

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C. tres (3) de mayo de dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA: EXP. No. 11001400305020180072900
DEMANDANTE: MANUEL ENRIQUE MORENO RENDÓN.
DEMANDADOS: LIGIA GUTIÉRREZ DE LÓPEZ, JORGE RICARDO LÓPEZ GUTIÉRREZ
y PERSONAS INDETERMINADAS.
NATURALEZA DEL PROCESO: PERTENENCIA

SENTENCIA No. 012.

Procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia, ya que concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

ANTECEDENTES

1. De la demanda:

1.1. Manuel Enrique Moreno Rendón, por intermedio de apoderado judicial, solicitó:

PRIMERO: Que en fallo que cause ejecutoria se declare que MANUEL ENRIQUE MORENO RENDÓN, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, e identificado con cédula de ciudadanía No. 80.362.874 de Usme, ha adquirido por la vía de prescripción extraordinaria adquisitiva el dominio del inmueble ubicado en la CARRERA 14 A N° 78 – 70 Sur, barrio Tenerife II de Bogotá D.C. (...)

SEGUNDO: Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la inscripción de la sentencia o fallo en el folio correspondiente de la oficina de registro de instrumentos públicos de este circuito.

1.2. Como hechos fundamento de las pretensiones se adujeron en síntesis, los siguientes:

1.2.1. El demandante es poseedor de un lote de terreno con la respectiva vivienda allí construida, en el barrio Tenerife Segundo Sector de la localidad de Usme de Bogotá D.C. identificado con nomenclatura oficial así: carrera 14 A No. 78 – 70 sur, el cual fue comprado a la señora María Antonia Jiménez Peñeros a través de un contrato de promesa de compraventa suscrito el 27 de mayo de 1995, quien a su vez adquirió el predio suscribiendo un contrato de compraventa con la Fundación de Planeación Social el día 14 de octubre de 1992, con un tiempo total de posesión de 25 años y 8 meses.

1.2.2. El demandante viene ejerciendo sobre el predio actos de señor y dueño en forma real, material, pública, pacífica y tranquila hasta la fecha de presentación de la demanda, sin reconocer dominio ajeno, consistiendo ello en, la construcción de la vivienda, reparaciones locativas, defensa contra perturbaciones de terceros, solicitudes ante las empresas de servicios públicos domiciliarios para la instalación de los mismos, pago del impuesto predial, impuesto de valoración, entre otros, y en general todos los actos propios de dueño.

2. De la contestación de la demanda:

2.1. Los demandados y demás personas indeterminadas se notificaron por medio de curador, quien dentro del término legal correspondiente, dio contestación a la demanda impetrada sin proponer excepción alguna.

3. Trámite procesal:

3.1.- Por auto de fecha 10 de septiembre de 2018 (fl. 43) y allí se dispuso lo pertinente para el proceso de pertenencia, ordenándose notificar en legal forma a los demandados y demás personas indeterminadas.

4.2.- Los demandados y demás personas indeterminadas fueron emplazados y por intermedio de curador *ad litem*, se notificó de manera personal el día 3 de diciembre de 2019 (fl. 126).

4.3.- La demanda siguió su trámite normal y el veinticuatro (24) de marzo de dos mil veintidós (2022), se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial y la audiencia de los art. 372 y 373 del Código General del Proceso, se aprobó la valla y se evacuaron todas las etapas correspondientes hasta la etapa de alegatos de conclusión, por lo que le compete al Despacho proferir la sentencia que en derecho corresponda.

CONSIDERACIONES

1.- Del proceso de pertenencia:

Sabido se tiene, que el proceso de declaración de pertenencia tiene por objeto que el poseedor sea declarado dueño del bien que ha poseído, cuando se haya consolidado en su favor la prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria.

Conforme lo dispuesto por el artículo 2512 del Código Civil, la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. A su turno, dispone el artículo 2518 de la citada codificación, que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se han poseído en las condiciones legales, así mismo se

ganan los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

En consecuencia, para que opere la prescripción adquisitiva, deviene necesario que los demandantes acrediten en cabeza suya la circunstancia de haber poseído el bien mueble o el bien raíz durante el lapso que establece la ley en cada caso, acto éste del cual brota el derecho que se reclama y que de encontrarse demostrado, así deberá ser reconocido.

Respecto del fenómeno de la posesión ha sostenido la jurisprudencia, que:

"(...) se apoya en dos elementos bien diferentes, uno de los cuales hace relación al simple poder de hecho o apoderamiento material de la cosa, es decir, a su detentación física (Corpus), y el otro, de linaje subjetivo, intelectual o sociológico, que consiste en que el poseedor se comporte como su dueño, que tenga la cosa como suya, como su propietario, lo que se traduce en la ejecución de actos inherentes al derecho de dominio, evitando además que otros invadan ese poder que como propietario, dueño y señor de la cosa tiene"¹.

