

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá D.C., diecinueve de febrero de dos mil veintiuno

Radicado: Pertenencia No. 110013103041-2017-00362-00

Demandante: María Dora Reyes Saenz

Demandados: María del Carmen Cabiativa de Poveda y otros

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Se procede a dictar sentencia que dirimirá la controversia, como quiera que se ha cumplido el trámite propio de la primera instancia.

ANTECEDENTES

María Dora Reyes Saenz por conducto de apoderado judicial interpuso demanda de pertenencia contra MARÍA DEL CARMEN CABIATIVA DE POVEDA, MARÍA CECILIA YOPASA CABIATIVA, JOSÉ IGNACIO YOPASA CABIATIVA, JOSÉ AVELINO YOPASA CABIATIVA, ANA CECILIA YOPASA CABIATIVA, CLARA INÉS YOPASA CABIATIVA, ARACELY YOPASA DE POVEDA, MARÍA ISADILIA SUÁREZ CORREDOR, COMPAÑÍA LA PRIMAVERA LTDA, SOCIEDAD SALESIANA INSPECTORA DE BOGOTÁ, ROSALBINA RAMÍREZ DE MILLÁN, DANILO SÁNCHEZ, MARCO EMILIO MORENO SOLANO, RITA HORTENSIA IBAÑEZ DE MORENO, CARLOS ENRIQUE GONZÁLEZ BURGO, EVARISTA ARDILA DE GONZÁLEZ, JOSÉ SERRANO, REINALDO YOPASA YOPASA, PEDRO PABLO YOPASA NIVIAYO, MARÍA CLEMENCIA YOPASA CABIATIVA, JOSÉ ALBERTO YOPASA NIVIAYO, JOSÉ DOMINGO YOPASA NIVIAYO, MARÍA

JOSEFINA YOPASA NIVIAYO, MARÍA CONCEPCIÓN NIVIAYO, ARMANDO ROBERTO MUÑOZ JUNCO, MARÍA MONSERRATE RINCÓN DE SÁNCHEZ, MARÍA ELVIRA SÁNCHEZ RINCÓN, BLANCA CECILIA SÁNCHEZ RINCÓN, JOSÉ EFRAÍN SÁNCHEZ RINCÓN, HENRY GONZÁLO SÁNCHEZ RINCÓN, EMELINA CHACÓN DE VARGAS, LUCY PACHÓN DE VIRGUEZ, SANDRA PATRICIA PIRACUN ALBA, JOSÉ LEOVIGILDO URREGO BEJARANO, LUCINDA SIERRA CORREDOR, TERESA MORALES, FLOR MARÍA ISCATEGUI DE SÁNCHEZ, VÍCTOR HERNANDO GACHARNA, JUAN DE JESÚS PEÑUELA CORTÉS, CARMEN SUSANA TOQUICA CASALIMAS, ISMAEL TELLEZ PINILLA, CAMPO ELIAS MORENO RAMÍREZ, SIMONA SOLANO DE MORENO, RAFAEL HUMBERTO ESPITIA GARZÓN, JOSÉ SANTOS MUÑOZ GÓMEZ, GLORIA ALBA SÁNCHEZ DE PEÑUELA, MYRIAM ROCIO PEÑUELA SÁNCHEZ, FABIO PEÑUELA SÁNCHEZ, JOSÉ BENJAMÍN FREIRE RUIZ, JOSÉ RAFAEL VELASCO VELASCO, VÍCTOR MANUEL MARTÍNEZ CUERVO, FERNANDO RODRÍGUEZ, JUAN CAMILO RODRÍGUEZ REYES, SERGIO ANDRÉS RODRÍGUEZ REYES, ISABEL REYES BERNAL, EDGAR ANTONIO DUQUE RIVERA, MERCEDES QUITIAN CORTÉS, LUIS HERNANDO MARTÍNEZ CASAS, JESÚS MARÍA MARTÍNEZ CASAS, ANA CECILIA MARTÍNEZ DE MORALES, SUSANA MARTÍNEZ DE CASAS, MARÍA CLEMENCIA MARTÍNEZ CASAS, VÍCTOR MANUEL MARTÍNEZ CASAS, MARÍA MARGARITA MARTÍNEZ CASAS, MARÍA CLAUDIA MARTÍNEZ CASAS, MIGUEL ÁNGEL MARTÍNEZ CASAS, ROSA DELIA MARTÍNEZ DE APONTE como titulares de derecho real de dominio CORPORACIÓN SOCIAL DE AHORRO Y VIVIENDA COLMENA hoy BCSC y CORPORACIÓN FINANCIERA SIBATÉ COOPSIBATE hoy BANCO DE BOGOTÁ como acreedores hipotecarios y PERSONAS INDETERMINADAS para que se declare que adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la Calle 129 A No. 94 C - 01 identificado con el folio de matrícula 50N – 246382 cuya descripción y linderos aparecen consignados en la demanda.

