

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C. veintisiete (27) de mayo de dos mil veintidós (2022)

REFERENCIA: EXP. No. 11001400305020190024600

DEMANDANTE: MARTHA JANNETH MUNEVAR VEGA

DEMANDADOS: CECILIA MEDINA GONZÁLEZ, JOSÉ MANUEL MEDINA GONZÁLEZ, JUDITH MEDINA GONZÁLEZ, ARMANDO MEDINA GONZÁLEZ, NELSON MEDINA GONZÁLEZ, DIVA MEDINA GONZÁLEZ, STELLA MEDINA GONZÁLEZ, NINA MEDINA GONZÁLEZ, ARMANDO PULIDO MEDINA y PERSONAS INDETERMINADAS.

NATURALEZA DEL PROCESO: PERTENENCIA

SENTENCIA No. 016.

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. Martha Janneth Munevar Vega, por intermedio de apoderado judicial, solicitó:

PRIMERO: Que se declare, en SENTENCIA que haga tránsito a cosa juzgada, que mi mandante la señora MARTHA JANNETH MUNEVAR VEGA, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.227.669, ha adquirido POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, un inmueble, consistente en un lote de terreno, junto con su construcción, y mejoras en el levantadas, y sus respectivos servicios públicos domiciliarios; inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, con nomenclatura urbana Calle 1 Bis D No. 1 A – 44 Este, del Barrio Mirador Centro. (...)

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 la zona centro de Bogotá D.C.

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

1.2.1. La demandante adquirió mediante compraventa hecha a Luis Enrique Caicedo, el inmueble ubicado en la Calle 1 Bis D No. 1 A - 44, el 12 de mayo de 2006.

1.2.2. La demandante ostenta la posesión del inmueble desde marzo de 2006, ejerciendo sobre el predio actos de señor y dueño en forma tranquila, pacífica, pública e ininterrumpida y de buena fe, consistiendo ello en, la construcción de un segundo piso, realizar mejoras al inmueble, pago de servicios públicos domiciliarios, pago del impuesto predial, impuesto de valorización, entre otros, y en general todos los actos propios de dueño.

1.2.3. El predio hace parte de un lote de terreno de mayor extensión cuya matrícula inmobiliaria, corresponde al No. 50C-135472 cuyos linderos generales del predio de mayor extensión y específicos del predio objeto de pertenencia, se encuentran allí descritos y se dan por reproducidos en la presente sentencia. De igual manera, se advierte que el mismo se encuentra localizado en el barrio mirador legalizado mediante acto administrativo 1226 del 18 de diciembre de 1996, y por la Secretaría de Planeación Distrital.

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 05 de junio de 2019 (fl. 113) se admitió la demanda, 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.- El curador *ad litem*, se notificó de manera personal el 16 de diciembre de 2020 (fl. 167) y dentro de la oportunidad legal correspondiente dio contestación a la demanda impetrada sin proponer excepciones de mérito.

4.3.- Por auto de fecha diez (10) de marzo de dos mil veintidós (2022), se señaló fecha para la inspección judicial, que fue realizada el día 19 de mayo de 2022. En la misma diligencia se convocó a las partes a la audiencia de la cual tratan los artículos 372 y 373 del CGP, y se decretaron los medios de prueba correspondientes.

4.4.- Se evacuaron todas las etapas correspondientes de los Art. 372 y 373 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.

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

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.

Entratándose de viviendas de interés social, el Art. 51 de la ley 9ª de 1989, redujo el término de prescripción adquisitiva de dominio para la prescripción extraordinaria, dejándolo en cinco (5) años y el de la ordinaria en tres (3) años.

Así mismo, el valor del inmueble no puede superar los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes, para ser considerado de interés social.

2.- Presupuestos de la acción:

En cuanto a la legitimación en la causa por activa, según se desprende de los numerales 1º, 2º y 3º 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 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 ordena 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.

3.- De los medios de prueba y análisis probatorio:

En el caso *sub lite*, se aportó certificado de matrícula inmobiliaria No. 50C-135472 (fl. 77 a 107) y certificado especial de la Registraduría Principal de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro (fl. 18), se desprende, que el bien inmueble a usucapir es de origen privado y se encuentra en el comercio.