Significa lo anterior, que la posesión se compone de dos elementos: el corpus, elemento material y objetivo, que se refiere a la detentación material de la cosa, es decir, a su mantenimiento dentro de la órbita de manejo de la persona, en tanto que el segundo, el animus, es el elemento intencional y subjetivo que hace referencia al aspecto psicológico de reputarse a sí mismo dueño, y es éste último elemento el que distingue la posesión de la mera tenencia, por cuanto externamente, una y otra, implican la relación física o corpus.

Con relación a la prescripción adquisitiva, valga resaltar, que nuestro ordenamiento legal reconoce dos clases: la ordinaria y la extraordinaria, siendo la ordinaria aquella que nace a la vida jurídica por el hecho de tener el usucapiente un justo título y diez años de posesión continua e ininterrumpida (tratándose de inmuebles) y sin reconocer dominio ajeno; al paso que se reputará extraordinaria, cuando a pesar de encontrarse en ausencia de justo título, se haya poseído el bien por espacio de veinte años ininterrumpidos, tal como lo consagran los artículos 2527, 2529 y 2532 del Código Civil.

2.- Presupuestos de la acción:

2.1. De la legitimación en la causa:

En cuanto a la legitimación en la causa por activa, según se desprende del artículo 375 del Código General del Proceso, está en cabeza de toda persona que pretenda haber adquirido el bien por prescripción, como consecuencia de la posesión material; así mismo tienen esa legitimación los acreedores, quienes demandan en nombre del deudor, debido a su renuencia o renuncia a ella y también está legitimado el comunero que

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 24 de junio de 1997.

habiendo poseído el predio lo hubiere explotado económicamente, siempre que tal aprovechamiento se hubiere realizado de manera unilateral, o sea sin acuerdo o autorización de los demás comuneros, o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

Sobre la legitimación por pasiva, recae, según el núm. 5º de la citada disposición en aquella persona o personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro sobre el predio materia de la demanda, según el certificado expedido por el Registro de Instrumentos Públicos y aún sobre todas las personas indeterminadas que puedan tener derechos sobre el mismo, lo que resulta apenas comprensible si se tiene en cuenta que lo que pretende el actor es disputar el derecho de dominio de un bien a su último propietario, además de los efectos *erga omnes* que ésta clase de fallos producen.

Prevé también la norma en cita, que la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, para lo cual, ordena también informar sobre la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural hoy Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y por ser Bogotá, Distrito Capital, a las entidades que ejercen la labor del Instituto.

2.2. De la naturaleza de bien:

De igual manera, cabe resaltar que, la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

En el caso *sub lite*, en punto de este requisito para usucapir, se aportó el certificado de tradición y libertad de la matrícula 50S-40383194 (fls. 56 al 72) de mayor extensión, y del cual se desprende, que el bien inmueble a usucapir es de origen privado y se encuentra en el comercio, por lo que se tiene identidad jurídica al encontrarse matriculado en el registro público inmobiliario, por tanto, es susceptible de ser ganado por prescripción.

De igual manera, del dictamen pericial allegado, se desprende que el inmueble que se pretende ganar por usucapión, hace parte de un lote de mayor extensión identificado con dicha matrícula inmobiliaria.

Asimismo, de la respuesta allegada por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital del segundo requerimiento, se advierte que el predio a usucapir es de carácter privado y no tiene destinación pública y no se encuentra en área protegida, cumpliéndose así con el primero de los requisitos. Las demás instituciones requeridas, guardaron silencio.

2.3. De la posesión y del tiempo de la posesión:

Con relación a la posesión material de la cosa, obsérvese que en la diligencia de inspección judicial se verificó que el predio se encuentra ubicado en la carrera 14 A No. 78 – 70 sur barrio Tenerife II de la localidad de Usme de Bogotá D.C. EL inmueble consta de una edificación de dos pisos con terraza con una sola entrada, en los cuales se encuentra lo siguiente:

En el primer piso, se encuentra el acceso al segundo piso por escaleras, un garaje y un baño, garaje que se encuentra arrendado.

En el segundo piso, se encuentra una sala comedor, dos alcobas, una cocina, un baño, un hall y unas escaleras que dan a la terraza, el segundo piso se encuentra arrendado al señor Omar Moreno.

En la terraza, se encuentran ubicadas dos habitaciones y zona de ropas al aire.

Los linderos específicos del bien inmueble identificados en la inspección judicial y complementados con el dictamen pericial son: por el Norte: en 12 metros con lote No. 7 de nomenclatura 78 – 68 sur carrera 14A; por el Sur: en 12 metros con lote No. 7 de nomenclatura 78 – 74 sur carrera 14 A; por el Oriente: en 5 metros con lote No. 41 de nomenclatura 78 – 85 sur carrera 14 bis y por el Occidente, en 5 metros la carrera 14 A siendo su frente.

El plano allegado y expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (fl. 114), muestra la ubicación del predio y tiene un área de terreno de 60 mts² y de construida de 152.50 m².