Por auto de 4 de julio de 2017 se admitió la demanda del que se notificaron los demandados y personas indeterminadas por intermedio de curador *ad litem* quien dentro del término contestó sin proponer excepciones.

Banco Caja Social como acreedor hipotecario fue notificado por aviso quien dentro de la oportunidad manifestó que las obligaciones del señor José Leovigildo Urrego se encuentran canceladas y que por tanto no haría pronunciamiento dentro del asunto. Banco de Bogotá también se notificó por aviso y dentro del término guardó silente conducta.

El 10 de octubre de 2019 se llevó a cabo la audiencia inicial donde se evacuaron todas las fases procesales y se ordenó al perito rendir dictamen conforme al cuestionario indicado. El 16 de diciembre de 2020 se realizó inspección judicial y se interrogó al perito.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Se observa que en este proceso, concurren cabalmente los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, que permiten emitir sin dilación fallo de mérito, bien sea accediendo o negando los pedimentos de la demanda.

Tampoco se observa causal que invalide todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de procesos.

LA PRETENSIÓN INICIAL

Se infiere de la demanda que la acción promovida es la de pertenencia, regulada procesalmente por el artículo 375 del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica estriba en obtener sentencia en la que se declare que María Dora Reyes Saenz adquirió el dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N - 246382 por haberlo poseído en la forma y por el tiempo reclamado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio.

DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Es de recordar que el artículo 2512 de la legislación civil colombiana, define la prescripción como “un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales.

Acerca de los bienes que se pueden adquirir por este modo, el artículo 2518 del Código Civil, señala que puede adquirirse por prescripción, el dominio de los bienes corporales ya sean raíces o muebles, que se encuentren en el comercio y se hayan poseído conforme a la ley, mediante dos clases de prescripción: ordinaria y extraordinaria.

En lo que atañe a bienes inmuebles, la prescripción ordinaria requiere posesión regular, esto es, que proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe, y que los actos posesorios se hayan prolongado en el tiempo por espacio no inferior a 5 años. La prescripción extraordinaria por su parte, exige

posesión material no inferior a 10 años, y puede ser ejercida por un poseedor sin título alguno (Ley 791 de 2002).

En el proceso de que se trata, la demandante invoca la prescripción adquisitiva de naturaleza extraordinaria, por lo que no es necesario acreditar justo título alguno, como sí se exige para adquirir por prescripción ordinaria.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Atendiendo la finalidad de la pretensión, vale decir, la declaración de dominio de un determinado bien por haberlo adquirido mediante prescripción adquisitiva ya sea ordinaria o extraordinaria, la legitimación en la causa por activa la tiene, según lo señala el numeral 1° del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil "... aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción", aspecto que deberá ser demostrado dentro del proceso.

La legitimación en la causa por pasiva, la determina la parte final del numeral 5° del artículo 375 Ibídem, según la cual "... Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella".

De la revisión del expediente se observa que este supuesto de la pretensión se cumple a cabalidad, pues la acción fue encausada por MARÍA DORA REYES SAENZ quien dice haber adquirido la parte restante del inmueble por prescripción extraordinaria de dominio, lo cual debe ser demostrado dentro del proceso. En cuanto a la parte pasiva, la demanda se dirigió contra MARÍA DEL CARMEN CABIATIVA DE POVEDA, MARÍA CECILIA YOPASA CABIATIVA, JOSÉ IGNACIO YOPASA CABIATIVA, JOSÉ AVELINO YOPASA CABIATIVA, ANA CECILIA YOPASA CABIATIVA, CLARA INÉS YOPASA CABIATIVA, ARACELY YOPASA DE POVEDA, MARÍA ISADILIA SUÁREZ CORREDOR, COMPAÑÍA LA PRIMAVERA LTDA, SOCIEDAD SALESIANA INSPECTORA DE BOGOTÁ, ROSALBINA

