Superior de Distrito judicial quien, luego de aplicar la normatividad del artículo 121, dispuso la nulidad de la actuación y asignó la competencia a este despacho nuevamente.

Cumplido el trámite y habiendo realizado la diligencia programada en auto anterior, es del caso entrar a emitir el fallo por escrito.

II. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales se encuentran acreditados, dado que las partes son capaces, han comparecido representadas por abogado, la jurisdicción y la competencia se encuentran radicadas en este juzgado al cual arribó el proceso en desarrollo de directrices de descongestión de despachos judiciales, y la demanda reúne los requisitos de forma previstos por disposiciones de orden legal y procesal.

1. Como sabemos, en el derecho civil se distinguen las nociones de título y modo, de manera tal que el primero es el hecho humano o legal que faculta para la adquisición

de los derechos reales y el segundo es la manera como se realiza el título. A partir de esa distinción, el legislador estableció los modos de adquirir el dominio (art. 673, C.C.), entre los cuales se encuentran la tradición y la prescripción.

La tradición consiste en la entrega que se hace de un bien por el tradente al adquirente, con la intención de transferir uno e incorporar a su patrimonio el otro, el derecho de dominio u otro de los derechos reales. En materia de inmuebles, por expresa disposición del artículo 756 del Código Civil mediante la inscripción del título en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Lo anterior significa, entonces, que la obligación de dar que el vendedor contrae para con el comprador respecto de un bien raíz, se cumple cuando la escritura pública contentiva del contrato de compraventa se inscribe efectivamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a la ubicación del inmueble, sin perjuicio de su entrega, pues como ha dicho la jurisprudencia, entre otras en sentencia de 2 de febrero de 1945, “no es necesaria la entrega material de inmueble vendido para que se transfiera el dominio al comprador; basta el registro del título en la respectiva oficina” (G.J. XLIX, pág. 55). Cuando el tradente no es verdadero dueño, no puede transferir al adquirente sino aquellos derechos transmisibles que tuviera aquél “sobre la cosa entregada”, por que mal puede darse lo que no se tiene (art. 752, C.C.). Sin embargo, si el tradente carecía del derecho de dominio, la tradición al adquirente le confiere a éste, conforme a las leyes “el derecho de ganar por la prescripción el dominio de que el tradente carecía” (art. 753, C.C.).

2. En lo atinente a la prescripción como modo de adquirir el dominio, ésta, como se sabe, puede ser ordinaria o extraordinaria. Respecto de la primera, dispone el artículo 2528 del Código Civil, que exige para su operancia posesión regular no interrumpida del usucapiente por el término que las leyes requieren, es decir, de diez años para los bienes raíces, o de tres para los bienes muebles, conforme lo preceptúa el artículo 2529 del mismo Código.

2.1 De la prescripción extraordinaria, exige la ley aplicable al caso, esto es la anterior a la de 2002, tan solo la posesión del bien inmueble ajeno (art.2512 C.C.), sin interrupción por espacio de veinte años, y sin que interese para nada en este caso la existencia o ausencia de justo título y la regularidad de la posesión, pues el artículo 2531, en su numeral 2º, establece una presunción de derecho de la buena fe del prescribiente, “*sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio*”.

De allí que sea una posesión de bien ajeno y no una posesión de bien propio; y solamente a partir del momento en que la cosa poseída sea ajena, la posesión es útil jurídicamente para constituirse en elemento idóneo del modo prescriptivo extraordinario alegable en proceso de pertenencia, pues la prescripción adquisitiva de dominio no corre a favor de quien ya es propietario por otro modo de adquisición sino en favor de quien no lo es, por “*falta de título adquisitivo de dominio*” (art. 2531, num.2º, C.C.), y en contra de quien no lo es.

Como se ve, el fundamento esencial de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la posesión ejercida sobre un bien ajeno determinado por el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, lo que quiere decir entonces que la sentencia que declare haberse adquirido ese derecho real en virtud de la usucapión, no es constitutiva del mismo, sino simplemente declarativa, ya que no es la sentencia sino la posesión ejercida sobre el bien acompañada de justo título y buena fe si se trata de la prescripción adquisitiva ordinaria, o la sola posesión del mismo por espacio de veinte años, la fuente de donde surge el derecho que el fallo judicial simplemente se limita a declarar.

