

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



JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., quince (15) de julio de dos veinte (2020).

REF: PERTENENCIA No. 2015-0025 de
RICARDO JESUS ROMERO y otra contra
PERSONAS INDETERMINADAS.

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

I. ANTECEDENTES

Los señores RICARDO JESUS ROMERO y JULIA PERALTA HERREA, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad, a través de apoderado judicial constituido al efecto, formularon demanda en contra de personas indeterminadas, que se crean con derecho sobre el inmueble situado en la Carrera 1ª C No. 41-84 Sur -41-86 Sur de esta ciudad, a fin de que previo el trámite de un proceso ordinario se hagan las siguientes

DECLARACIONES:

Primera: Que se declare por vía de prescripción extraordinaria que los demandantes son propietarios del bien inmueble correspondiente al lote de terreno No. 004 de la manzana catastral 40 ubicado en la carrera 1ª C No. 41-84 Sur – 41-86 Sur de la ciudad, con ocasión de la prescripción adquisitiva de dominio ejercida sobre este inmueble de vivienda de interés social, cuyos linderos y demás especificaciones se especifican en la demanda.

Segunda: Que como consecuencia se ordene abrir un folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro del Círculo de esta ciudad e inscribir la sentencia en el mismo.

Como hechos sustentatorios de las pretensiones trae el libelo los que se exponen:

Que los demandantes han tenido la posesión real y material del inmueble objeto de litis, desde hace más de 19 años, cuando lo adquirieron por Escritura Pública No. 2446 de 5 de mayo de 1995, de la Notaría Novena de Bogotá, por compra realizada a María Eugenia Peralta Herrera, quien había ejercido su derecho de posesión desde el año 1984, como consta en las declaraciones juramentadas contenidas en la Escritura Pública No. 6811 de 23 de junio 1994 de la Notaría 27 del círculo de Bogotá.

Que durante todo el tiempo los demandantes han ejercido su posesión de manera quieta, pacífica e ininterrumpida, ejerciendo actos de señor y dueño, tales como realizar mejoras como la construcción del inmueble casa de dos pisos, enchapes, baños, granito, baldosín, lo han habitado en forma permanente y también lo han dado en arrendamiento en forma parcial, así como instalaron los servicios públicos y pagado los impuestos y valorizaciones.

Que durante el tiempo que ha poseído el inmueble no han reconocido dominio ajeno, comportándose como dueños y propietarios del predio en forma pública, pacífica, tranquila, e ininterrumpida, como así lo han reconocido sus vecinos.

Que la vivienda objeto del proceso es vivienda de interés social porque su valor es inferior a 135 salarios mínimos legales mensuales al tiempo de presentación de la demanda.

TRÁMITE

La demanda fue presentada a reparto, el 14 de enero de 2015 y por auto de 17 de febrero de 2015, fue admitida la demanda, luego de subsanados los defectos advertidos en la inadmisión, en el que se dispuso correr traslado a la parte demandada por el término de ley, disponiéndose el emplazamiento del extremo demandado en la forma establecida por el art. 407 num.6° del C. de P.C.. Surtido el llamamiento edictal de uno y otros sin producirse su concurrencia, les fue designado curador ad-litem, con quienes se llevó a cabo las notificaciones ordenadas.

El curador ad-litem se notificó del auto admisorio de la demanda, el 20 de noviembre de 2015, quien contestó la demanda ateniéndose a lo que resultare probado dentro del proceso.

Mediante auto de 28 de octubre de 2016 fueron decretadas las pruebas, entre otras, la inspección judicial que fue practicada el 9 de agosto de 2017, oportunidad en la cual también se recibieron los testimonios decretados.

Luego, en auto de 7 de mayo de 2018, se hizo tránsito de legislación al Código General del Proceso, se ordenó vincular a las entidades de que trata el art. 375 ibídem y la instalación de la valla, también allí contemplada.

Finalmente, en auto de fecha 10 de febrero del año en curso, se señaló fecha y hora para la audiencia de que trata el art. 373 del C. G. del P., en la cual se surtieron las etapas de alegatos y se anunció el sentido del fallo, audiencia virtual realizada en

el marco de lo autorizado por el H. Consejo Superior de la Judicatura, por la pandemia del covid-19.