RAMÍREZ DE MILLÁN, DANILO SÁNCHEZ, MARCO EMILIO MORENO SOLANO, RITA HORTENSIA IBAÑEZ DE MORENO, CARLOS ENRIQUE GONZÁLEZ BURGO, EVARISTA ARDILA DE GONZÁLEZ, JOSÉ SERRANO, REINALDO YOPASA YOPASA, PEDRO PABLO YOPASA NIVIAYO, MARÍA CLEMENCIA YOPASA CABIATIVA, JOSÉ ALBERTO YOPASA NIVIAYO, JOSÉ DOMINGO YOPASA NIVIAYO, MARÍA JOSEFINA YOPASA NIVIAYO, MARÍA CONCEPCIÓN NIVIAYO, ARMANDO ROBERTO MUÑOZ JUNCO, MARÍA MONSERRATE RINCÓN DE SÁNCHEZ, MARÍA ELVIRA SÁNCHEZ RINCÓN, BLANCA CECILIA SÁNCHEZ RINCÓN, JOSÉ EFRAÍN SÁNCHEZ RINCÓN, HENRY GONZÁLO SÁNCHEZ RINCÓN, EMELINA CHACÓN DE VARGAS, LUCY PACHÓN DE VIRGUEZ, SANDRA PATRICIA PIRACUN ALBA, JOSÉ LEOVIGILDO URREGO BEJARANO, LUCINDA SIERRA CORREDOR, TERESA MORALES, FLOR MARÍA ISCATEGUI DE SÁNCHEZ, VÍCTOR HERNANDO GACHARNA, JUAN DE JESÚS PEÑUELA CORTÉS, CARMEN SUSANA TOQUICA CASALIMAS, ISMAEL TELLEZ PINILLA, CAMPO ELIAS MORENO RAMÍREZ, SIMONA SOLANO DE MORENO, RAFAEL HUMBERTO ESPITIA GARZÓN, JOSÉ SANTOS MUÑOZ GÓMEZ, GLORIA ALBA SÁNCHEZ DE PEÑUELA, MYRIAM ROCIO PEÑUELA SÁNCHEZ, FABIO PEÑUELA SÁNCHEZ, JOSÉ BENJAMÍN FREIRE RUIZ, JOSÉ RAFAEL VELASCO VELASCO, VÍCTOR MANUEL MARTÍNEZ CUERVO, FERNANDO RODRÍGUEZ, JUAN CAMILO RODRÍGUEZ REYES, SERGIO ANDRÉS RODRÍGUEZ REYES, ISABEL REYES BERNAL, EDGAR ANTONIO DUQUE RIVERA, MERCEDES QUITIAN CORTÉS, LUIS HERNANDO MARTÍNEZ CASAS, JESÚS MARÍA MARTÍNEZ CASAS, ANA CECILIA MARTÍNEZ DE MORALES, SUSANA MARTÍNEZ DE CASAS, MARÍA CLEMENCIA MARTÍNEZ CASAS, VÍCTOR MANUEL MARTÍNEZ CASAS, MARÍA MARGARITA MARTÍNEZ CASAS, MARÍA CLAUDIA MARTÍNEZ CASAS, MIGUEL ÁNGEL MARTÍNEZ CASAS, ROSA DELIA MARTÍNEZ DE APONTE que aparecen como titulares del derecho de dominio inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., como consta en el certificado de registro de instrumentos públicos zona norte de esta ciudad del inmueble 50N – 246382.

ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DE PERTENENCIA

Según reiterados pronunciamientos que sobre el punto ha hecho la Corte Suprema de Justicia, se sabe que para que las pretensiones en la acción de pertenencia sean viables, es necesaria la existencia simultánea de los siguientes elementos:

- i) Que el proceso verse sobre bienes que sean legalmente prescriptibles.
- ii) Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda.
- iii) Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo, haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por un lapso no inferior a 10 años Ley 794 de 2002.

Con relación al primer elemento, obra en el plenario Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N - 246382 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que corresponde al inmueble ubicado en la Calle 129 A No. 94 C – 01. Se desprende de este documento que el inmueble objeto de usucapión, es de propiedad privada, se encuentra en el comercio humano y no forma parte de los denominados bienes imprescriptibles. Se cumple así el primer elemento.

Con relación al segundo elemento, obra en el proceso diligencia de inspección judicial y dictamen pericial, en la cual se identificó el inmueble pretendido en pertenencia que corresponde al ubicado en la Calle 129 A No. 94 C – 01. Así pues se cumple el segundo elemento dada la perfecta identidad del inmueble pretendido en pertenencia.

Vale acotar que en la demanda se precisó que los linderos del inmueble a usucapir corresponden a los siguientes:

NORTE: En 8 metros con el camellón de entrada al loteo

SUR: En 9,50 metros con lote de Filomena Gaviativo

ORIENTE: En 14,40 metros con terrenos de la Escuela Pública

OCCIDENTE: en 15,30 metros con el lote No. 2 del citado plano distinguido con la nomenclatura urbana con los números 94C 03 de la calle 129 A

ÁREA: 199,34 vs2 esto es 127,58 metros cuadrados

No obstante en el dictamen que rindió el perito designado por el despacho, refirió que los linderos actuales sobre el inmueble 50N – 246382 corresponde a los siguientes:

NORTE: En extensión de 9.70 metros con la Calle 129 A

SUR: En extensión de 11.10 metros con el predio identificado con el número 128D – 50 de la Carrera 94C.