3.- Aplicadas las nociones anteriores al caso concreto, se encuentra que la señora ANA CECILIA TRIANA, quien en principio acredita no tener el derecho de dominio frente a los copropietarios demandados y haber habitado el inmueble desde la fecha aducida en la demanda esto es, desde el segundo semestre de 1982, de manera pública e ininterrumpida, desconociendo dominio ajeno y pagando impuestos, mejoras y servicios públicos del bien objeto de esta acción, se tiene sin duda de las pruebas allegadas al proceso que ésta no fue exclusiva y ni siquiera a cargo de ella únicamente pues junto con su compañero de entonces obran inscritas las mejoras impuestas al inmueble desde esa época.

No obstante, la existencia de los testimonios de CARLOS EDUARDO ÁLVAREZ MUÑOZ, ROBERTO CORTÉS TRIANA y MARCO TULLIO OVALLE, todos coincidentes en la reafirmación de la posesión de la señora Triana, no hay certeza de la ocurrencia de interversión del título en su favor y frente a ARMANDO TOCANCIPÁ JIMENEZ, propietario del bien con el cual procedieron a inscribir en la anotación No. 6 del certificado de tradición, las mencionadas mejoras. No existe constancia en el expediente de qué ocurrió con el mencionado señor o desde cuando dejó de ejercer su derecho para transferirlo o enajenarlo en forma exclusiva a la acá demandante.

En cambio el señor el señor JAIRO NARCISO CITATÁ MOLINA si señaló que el señor ARMANDO TOCANCIPÁ convivía en el tercer piso con una de sus hijas, lo que vuelve a sembrar duda respecto de la mencionada calidad de exclusiva de la posesión de la demandante. Se constata además a través de las declaraciones testimoniales que la demandante si tenía claras las acreencias con el resto de las demandadas y las razones por las cuales se verificó la dación en pago y las diferentes acciones judiciales para su cobro afectando con ello el carácter pacífico de su presunta posesión.

Debe tenerse en cuenta que cuando existe una co-posesión o posesión compartida aquella debe ser presentada en su justo alcance y con las limitaciones que tenga cada uno de los co-poseedores en aras de no resquebrajar los derechos de ninguno de ellos. En el caso sub examine, claro, es que la exclusión sin mayor manifestación del otro presunto co-propietario o co-poseedor no puede soslayarse y por el contrario así visto, a lo que conduce es a la comprobación de que la posesión nunca fue únicamente de la señora ANA TRIANA LEÓN desde junio de 1982, como tampoco lo fue desde 1990 fecha en que inscribieron la escritura de las presuntas mejoras (escritura pública número 4300 de 9 de julio de 1990, otorgada en la Notaría

Cuarta de Bogotá, mediante la cual aparece una declaración de construcción sobre el bien de ARMANDO TOCANCIPÁ y la demandante ANA CECILIA TRIANA), pues entonces subsiste en el presente asunto un problema aún mayor cual es el de la indeterminación total de la fecha o época desde la cual se invoca el poder de hecho de la posesión, máxime cuando el apoderado de la demandante en audiencia cumplida en este despacho, informa que la posesión se tiene desde 1990 desconociendo ahora lo dicho en la demanda. Se impide por esta vía, palmariamente, el reconocimiento de lo pretendido en el libelo.

Así las cosas, la conclusión del Juzgado será en el sentido que no se encuentra acreditado el cumplimiento de los requisitos legales para la operancia de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio por la parte actora, en particular la demostración de la exclusividad de su posesión ni el tiempo desde el cual reclama su derecho.

DECISIÓN

Por todo lo expuesto, el JUZGADO CUARENTA Y SIETE (47° CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley; **RESUELVE:**

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda. En consecuencia, se declara terminado el presente proceso.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda. Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para que proceda de conformidad.

TERCERO: CONDENAR en COSTAS a la demandante. En la liquidación inclúyase como agencias en derecho se señala la suma de \$ 2'000.000.00 Mcte..

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


AURA ESCOBAR CASTELLANOS
JUEZA