

**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 JESÚS BENIGNO PEÑA
ROZO contra ASOCIACIÓN DEMOCRÁTICA DE
VIVIENDA POPULAR y otros
Rad: 110013103007-2013-457- 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 JESÚS BENIGNO PEÑA ROZO, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, a través de apoderado judicial, formuló demanda en contra de la ASOCIACIÓN DEMOCRÁTICA DE VIVIENDA POPULAR y demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el inmueble ubicado en la Calle 16 D – No. 78G-03, Barrio Visión Semi industrial, de la localidad de Fontibón, cuya matrícula inmobiliaria es la número 50C-481688 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – lote de mayor extensión, 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 Calle 16 D – No. 78G-03, Barrio Visión Semi industrial, de la localidad de Fontibón, cuya matrícula inmobiliaria es la número 50C-481688 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – lote de mayor extensión.

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 JESÚS BENIGNO PEÑA ROZO celebró un contrato de asociación y adjudicación con la ASOCIACIÓN DEMOCRÁTICA DE VIVIENDA POPULAR, con el cual se obligaba a realizar aportes correspondientes al fondo de ahorro para la realización del proyecto SEMI- INDUSTRIAL, pactando como suma a pagar el monto de setenta mil pesos como aporte del valor al terreno, y dieciocho mil pesos trimestrales con destino a dicho fondo.

Por los aportes realizados, tendría un derecho en proporción igual en un lote para la construcción, lote que debía adquirir la asociación y en aquel desarrollar el proyecto SEMI - INDUSTRIAL.

En cumplimiento de lo pactado el demandante canceló desde el año 1982, las sumas de dinero señaladas en el hecho tercero de la demanda, así pues, para el mes de mayo del año 1987, la ASOCIACIÓN DEMOCRÁTICA DE VIVIENDA POPULAR, entregó materialmente al señor JESÚS BENIGNO PEÑA ROZO el lote de terreno, ubicado en la Calle 16 D – No. 78G-03, Barrio Visión Semi industrial, de la localidad de Fontibón, cuya matrícula inmobiliaria es la número 50C-481688 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – lote de mayor extensión.

La ASOCIACIÓN DEMOCRÁTICA DE VIVIENDA POPULAR, nunca otorgó la escritura pertinente de titulación a favor del demandante, más sin embargo desde hace más de 26 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 10 de octubre de 2013, 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 del 5 de julio de 2016 fueron decretadas las pruebas, que el interesado solicitó por medio de conducto de su apoderado judicial.

El día 26 de septiembre de 2016 se realizó la inspección judicial la cual tuvo acompañamiento del auxiliar de la justicia -perito evaluador de bienes inmuebles-, 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, y se tomó la recepción de los testimonios de los señores MARIO ROJAS RINCON y EPIMENIO GARCIA LARA.

Además en adiado del 25 de febrero de 2019 se ordenó oficiar a las entidades señaladas en el numeral 6 del artículo 375 *Ibidem.*, 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, se escucharon los alegatos de conclusión y se anunció que el fallo se dictaría por escrito.

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 dueño ante las entidades de índole distrital es el aquí actor¹.

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 el señor MARIO ROJAS RINCÓN, manifestó al respecto de los hechos que son fundamento de esta demanda

¹ Folios 51 al 127

que, *“a Jesús peña lo conocí más por menos en el año 1977, acá en Bogotá en mi oficina, lo conocí porque yo fui el fundador de la asociación democrática de vivienda popular, la cual ya no existe, hace como 8 o 10 años que desapareció, creo que la liquidaron, pero yo no la termine, yo fui la persona quien afilie a Jesús peña como socio a la asociación, en ese entonces, en 1977”*

“yo fui quien compro las 21 fanegadas que inclusive se encuentra este predio entre esas. El predio se adquirió con el dinero de los asociados, en el año más o menos 1979 o 1980, Jesús peña empezó a construir acá, en el lote número 22 de la manzana D, que fue lo que le correspondió a él, era un lote sin ninguna construcción y los servicios eran comunitarios pero no se habían construido, el empezó hacer una empieza , cocina y baño, que es donde está el local de venta de ropa y la cafetería, y luego lo convirtió en un solo salón y con el trascurrir del tiempo fue construyendo hasta construir el segundo piso en teja, eso fue como en el 85 o 86”