ORIENTE: En extensión de 14.40 metros con el predio identificado con el número 129 A – 04 de la Carrera 94C

OCCIDENTE: En extensión de 15.40 metros con predio identificado con el número 94C-07 de la Calle 129A

ÁREA: 153.40 m²

En el interrogatorio que en audiencia se le realizó al perito, se indagó por la inexactitud de los linderos como del área del predio quien precisó: PREGUNTADO: cuales fueron los estudios realizados para llegar a las conclusiones que se emitieron dentro del dictamen allegado CONTESTÓ: se hizo la visita, se procedió a medir cada uno de sus linderos obviamente si presenta una variación respecto a los presentados en la demanda, se actualizaron, en este momento quedó el lote con estos linderos exactamente se corroboraron prácticamente con los que aparecen en catastro que hay una pequeña diferencia también con los de catastro pero es mas cercano a los

que aparecen en catastro; PREGUNTADO: doctora más que por los linderos que están actualizados, sino es por las medidas que tiene cada uno de ellos por ejemplo la demanda que me allegaron me dijeron que por el norte era con 8 metros y usted nos dice que son 9.70 metros con la Calle 129 A hay una diferencia de 1.70 metros de más en la medición a qué se pudo haber debido esto CONTESTÓ: yo creo doctora que como hubo construcción del colegio pudo haber sido prácticamente que se corrió un poco entonces quedó más amplio el lote pudo haber sido por eso, entonces el colegio hubo demolición y esta casa también tubo demolición los linderos tuvieron variación PREGUNTADO: Se corrieron los linderos o el metraje de esos linderos porque ahorita hay más de lo que había comprado en un principio CONTESTO: antes había una casa, quiero ver unas fotos de google maps existía una casa, tal vez con el dictamen no la presenté -muestra las fotos en ipad- esta era la casa que existía en ese momento, entonces al demolerla pudo haber variado los linderos PREGUNTADO haber doctora dice que por el sur en extensión de 11.50 metros de acuerdo con la demanda en el sur es por 9.50 metros con la casa que ahora es la número 128 D 50 entiendo su posición que pudo haberse extendido los linderos que tenían se amplió pero me preocupa los linderos o la extensión del norte porque es por la calle 129 A no se si nos estamos metiendo con algún espacio público CONTESTO: no doctora se midió prácticamente por el límite del anden y no se está corriendo además, en el momento en que ellos vayan a construir Curaduría debe indicarles que debe dejar la franja obviamente sin ampliarse más pero se midió por el borde prácticamente por el anden y con respecto a la casa que está aquí de enseguida PREGUNTADO estamos seguras que es el mismo bien objeto de pertenencia CONTESTO si señora es el mismo bien PREGUNTADO Doctora Rocío me dice usted que está en lo que tiene Catastro que tiene una pequeña diferencia pero que es muy poquita, cuál es la diferencia que es con Catastro CONTESTO: con Catastro viene a ser 20 centímetros por el costado del frente y por el otro tiene más Catastro y en el lote aparece menos como unos 20 21 centímetros Catastro tiene más y el lote tendría menos PREGUNTADO el área de acuerdo con lo que usted ha informado dentro de su dictamen son 153. algo metros cuadrados y ellos dijeron que le habían vendido 127 se debe a la ampliación del metraje de cada uno de los

linderos CONTESTO: Si señora PREGUNTADO como este predio hace parte de uno de mayor extensión se pudo determinar que efectivamente este predio hace parte de ese de mayor extensión CONTESTO: si señora me midió y por medio satelital también se midió. PREGUNTADO podría usted infirmar sin temor a equivocarse que el predio sobre el cual usted efectuó el peritazgo es el mismo CONTESTÓ si es el mismo predio como se dijo antes hubo una demolición existía una casa, obviamente también se demolió el colegio y pudo haber variado el área de este lote PREGUNTADO estaría usted en capacidad de informar si tiene conocimiento en qué año se hizo la demolición del colegio CONTESTO: el colegio no tiene exactamente pero si de esta casa en el 2014 todavía aparecía este predio -muestra ipad fotos google maps- muestra fotos del año 2012 y 2014 y en el 2018 ya aparece el lote entonces este predio fue demolido entre 2017 2018 aparece un lote PREGUNTADO pudo usted verificar que tipo de construcción tiene el inmueble y mas o menos de que época data esa construcción CONTESTO: en este momento es un lote lo techaron hace unos meses porque cuando vine la primer vez estaba un lote totalmente desocupado solamente con los muros que alinderan, piso sigue en tierra, solamente esta techado no tiene nada, la construcción es una enramada que tampoco se cuenta como área construida PREGUNTADO es decir que el lote simplemente está cercado y techado sin construcción CONTESTO: esta techado cercado sin construcción.

Lo anterior permite concluir que los linderos como área de terreno del predio objeto de usucapión que describe el perito en el avalúo pericial aportado al plenario corresponde a los actuales y en todo caso obtenidos con la medición que directamente efectuó apoyada además con documentación de Catastro como fotos y registros del predio por google maps, levantamiento topográfico realizado al lote de terreno objeto del proceso, linderos y área de terreno que deben tenerse como los actuales.

