

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



JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., catorce (14) de septiembre de dos mil veinte (2020).

Ref: PERTENENCIA de GERMÁN TORRES
VASQUEZ contra OMAR MOLANO RIVAS y otros
Rad: 110013103002-2010-00195- 00
Asunto: Sentencia

Procede el Despacho a proferir la sentencia dentro del asunto de la referencia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5º del art. 373 del CGP, previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES

El señor GERMÁN TORRES VASQUEZ, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, a través de apoderado judicial, formuló demanda en contra de OMAR MOLANO RIVAS, y contra las demás personas que se crean con derecho sobre el inmueble ubicado en la Diagonal 100 Sur, No. 4-48 este – Barrio Usme de esta Ciudad, El cual hace parte del lote de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50S-867771, a fin de que previo el trámite de un proceso de pertenencia se hagan las siguientes

DECLARACIONES

Primero: Que mediante sentencia se declare que el demandante adquirió por prescripción extraordinaria el derecho real de dominio absoluto, perpetuo y exclusivo sobre el inmueble ubicado en la Diagonal 100 Sur, No. 4-48 este – Barrio Usme de esta Ciudad, sin matrícula inmobiliaria asignada, perteneciente al lote de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50S-867771.

Segundo: Que como consecuencia de lo anterior se ordene la apertura del folio de matrícula independiente al de mayor extensión y se inscriba la sentencia.

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

Que el señor GERMÁN TORRES VASQUEZ adquirió la posesión del inmueble señalado en la primera pretensión de la demanda, desde el mes de noviembre de 1995 y desde tal fecha ejerce actos de señor y dueño sobre el mismo.

Lo anterior en razón de la celebración de una promesa de compraventa en la cual ejerció como promitente vendedora la señora MARIA LUCINDA CABRERA DE MARTÍNEZ Y como promitente comprador el aquí demandante.

Adujo que el contrato antes referido fue celebrado el 3 de noviembre de 1995, firmas que fueron reconocidas ante el notario 58 del Círculo de Bogotá D.C., pactando entre los intervinientes un precio de un millón doscientos mil pesos moneda legal colombiana, para que fuere perfeccionado en la Notaria 27 del mismo Círculo Notarial.

El pago del precio pactado, se realizó a plazos, uno para la fecha de la suscripción del contrato de promesa de compraventa - \$300.000,00, el segundo el 15 de enero de 1996 -\$200.000,00 y desde el 15 de febrero de 1996, se canceló la suma de \$50.000, mensualmente hasta llegar al monto de \$700.000,00.

Llegado el día pactado para celebrar el contrato de compraventa la promitente vendedora no asistió a la Notaria 27 del Círculo Notarial de Bogotá.

Que desde hace más de 14 años contados a la fecha de la radicación de la demanda el demandante ha permanecido con el animus y el corpus en el inmueble, durante todo el tiempo, sin que nadie haya pretendido si quiera disputarle los derechos que ejerce sobre el bien.

T R A M I T E

Por auto del 03 de mayo de 2010, fue admitida la demanda, en el que se dispuso correr traslado a la parte demandada y demás personas indeterminadas los cuales fueron emplazados y al no producirse su concurrencia al litigio se procedió a asignarles curador ad-litem, y por intermedio del mismo fueron notificados del auto admisorio de la demanda quien dentro del término contestó la demanda y no se opuso a las pretensiones de la demanda.

Mediante auto de 09 de octubre de 2013 fueron decretadas las pruebas, que la interesada solicitó por medio de conducto de su apoderado judicial.

El día 18 de marzo de 2014 se realizó la recepción de los testimonios rendidos por FIDELIA SUAREZ SUAREZ y FÉLIZ DUQUE ESPINOSA.

El 3 de junio de 2016, se llevó a cabo la inspección judicial con la participación del perito asignado, momento en el cual al ser atendidos por el demandante se le interrogó por los hechos y motivos que le permitieron ocupar el inmueble reclamado por medio de este trámite de usucapión.