CONSIDERACIONES

1. No se evidencia tipificación de causal de nulidad generadora de invalidez de la actuación cumplida y puesto que los presupuestos procesales se encuentran satisfechos, el proceso debe ser desatado mediante pronunciamiento de mérito.

2. Ejercita el demandante en este proceso la pretensión de pertenencia que consagraba el art. 407 del estatuto procesal, invocando la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en relación con el bien determinado en el libelo incoatorio, aduciendo que se trata de una vivienda de interés social, por cuanto para la fecha de presentación de la demanda, de acuerdo con lo ordenado en la Ley 9ª de 1989, la vivienda no superaba el valor máximo de 135 salarios mínimos legales mensuales.

La prescripción, institución que consagra el art. 2512 del C.C., constituye un instrumento que posibilita, la extinción de los derechos que se pueden tener sobre las cosas por el no ejercicio oportuno de las acciones legales, caso en el cual se la denomina extintiva, o la adquisición de ellas por haberlas poseído, evento en el cual es denominada adquisitiva, y esta puede ser ordinaria o extraordinaria.

La prescripción adquisitiva invocada en el sub-lite es la extraordinaria, estando por tanto supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos, como lo ha dispuesto la H. Corte Suprema de Justicia, en providencia del 8 de octubre del 2015. MP Jesús Vall de Ruten Díaz, sentencia SC13811-2015:

“...de conformidad con lo que de antaño ha predicado esta Corporación (GJ SC CLII primera parte n° 2393, pág. 24 del 22 de enero de 1976) que al tenor de lo dispuesto en el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil

... y según también los preceptos que en el Código Civil regulan la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio, ésta requiere para su prosperidad de la confluencia de los siguientes tres presupuestos, a saber: a) Que verse sobre una cosa prescriptible legalmente; b) Que sobre dicho bien ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio una posesión pacífica, pública e ininterrumpida; y c) Que dicha posesión haya durado un tiempo no inferior a 20 años (Arts. 2512, 2518, 2531 del C. C. y 19 de la Ley 50 de 1936).”

Tradicionalmente y en forma reiterada han venido sosteniendo tanto la jurisprudencia como la Doctrina, que para usucapir deben aparecer los dos elementos configurativos de la posesión, es decir, el *ánimus* y el *corpus*. En efecto, Determina el artículo 762 del C.C., que: “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño”.

De este postulado legal, los comentaristas del derecho, coligen los siguientes elementos a saber:

- 1.- Que sea una relación de contacto material con la cosa (corpus).
- 2.- Que dicha relación sea voluntaria (animus detinendi) y
- 3.- Que debe existir una voluntad de ejercer la propiedad y no reconocer a nadie más un derecho superior (animus domini).

Ha sido reiteración constante de la H. Corte que la posesión material derivada de una situación de estabilidad es la que genera en favor del poseedor la presunción de dueño, y mediante la prescripción, el dominio desaparece para quedar convertido en un derecho real erga omnes. Es así que expresa: “Cuando la ley acepta como dueño de una cosa a quien la ha poseído materialmente durante el lapso legal extraordinario, sin haber tenido título de dominio, y presume de derecho que tal poseedor lo es de buena fe, siempre que tal posesión se haya ejercido en forma pacífica, pública y no interrumpida y sin reconocer dominio ajeno, consagra el fenómeno de la usucapión que tiende a conferir y estabilizar el derecho de propiedad, así como a sanearlo de vicios de que puedan adolecer sus titulares”. (Cas. G.J.T. LXXXI pag. 206).

3. Con fundamento en los principios contenidos en las premisas que anteceden el Juzgado procede a examinar los elementos de convicción obrantes en el expediente.

A propósito del primer requisito, no existe duda alguna que el inmueble relacionado en el petitum de la demanda es susceptible de apropiación por el modo de la usucapión ya que no hay prueba de que se encuentre dentro de aquellos que la ley sustancial ha declarado como imprescriptibles, ni fuera del comercio. Por el contrario, de los documentos acompañados con el dictamen, como de la Oficina de Registro Inmobiliario de la Alcaldía de Bogotá, se evidencia que el inmueble de que trata la demanda es objeto de dominio particular y no aparece inscrita afectación o limitación impuesta por autoridad competente que impida su adquisición por el modo de la usucapión.