Aunado que la perito realizó inspección ocular y tuvo acceso a todas las dependencias del inmueble sin que alguien le impidiera el acceso, haciendo

descripción de la planta física, determinándolo por ubicación y linderos concluyendo que se trata del mismo inmueble pretendido en la demanda que coincide además con el plano catastral y folio de matrícula inmobiliaria.

Tanto más que en la inspección judicial a la que asistió el perito se pudo identificar plenamente el inmueble y con certeza determinar que es el mismo descrito en la demanda, solo que merece la precisión respecto a la actualización de los linderos y área debido a la demolición que tuvo el predio como del contiguo donde funciona un colegio que pudo afectar los mismo.

En cuanto al tercer elemento, sobre el tema de la posesión, veamos:

El artículo 762 del Código Civil define la posesión en los siguientes términos: “La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

La existencia de la posesión se infiere de los actos que ejerce el poseedor sobre el bien del cual se considera dueño, reflejados en el tiempo y en el espacio y que permiten concluir en forma inequívoca el ánimo de señor con que lo posee.

Hay que resaltar que en tratándose de inmuebles, la posesión se traduce en hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, desplegados sin consentimiento ajeno, como lo preceptúa el artículo 981 del Código Civil, y que deben guardar estrecha relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación del bien que se pretende usucapir, aunque no coincidan con exactitud con los mencionados por esta norma, como la construcción, cerramiento, cuidado, aprovechamiento, y otros de igual significación, en relación con los inmuebles.

En ese sentido, se debe acreditar para el lapso referido los actos de señor y dueño efectuados por la demandante y además los efectuados por la señora

María del Socorro Sarmiento Rangel como quiera que se pretende la suma de posesiones a éstos.

En efecto, habiéndose ejercido en principio la posesión por otra persona con la misma intención de la hoy prescribiente, se instituye: "...Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principal en él; a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se le apropia con sus calidades y vicios..."¹.

Proceder que se enfatiza en línea jurisprudencial así: "...El hecho de agregar al tiempo de posesión propia el de los antecesores, facultad consagrada por el artículo 778 del Código Civil, en armonía con el 2521 ibídem, supone la concurrencia de las condiciones para la prosperidad, cuales son: a) que halla un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor, b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida, y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo..."².

En punto al tema posesorio, se escuchó en interrogatorio a la demandante María Dora Reyes Saenz quien afirmó:

Ingresó al inmueble el 1º de diciembre de 2015 por medio de un yerno que vive en Suba esposo de su hija mayor él la llevó y le dijo suegra por ahí hay una señora que es muy seria que esta vendiendo un lote tiene por ahí un problemita pero he estado preguntando con vecinos ahí vera si invertimos en eso, entonces hay que preguntar, nos citamos un día entramos a una panadería a preguntar le dijeron que la señora es muy seria lleva años viviendo acá y ha sido bien todo, ella le dijo que tenía un problema el lote de herederos, el problema era que supuestamente ellos estaban vendiendo mal el problema era de titulación. La señora que le vendió la

¹ Artículo 778 del Código Civil.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria M.P. Dr. Jorge Santos Ballesteros, Sentencia: diciembre 14 de 2001 referencia: expediente 6659.

posesión fue la señora Socorro Sarmiento, cuando ellos preguntaron a los vecinos le dijeron que fue una compra con la mamá y que ella llegó a vivir con la mamá ahí al inmueble y que tenían un ranchito y vivían ahí. Cuando le compró a la señora tenía una casita en mal estado y se veía feo, por eso le dio por tumbar lo encerró con unos bloques y teja y se arrienda para parqueadero por que como no están los papeles al día para poder sacar un préstamos al banco para poder construir, lo tiene destinado para arrendarlo para haber si construye para su pensión, siempre ha sido vendedora ambulante ha trabajado en las minas de muzo en esmeraldas, entonces le ha gustado mucho ser independiente, entonces por eso le dijo a la señora Socorro para arreglar la documentación. Desde que lo adquirió el 1º de diciembre de 2015 su yerno Juan de Jesús Martín Ramírez es el que ha estado pendiente para alquilarlo para parqueadero y hace cuentas al mes y así. Desde que adquirió el inmueble nadie le ha reclamado mejor derecho ha estado pendiente y le ha preguntado a él y nada, ha cancelado los impuestos y antes del año 2015 tiene entendido que la señora Socorro porque como le vendió arregló todo lo de servicios públicos servicios de agua potable gas y la luz.