En providencia del 11 de julio de 2016, se puso en conocimiento de las partes el dictamen elaborado por el auxiliar de la justicia EDER SMITH TAFUR LOZANO, el cual fue aclarado y de la misma se corrió traslado a los interesados por medio de adiado del 6 de octubre de 2016.

Además en adiado del 13 de febrero de 2019 se ordenó oficiar a las entidades señaladas en el numeral 6 del artículo 375 *Ibídem.*, a fin que re realizaran las manifestaciones a que hubiere lugar, así mismo se requirió al actor a fin de que instalara una valla en el predio objeto de usucapión de conformidad a los parámetros fijados en el artículo citado en reglones anteriores y se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el art. 375 *Id.*

Practicada la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, alegatos de conclusión y se anunció que el fallo se dictaría por escrito.

Agotadas las etapas propias de la instancia, es del caso dirimir la litis, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales se encuentran satisfechos, y por lo mismo el proceso debe ser desatado mediante pronunciamiento de mérito, cuando además, no se evidencia tipificación de causal de nulidad generadora de invalidez de la actuación cumplida.

2. Ejercita el demandante en este proceso la pretensión de pertenencia que consagra el art. 375 del estatuto procesal, a la que sirve de pilar la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que a sus nombres alegan, en relación con los bienes determinados en el libelo demandatorio.

3. 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 la falta de 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:

a.- Que la cosa objeto de la pretensión sea susceptible de ser adquirida por el modo de la usucapión.

b.- Que haya sido poseída por el término legal con ánimo de señor y dueño.

c.- Que esa posesión haya sido ininterrumpidamente, y,

d.- Que el bien cuyo dominio se pretende adquirir, se encuentre debidamente identificado en el proceso.

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, emergen los elementos que la constituyen, a saber, el *corpus* o elemento objetivo que se traduce en la aprehensión física, material del bien objeto de usucapión y, en el ejercicio sobre él de actos de señorío, que son los que en últimas exteriorizan el otro elemento que la configura, el *ánimus*, de orden subjetivo, propio del fuero interno del individuo y por el cual no reconoce sobre el bien que posee dominio ajeno.

4. Con fundamento en los principios contenidos en las premisas que anteceden el Juzgado examinará los elementos de convicción obrantes en el expediente para establecer si se acreditó la concurrencia de tales requisitos.

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 encuentra dentro de aquellos que la ley sustancial ha declarado como imprescriptibles, ni fuera del comercio. Por ende, es susceptible de apropiación por los particulares.

En cuanto al segundo de las pruebas documentales que militan en el proceso, se advierte claramente que la persona encargada del pago de impuestos y quien figura como dueña ante las entidades de índole distrital es el aquí actor¹.

¹ Folios 20, 21, 41 al 47

De igual modo, se advierte que se logró demostrar que el demandante es el encargado de la protección y cuidado del inmueble objeto de las pretensiones.

Las pruebas documentales allegadas con la demanda, no fueron tachadas o redargüidas de falsas, por lo que el Despacho les otorga la certeza sobre su contenido.

Ahora, bien, de las pruebas testimoniales se tiene que la señora FIDELINA SUAREZ SUAREZ manifestó que no tiene ningún vínculo con la demandante, aduce que conoce al demandante desde el año 1995 que llegaron a vivir a esa vivienda, los distingue en razón de que habitan la misma cuadra, ella - Fidelina - está en el sector desde el año 1993.

Indica que el demandante es el dueño del predio, en razón de que él ha habitado en esa casa desde siempre, sin que sepa o le conste que exista otra persona con aquella misma calidad.

En lo que respecta a mejoras efectuadas por el actor, señaló que aquel se encargó de la construcción de la casa prefabricada y después de cierto tiempo levantaron una casa de material.

Finalizando su participación, señalando que al actor, nadie en el sector lo ha molestado en su calidad de propietario ni ha sufrido alteración de esta calidad.