Se verificó que la valla cumple con los requisitos de ley y asimismo, se identificaron las mejoras realizadas en el bien inmueble.

Escuchado el interrogatorio de parte al demandante, relató que llegó al barrio en el año 1995 cuando le compró un lote a la señora María Antonia Jiménez que lo había adquirido por intermedio de Plan Social y no quería seguir con el predio, en el barrio empezaron a lotear el terreno puesto que pertenece a un inmueble de mayor extensión y no fue posible legalizar los mismos por cuanto la familia dueña del terreno no entregó los documentos pertinentes y tenían problemas familiares, por ello les tocó arreglar de esta manera la situación, en cuanto a los servicios, el inmueble tiene luz, gas, agua y acueducto, y paga impuestos.

A partir de la anterior fecha, el demandante comenzó a ejercer actos de señor y dueño, construyendo el primer piso, y luego el segundo piso que es un apartamento, el cual lo empezó a habitar con un hermano, y luego su señora, y hace cinco años construyó las habitaciones de la terraza.

En la actualidad el inmueble esta arrendado, por temas económicos a causa de la pandemia, el primer piso esta arrendado a un señor que guarda su carro y el segundo piso esta arrendado a una familia.

Escuchados los testimonios de los señores Omar Moreno, Nubia Calvo Bernal y Arnulfo Ávila, todos ellos vecinos del lote objeto del proceso de

pertenencia, se puede establecer que actualmente el predio esta arrendado, y el demandante lo viene poseyendo con ánimo de señor y dueño, y manifiestan al unísono que conocen al demandante hace más de 27 años, puesto que el señor Arnulfo Ávila fue quien ayudó a la construcción del inmueble a usucapir, no conocen a los demandados y a los dos últimos testigos, están en la misma situación del demandante puesto que ninguno de los predios ubicados en el barrio fueron legalizados en su oportunidad.

Los referidos testimonios merecen credibilidad por ser claros, completos, espontáneos y porque provienen de personas que han conocido los hechos por percepción directa y no denotan interés en los resultados del proceso.

Se puede observar también, de los diferentes documentos como el contrato de promesa de compraventa, documento que fue suscrito por la señora María Antonia Jiménez Piñeros como vendedora y Manuel Enrique Moreno Rendón como comprador el día 30 de mayo de 1995, y los recibos de servicios públicos domiciliarios como agua y alcantarillado, luz y gas natural, se encuentran a nombre del aquí demandante, igual que el mismo ha cancelado desde años atrás el impuesto predial, según las declaraciones recibidas.

Del acervo probatorio se puede decir, que el demandante ingresó al lote en el año 1995, no obstante y como quiera que en la demanda se acogen a la Ley 791 de 2002, ha de decirse que el término ha de contarse desde la entrada en vigencia de dicha ley, que hasta la fecha de presentación de la demanda, ha transcurrido un total de 16 años, 5 meses y 24 días, tiempo más que suficiente para adquirir por prescripción adquisitiva el bien objeto de usucapión, teniendo en cuenta que el término de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio es de diez (10) años.

4.- Así las cosas se concluye, que se deberá acceder a las pretensiones de la demanda, sin imponer condena en costas a la parte demandada porque no compareció persona alguna a oponerse.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que el señor MANUEL ENRIQUE MORENO RENDÓN identificado con cédula de ciudadanía No. 80.362.874 de Bogotá D.C. adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva el derecho de dominio del inmueble ubicado actualmente en la carrera 14 A No. 78 – 70 sur barrio Tenerife II de la localidad de Usme de esta ciudad de Bogotá D.C., inmueble que consta de dos pisos con terraza y cuyos linderos específicos son: por el Norte: en 12 metros con lote No. 7 de nomenclatura 78 – 68 sur carrera 14A; por el Sur: en 12 metros con lote No. 7 de nomenclatura 78 –

74 sur carrera 14ª; por el Oriente: en 5 metros con lote No. 41 de nomenclatura 78 – 85 sur carrera 14 bis y por el Occidente, en 5 metros la carrera 14 A siendo su frente, y con un área de terreno de 60 mts² y de construida de 152.50 m².

SEGUNDO: ORDENAR el registro de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40383194 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur y de ser el caso, proceda a abrir matrícula inmobiliaria independiente para el bien que se segrega del de mayor extensión. Para el efecto, expídase copia auténtica de la sentencia y de la grabación para su protocolización. Oficiése.

TERCERO: CANCELAR la inscripción de la demanda, de la que se tomó nota, según anotación No. 41 del certificado de tradición y libertad de la matrícula 50S-40383194 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur. Oficiése.

CUARTO: No imponer condena en costas a la demandada.

QUINTO: Oportunamente, archívese el expediente. Déjese constancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ,


DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR

JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ D.C. De conformidad con el artículo 295 del C. G. P., la providencia anterior se notificó por anotación en el expediente No. <u>24</u> de hoy <u>4 MAY 2022</u> a las 8:00 a.m. _____ SECRETARIA.