Testimonio de María Socorro Sarmiento Rangel:

Llegó en el año 1967 con su madre y sus hermanos ahí vivieron todos, después sus hermanos fallecieron, su madre lo compró con su madrina solo el lote, dio la plata la madrina para tener un techo porque no lo tenían, entonces su madre en el año 1996 decidió hacerle las escrituras, entonces hicieron la promesa de compraventa y se lo compró. Tuvo una hipoteca y en un momento no pudo pagar y entonces la iban a embargar y fue cuando le pidió el favor a doña Lucy que hiciera las escrituras de confianza y ella le dijo que iba tratar de comprarle el predio para ayudarle a salir de las deudas, cuando le fue a comprar ya había falsa tradición entonces no se pudo hacer el negocio porque le dijeron que el predio no era de ella, entonces lo que hizo Lucy fue firmarle un documento, la promesa de compraventa, me devolvió porque no se podían hacer escrituras, no le entregó a doña Lucy la posesión, tenía dos alcobitas con un baño le llamábamos el apartamentico y

adicional otra con baño y cocina era donde vivía, cuando se tuvo que ir para Anapoima dejó a su hermana. Conoció a los cabiativa pero era muy joven pero no más, sin que ninguno de ellos o alguna otra persona se acercara a reclamarle el bien. Respecto a las mejoras afirmó que después del año 96 arreglaron los techos, pisos en tableta, el lavadero, en el cuarto grande se le hizo el piso y cambio de vigas por que se la comió el gorgojo. El apartamento lo arrendaba para ayudarse económicamente, le daba todo a su madre y hermana y su madre falleció, vivió en el inmueble mucho tiempo, pero se casó y se fue a vivir a la casa de la suegra, pero después se devolvió a donde su madre hasta que decidió separarse. Antes del año 2015 pagaba impuestos, servicios todo lo pagaba. La hipoteca la hizo porque su madre enfermó no podía caminar entonces necesitaba transporte, hipotecó para comprar un carro, compró un taxi se lo estrellaron, entonces se quedó sin dinero porque fue pérdida total y no tenía como pagar pero no vendió el cupo, lo guardó luego vendió el cupo en \$12'000.000 tenía un ahorro en el mismo banco, iban a rematar entonces le condonaron intereses, le dieron un plazo y pagó todo. Cuando le entregó a Doña Dora el inmueble constaba de una alcobita una cocina y pegado un baño, pero realmente era un rancho ya feito y el apartamentico era dos alcobitas un baño y una cocina estuvo arrendado muchos años y la gente no cuida y eso estaba feito, cuando fue a entregarle a ella daba tristeza como lo tenían los inquilinos. Le han contado que el inmueble esta tapado, tiene bases y que no han podido hacer nada más porque no hay papeles.

Testimonio de Marco Antonio López Bernal:

Llegó al sector hace unos 45 años, conoció a la señora Amelia mamá de doña Socorro Sarmiento, en el transcurso de los años para final de 1999 doña Amelia le vendió a su hija Socorro y esta enterado de toda esa situación por la problemática que han tenido por la situación de la pertenencia el predio englobado entonces tenía contacto con ellos porque también sufrió ese caso y en el año 2015 fue cuando Socorro le vendió la propiedad a la señora María Dora Reyes y hasta la presente la reconoce como propietaria. La casa era una casa antigua se fue deteriorando hasta

que tocó demolerla hasta quedar el lote techado con unas latas como se encuentra en la actualidad, la demolición la hizo la nueva propietaria doña María Dora. Antes del año 2015 la señora Socorro la utilizaba para vivienda tenía dos apartamenticos y allí vivía, se reunían frecuentemente en el sector por la problemática para el desenglobe entonces sabía quien era el propietario y ahí supieron que de doña Amelia había pasado a ser propietaria la hija Socorro. No tiene conocimiento de que a doña Socorro o a doña Dora otro le haya reclamado mejor derecho sobre el inmueble. Actualmente el inmueble esta dividido en dos compartimientos en una partecita un taller de mecánica y en el otro lado como bodega de muebles. La señora Dora lo tiene arrendado, no le sabe el nombre a los arrendatarios, los cánones de arrendamiento se lo pagan a doña María porque se lo comenta cuando se encuentran por el asunto del desenglobe. Sabe que esta al día en el pago de impuestos porque es lo primero que deben hacer para adelantar el proceso de pertenencia. La señora María Dora fue la que pagó a los maestros para demoler el inmueble que se encontraba ahí porque ella fue la que dirigió estaba al frente. Antes del año 2015 los servicios públicos los cancelaba Socorro y después la señora María Dora.