A su turno el señor FELIX DUQUE ESPINOSA, quien no tiene vínculo familiar con las partes de este litigio, manifestó que, conoce al demandante desde el año 1994 o 1995, para cuando aquel último compró el lote donde vive actualmente, empezando así una relación de amistad entre vecinos.

Señaló que el señor Germán es el dueño del predio desde el año 1994 o 1995, momento en el que el demandante ingresó al lote a trabajar, y desde tal fecha le ha realizado mejoras al inmueble como la edificación de su vivienda familiar.

Además, indica que al demandante, ningún tercero o persona ajena le ha molestado o perturbado su calidad de dueño, sumado a que es el señor Germán el encargado de pago de recibos e impuestos que periódicamente genera la casa.

Por su parte al momento en que se realizó la inspección judicial al predio objeto del proceso, se tomó interrogatorio de parte a la demandante, quien en su relato manifestó que él había ingresado al predio por el negocio promesa de compraventa que realizó con la señora MARIA LUCINDA, sin que a la fecha alguna persona le hubiera reclamado por aquel, menciona que es él quien se hace cargo del pago de

servicios públicos y demás cargas que el predio genera, sufragando los mismos con los dineros que obtiene de sus labores diarias, afirmando que él fue quien realizó la construcción que se encuentra en el lote donde ha vivido con su familia de una manera pacífica e ininterrumpida.

Las versiones anteriores, merecen credibilidad por el principio de la originalidad de la prueba merecen credibilidad, porque se trata de personas que conocieron directamente los hechos que declaran, por su vecindad de años y por haber estado siempre habitando el sector y conociendo al demandante. Aunado a lo anterior, todos reconocen al unísono como único poseedor al demandante GERMÁN TORRES VASQUEZ, quien es la persona que ha estado al frente del inmueble.

Por consiguiente, está acreditada la posesión exclusiva ejercida por el señor Germán Torres Vasquez en relación con la totalidad del inmueble, desde el año 1995, es decir, que a la fecha de presentación de la demanda, 15 de abril de 2010, ya había transcurrido el lapso decenal que exige la norma para este tipo de prescripción.

Por último, frente al tercer requisito se tiene que el inmueble fue debidamente identificado y alinderado en la diligencia de inspección judicial y con el dictamen rendido por el auxiliar de la justicia, por lo que no hay razón para pensar que pueda tratarse de un bien distinto al relacionado en la demanda.

Concurren, por tanto, los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

DECISIÓN

5. 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,

RESUELVE:

1º) Declarar que el señor Germán Torres Vásquez, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la propiedad sobre el inmueble ubicado en la Diagonal 100 Sur No. 4-489 Este, Barrio Usme, localidad de Usme, con una cabida de 84.00M2 en su encerramiento, cedula catastral No. 002576590300000000. LINDEROS: POR EL NORTE: en extensión de 6.50m con el lote de terreno No. 27 diagonal 100 sur; SUR: Con la diagonal 100 sur, peatonal en su frente en extensión de 7.50m con ORIENTE: Con el inmueble ubicado en la diagonal 100 sur No. 2b-08 en

extensión de 12.00m; OCCIDENTE: Con el inmueble ubicado en la diagonal 100 sur No. 2b-20 en extensión de 12.00m.

2°) ORDENAR al Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. – Zona sur, cancelar la inscripción de esta demanda en folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-867771 (anotación No.7).

3°) ORDENAR al Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. – Zona Sur que registre esta Sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-867771 y 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 a los interesados y se libraré el oficio correspondiente.

4°.) Condenar en costas a los demandados a favor de la demandante. En la liquidación inclúyase como agencias en derecho la suma de \$2.000.000 Mcte.

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

**AURA CLARET ESCOBAR CASTELLANOS
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 47 CIVIL CIRCUITO BOGOTÁ**

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:

486cadaae06996158e40e4e4bfebcb6c0963202ee58430f04974375fef839cac

Documento generado en 14/09/2020 04:56:22 p.m.