“la construcción la hicieron inicialmente cada uno de los socios con dineros de su propio pecunio, aquí en este lote construyo don Jesús peña, en ese tiempo él trabajaba de comisionista y trabajaba en una empresa pero no recuerdo el nombre, todo se levantó por cuenta de Jesús peña, e inclusive hasta los recibos, deben estar a nombre de él, y él es el que los paga. Él no tiene escritura porque cuando yo entregue la asociación don José pinilla él fue el nuevo representante de la asociación y le correspondió escriturar a él pero por desavenencias creo no le hizo la respectiva escritura, yo entregue la asociación en 1982”

“él es el propietario del inmueble como poseedor a pesar de que el canceló la totalidad del lote, considero que el dueño y poseedor porque él fue el que lo construyó con dineros de su propiedad y nadie le ha interrumpido la posesión y tengo conocimiento que el paga los impuestos, luz agua, todos los servicios y el en este momento arrienda a los locales del primer piso, creo que se les arrienda a los familiares, Jesús peña el a estado viviendo siempre acá con su esposa y todo el vecindario sabe que él es el dueño y que él fue el que construyo”

A su turno, EPIMENIO GARCÍA LARA, señaló en lo que respecta a la posesión del demandante que; *“yo hace 25 años me distingo con Jesús peña, nos conocimos en la asociación de vivienda popular, cuando empezaron a lotear esto, yo no forme parte de esa asociación y yo no seguí con ellos en la asociación por mi trabajo, yo sé que Jesús peña le debía entregar un tal José pinilla, por que unos peleaban una cosa y otros otra, este lote era un potrero, eran charcos todo estos, eran unos fangales, cuando Jesús peña llego acá y cuando ya los entregaron, el hizo una ranchita y se vino a vivir acá”*

“Yo sé que todo esto se construyó por cuenta de don Jesús, por que como él lote era de él, por eso el construyo, él trabajaba también como con esa asociación. Y los servicios en los coloco por su cuenta hace como unos 15 años, el duro arto tiempo viviendo en la ranchita”

“él es el dueño, por lo que él yo siempre lo veía aquí trabajando y siempre charlábamos que él era el dueño y el siempre pagaba los servicios, y el siempre dispone de que viva la familia acá, no sé si le pagaran arriendo o servicios, no sé. Y el paga los servicios públicos y

los impuestos, esto por cuenta de él, a don Jesús nadie ha venido a sacarlos porque él es el dueño, la gente en el vecindario sabe que él es el dueño”

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 JESÚS BENIGNO PEÑA ROZO, quien es la persona que ha estado al frente del inmueble.

Por consiguiente, está acreditada la posesión exclusiva ejercida por el señor Jesús Benigno Peña Rozo en relación con la totalidad del inmueble, desde el año 1987, es decir, que a la fecha de presentación de la demanda, 22 de julio de 2013, 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 Jesús Benigno Peña Rozo, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la propiedad sobre el inmueble ubicado en la Calle 16 D – No. 78G-03, Barrio Visión Semi industrial, de la localidad de Fontibón, cuya matrícula inmobiliaria es la número 50C-481688 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – lote de mayor extensión, LINDEROS: NORTE: linda longitud de 9 metros, con la calle 16 D, que es su frente ORIENTE: linda con longitud de 10 metros, con el predio de Justo Pastor Bohórquez, hoy carrera 58 G, que es su otro frente OCCIDENTE: linda con longitud de 10 metros con la carrera 78 G y predios de CORPACERO y PROCABLES, hoy calle 16 D, con inmueble de

nomenclatura 78G-11 SUR: linda con longitud de 9 metros, con el predio de Cecilia Rodríguez., hoy con inmueble de nomenclatura 16C-55, de la carrera 78G.

2°) ORDENAR al Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. – Zona centro, cancelar la inscripción de esta demanda en folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-481688 (anotación No.113).

3°) ORDENAR al Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C. – Zona centro a que registre esta Sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-481688 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.oo 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:

ab066053f9cd7c896a1d9789c8ef14b0deab0c7c44e88353cf583e6b975b1c32

Documento generado en 14/09/2020 04:57:16 p.m.