Testimonio de José Miguel Muñoz:

Llegó en 1920 montó un negocio de montallantas donde iban a pedir favores de arreglar los carros las motos, por eso conoció a Socorro y a María Dora. A la señora María del Socorro la reconocía como propietaria porque siempre iba a pedirle favores y muchas veces le toco ir frente a la casa hacerle el trabajo, la vivienda era una casa vieja decaída y la destinaba para arriendo y ella tenía una piecita ahí con la familia. No tuvo conocimiento que alguien le reclamara mejor derecho a la señora María Socorro. Supo que en el año 2015 la señora María Dora le compró a María del Socorro, cuando compró aprovechó para demolerlo porque en esos días estaban tumbando el colegio entonces como estaban entrando y saliendo las volquetas ella aprovechó para que le sacaran todo el escombros. En la actualidad lo utiliza la mitad como bodega y la otra como un taller de mecánica, los inquilinos le cancelan los

cánones de arrendamiento a la señora María Dora. Desde el año 2015 pagaba los impuestos María Socorro porque la veía pasar con los papeles en la mano, en la actualidad los paga a señora María Dora. En la actualidad reconoce a la señora María Dora como propietaria.

A la luz de la sana crítica que como regla de valoración probatoria establece el artículo 176 del Código General, se deduce sin dubitación, que la demandante María Dora Reyes Saenz es poseedora del inmueble en litigio por tiempo superior a 10 años, mediante suma de posesiones con los actos de dominio que ejerció la señora María Socorro Sarmiento Rangel desde el año 1996 cuando le compró el inmueble a su progenitora Amelia Rangel de Sarmiento.

Conforme se pudo evidenciar del análisis de la prueba recaudada la señora María del Socorro Sarmiento Rangel empezó a ejercer actos de dominio en forma exclusiva sobre el inmueble objeto de usucapión desde el año 1996 cuando le compró el derecho de propiedad a su progenitora conforme consta en la Escritura Pública No. 1629 de 5 de junio de 1996 anexa al paginario. No obstante, dicho acto se registró en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 20014329 que fue cerrado conforme lo ordenado en la Resolución No. 000103 de 13 de febrero de 2003.

Sin embargo, conforme consta en el certificado especial emitido por el Registrador de Instrumentos Públicos Zona Norte el predio hoy pretendido prescribir ubicado en la Calle 129 A No. 94 C – 03 hace parte del de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N – 246382.

Luego entonces, tal inconveniente registral en nada incidió en los actos posesorios que la señora María Socorro Sarmiento Rangel estaba ejerciendo en el inmueble desde el año 1996 pues en forma ininterrumpida continuó en el inmueble puesto que tan siquiera cuando intentó hacer transferencia del inmueble, por razón del embargo que sobre éste pesaba, firmó contrato de promesa de compraventa con la señora Lucy Pachón de Virguez, se despojó de la posesión, pues nunca le entregó el

inmueble en razón a que no se pudo hacer la escritura por el problema registral que tenía el predio.

Tampoco se puede entender que hubo desprendimiento de la posesión, cuando la señora María Socorro Sarmiento Rangel se casó y se fue a vivir a la casa de su suegra, en el entendido que dejó a su señora madre y hermana viviendo en el inmueble y seguía ocupándose de los gastos de la casa y manutención de ellas, esto es, siempre pendiente de los gastos de la casa, lo que siguió efectuando cuando se separó y regresó al inmueble a vivir allí junto a su madre y hermana.

Y lo anterior se corrobora, con las declaraciones recibidas de los señores Antonio López Bernal y José Mario Muñoz quienes la reconocían como dueña antes del año 2015, al ser la que siempre permanecía en el inmueble y se encargaba de los gastos de la casa, vivía allí en uno de sus apartamentos y el otro apartamento lo arrendaba para obtener ingresos económicos, además de corroborar las mejoras o arreglos hechos al inmueble por María Socorro Sarmiento Rangel al hacer una descripción física del mismo.

También lo referente al pago de impuestos y servicios que estaban al tanto de ello por las reuniones que efectuaban los vecinos del sector para hablar lo referente al desenglobe del terreno que afectó a más de un propietario, momentos en los que aprovechaban para comentar lo relativos a pagos y demás cuestiones o asuntos relacionados con el inmueble en cuestión, además de la documental allegada que así lo corrobora.

Tanto más que si bien la señora María Socorro Sarmiento Rangel vivía en el inmueble con su señora madre y hermana, lo cierto es que su posesión fue exclusiva, en tanto que, se ocupaba de todos los gastos del inmueble y disponía de él sin oposición alguna, al punto que lo hipotecó, lo prometió en venta a la señora Lucy Pachón, realizó mejoras y pagó la obligación por el cual fue hipotecado el inmueble.

Ahora bien, desde el año 2015 momento en que la señora María Socorro Sarmiento Rangel le vendió la posesión a María Dora Reyes Sánchez conforme consta en el documento contrato de compraventa de derechos de posesión y mejoras aportado al plenario, esta última continuó con los actos posesorios sobre el predio y ello con la demolición de la casa construida sobre el predio, el levantamiento de muros y techado en teja sin que nadie se lo impidiera ni menos tuviera que pedir permiso para hacerlo.