En cuanto al segundo, también se acredita a cabalidad, el lapso de posesión necesario para adquirir por prescripción extraordinario. En efecto, al practicar la inspección judicial se encontró como detentadores del predio a los demandantes, quienes manifestaron estar en el inmueble desde hace más de veinte años, en dicha oportunidad se pudo constatar, con el perito, la identificación del bien y sus mejoras y construcciones.

Asimismo, en la diligencia de inspección judicial se estableció la existencia y condiciones del inmueble materia de la demanda, se constató que contaba con los servicios públicos descritos en el líbello y se verificó que existían dos apartamentos en el primer piso.

Los testigos que dieron su declaración en la diligencia de inspección judicial, coincidieron en manifestar que los demandantes habían adquirido el lote de terreno, por compra hecha a la señora Eugenia, que los conocían habitando el inmueble desde hace más de diez años y que los reconocían como dueños y señores del inmueble objeto del proceso.

Así como precisaron que la construcción se levantó luego que los señores demandantes ingresaron al inmueble, quienes efectuaron las mejoras, arrendaron parcialmente el bien, e incluso también lo han explotado económicamente, con un establecimiento de comercio (panadería).

Del mismo modo, indicaron que son las personas encargadas del pago de servicios públicos e impuestos, así como son los encargados de su cuidado y mantenimiento.

Como puede verse, los testigos son concordes en sus aseveraciones, explican la razón de la ciencia de sus afirmaciones, la mayoría de las cuales fueron corroboradas con la inspección judicial, el dictamen pericial, y con las pruebas documentales aportadas con la demanda, que dan cuenta de los actos de señor y dueño ejecutados por los accionantes, razones por las cuales merecen plena credibilidad, máxime si se tiene en cuenta que no existen elementos de juicio que las infirmen.

Analizados en conjunto estos elementos de juicio, como lo prevé el artículo 176 del CGP, levan a esta Juzgadora a la convicción de que ciertamente la demandante ha detentado la tenencia material del inmueble que pretende usucapir, por lapso superior al exigido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9ª de 1989, y lo han hecho con ánimo de señores y dueños, máxime si se tiene en cuenta que ellos mismos afirman que se consideran dueños, como lo reiteran los testigos, lo cual denota la concurrencia del ánimo de retener como propia esa heredad. Está, pues, demostrado que concurren plenamente los elementos que estructuran la posesión y que ésta ha perdurado más de veinte años.

Atinente al tercer requisito, del dicho de los testigos y de la propia demandante, se infiere que la posesión la ha ejercido en forma pública, quieta, pacífica e ininterrumpida.

En tales condiciones, acreditó la demandante su legitimación activa en la causa y la concurrencia de todos los requisitos necesarios para la prosperidad de su pretensión.

Finalmente, también se encuentra acreditado en el asunto, que para la fecha de incoación de la demanda, así como para los años en que se comenzó a ejercitar la posesión, el bien se encuentra dentro del rango inferior a los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes, como quedó demostrado con el dictamen pericial, su aclaración y los certificados de catastro distrital.

Consecuente con lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Siete Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **R E S U E L V E**:

1°) Declarar que los señores RICARDO JESUS ROMERO y JULIA PERALTA HERRERA, han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien siguientes linderos: POR EL NORTE: En extensión de seis metros lineales (6.0 mts), con propiedad de María de Jesús Hernández predio demarcado con el número 41-44. POR EL SUR: En extensión de seis metros lineales (6.0 mts), con propiedad de Trinidad Cárdenas, predio demarcado con el número 41-56. POR EL ORIENTE: En extensión de veinte metros lineales (20 mts), con propiedad de Clemencia Castañeda de Sosa, predio demarcado con el número 41-85 Sur, hoy predio de la nomenclatura Carrera 1 B No. 41-87 Sur y por EL OCCIDENTE: En extensión de veinte metros lineales (20 mts) con la Carrera Primera C (1 C) y encierra.

2°) Oficiase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que proceda a la inscripción de la presente sentencia, así como de apertura a un nuevo folio de matrícula al inmueble descrito e individualizado en el numeral 1° de la parte resolutive de esta sentencia de conformidad con los artículos 2, 49 y 50 del Decreto 1250 de 1970, para lo cual se compulsarán copias auténticas de este fallo.

3°) Expedir copia de esta providencia a la parte demandante.

4°) Sin costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


AURA ESCOBAR CASTELLANOS
JUEZA