Aquellas mejoras, consistieron en la adecuación para el funcionamiento de un taller de motos y bodega, algunas veces utilizada para parqueadero de lo que percibe un ingreso económico.

Lo anterior, se encuentra corroborado con la declaración testimonial recibida quienes en forma unánime coincidieron en precisar que desde esa fecha la reconocen como dueña a la demandante y lo saben por verla ahí al frente de la demolición y por las reuniones que hace por el problema del desenglobe del terreno.

También fueron precisos en indicar que la demolición de la casa fue al tiempo de la construcción que estaba adelantando el colegio colindante, incluso fue aprovechado para sacar los escombros de la demolición en las volquetas que salían del colegio y que desde que levantó los muros lo tiene arrendado.

Por ello, con certeza se puede inferir que los actos de posesión se encuentran demostrados sin que lo argumentado por la curadora *ad litem* en sus alegatos finales puedan hacer mella en el cumplimiento de este supuesto, en tanto que, si bien el área del inmueble en la actualidad no concuerda con el señalado en la demanda, se sabe que ello pudo haber variado por la demolición total de la casa que estaba construida en el predio como de la construcción que adelantó el colegio, pues con firmeza la perito precisó la razón de tal variación y fue enfática en indicar que a pesar de ello se trata del mismo inmueble descrito en la demanda, solo que tuvo una

variación en el metraje por sus linderos lo que incidió en el área del predio, por lo que conforme arriba se analizó deben tenerse los linderos actualizados conforme al dictamen pericial y a lo que se pudo evidenciar en la inspección judicial.

Ahora si los arrendatarios a los que se les arrendó el inmueble por parte de la señora María Socorro Sarmiento Rangel como de María Dora Reyes Saenz no se les citó para rendir el testimonio, ello se torna irrelevante, dado que con la testimonial recibida se pudo obtener convencimiento sobre los puntos referenciales de los actos posesorios efectuados por la demandante como de su antecesora, luego si bien hubieran contribuido a esclarecer lo referente al pago de los cánones de arrendamiento y a quienes se lo pagaban, lo cierto es que hay otros aspectos analizables que permitieron acentuar el objeto de la prueba respecto a los actos posesorios de interés.

En cuanto a que si bien los testigos no hicieron presencia en el momento en que la demandante y su antecesora efectuaban el pago de servicios o impuestos, que lo saben por el dicho de ellas mismas, ello no lleva al traste el ejercicio de los actos posesorios, en tanto que, tal supuesto es analizable en conjunto con los demás medios de prueba recaudados que llevan al convencimiento del cumplimiento de este requisito derivado del mismo interrogatorio que cada una de ellas efectuó como la documental aportada, pues no solo tal proceder determinan los actos posesorios.

Entonces como quiera que la posesión se ha demostrado con la constante ejecución de actos de dominio tales como la ejecución de obras y actos de disposición comportándose como dueño y señor del bien sin reconocer dominio ajeno, tal como lo relevan al unísono los testigos, queda así estructurado el tercer elemento de la acción, pues la demandante probó posesión por tiempo superior a 10 años.

Estructurados los tres elementos axiológicos que integran la acción de pertenencia, es del caso resaltar que se encuentran concretados en el *animus y el*

corpus que detenta la parte demandante sobre el inmueble.

Así las cosas, como quiera que no se encontró algún hecho que desmerite el cumplimiento de los postulados de la acción reclamada que amerite así declararlo, se accederá a las pretensiones de la demanda, sin lugar a condena en costas.

DECISIÓN

Congruente con lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Uno Civil Circuito de Bogotá administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que MARÍA DORA REYES SAENZ identificada con la cédula de ciudadanía No. 23.443.823 adquirió por prescripción adquisitiva de dominio el inmueble que hace parte del predio de mayor extensión 50N – 246382 ubicado en la Calle 129 A No. 94C – 01 el cual se identifica con los siguientes linderos actuales conforme a lo indicado en la parte motiva de esta decisión así: NORTE: En extensión de 9.70 metros con la Calle 129 A; SUR: En extensión de 11.10 metros con el predio identificado con el número 128D – 50 de la Carrera 94C; ORIENTE: En extensión de 14.40 metros con el predio identificado con el número 129 A – 04 de la Carrera 94C; OCCIDENTE: En extensión de 15.40 metros con predio identificado con el número 94C-07 de la Calle 129 A; ÁREA: 153.40 m², los que en todo caso se contienen en el avalúo pericial que hace parte íntegra de esta decisión.

SEGUNDO. ORDENAR la apertura de un folio de matrícula donde se debe inscribir la presente sentencia. Oficiarse a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente de esta ciudad.

TERCERO. CANCELAR la inscripción de la demanda.

CUARTO. Sin codena en costas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO
Juez

J.R.