Asimismo, de las respuestas allegadas por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital y la Agencia Nacional de Tierras, 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.

La Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas, manifiesta que el inmueble objeto de la presente acción, no hace parte del inventario de bienes inmuebles recibidos por el Fondo de Reparación de las Víctimas.

De igual manera, y como quiera que se pretende usucapir bajo las normas de la vivienda de interés social, es de resaltar, que de acuerdo con el artículo 1º del Decreto 583 de 2017, que reglamenta el artículo 90 de la Ley 1753 de 2015, dispone que la vivienda de interés social definida por los artículos 44 de la Ley 9ª de 1989, modificada por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, no puede exceder de 135 SMMLV y para efectos de renovación urbana el límite máximo será de 175 SMMLV.

Es así que, a la fecha de presentación de la demanda, se aportó avalúo catastral que correspondió a \$64.216.000, y de acuerdo con el dictamen pericial presentado a la fecha de presentación de la demanda, su valor comercial asciende a la suma de \$101.437.569, por lo que teniendo en cuenta el valor del salario mínimo para el año 2019, se tiene que el valor de la vivienda se ubica por debajo de los \$111.795.660, por lo que cumple con los requisitos para ser tenida como vivienda de interés social.

Con relación a la posesión material de la cosa, con ayuda del perito en la diligencia de inspección judicial se verificó que el predio se encuentra ubicado en la calle 1 Bis D No. 1 A – 44 Este, de Bogotá D.C., cuyos linderos específicos son: por el Norte: en extensión de 5.90 metros con el predio de nomenclatura 1A-45 Este de la Calle 1A; por el Sur: en extensión de 5.90 metros con la Calle 1 Bis D; por el Oriente: en extensión de 12.00 metros con el predio de nomenclatura 1A-50 Este de la Calle 1 Bis D y por el Occidente, en extensión 12.2 metros con el predio de nomenclatura 1A-40/38 Este de la Calle 1 Bis D.

El plano allegado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (fl. 34), muestra la ubicación del predio y tiene un área de terreno de 70 mts².

Se verificó que la valla cumple con los requisitos de ley y asimismo, se identificaron las mejoras realizadas en el bien inmueble, y se compararon con las descritas en el dictamen pericial, denotando que se han realizado

nuevas mejoras consistentes en el aumento de la construcción, ya que, al momento del dictamen pericial rendido, solo contaba con dos niveles de construcción, llevando a cabo obras de construcción del tercer nivel del inmueble recientemente, realizando dichas obras a través del tiempo desde el año 2003 correspondientes a cimentación y adecuación de la construcción.

En su declaración el perito Alberth Yoany López Grueso señaló que para el año 2005 se realizaron las obras correspondientes a la construcción de primer y segundo piso. Para el año 2021 se realizaron mejoras en el primer y segundo piso, consistente en terminaciones, y la construcción del tercer nivel del inmueble, aumentando así el área de construcción de 123.74 metros cuadrados, al momento de rendir el dictamen pericial, hasta los 215 metros cuadrados aproximadamente, que es lo que se pudo percibir al momento de la diligencia.

Así mismo, escuchados los testimonios que en su oportunidad dieran los señores Ana Myriam Rodríguez, Floriano Gil Rodríguez y Gilma Muñoz Muñoz, todos ellos vecinos del inmueble objeto del proceso de pertenencia, se puede establecer que actualmente el inmueble lo viene poseyendo con ánimo de señor y dueño la demandante, desde hace aproximadamente 15 años, a quien reconocen como propietaria, que vive allí con su pareja Armando y con sus hijos, ejerciendo su posesión de manera pública, quieta y pacífica, pues no han sabido de nadie quien haya ido a reclamar la posesión del bien.

En cuanto a los actos de señor y dueño, relata la demandante que compró el inmueble al señor Luis Enrique Salcedo en el año 2006, quien ostentaba la posesión del mismo. Que al momento de la compra solo se encontraba construido el primer piso en obra negra, contando con los servicios de agua, electricidad y gas, realizando posteriormente mejoras y construcciones de la segunda y tercera planta. En cuanto a los servicios públicos domiciliarios señala que los mismo llegan a nombre de ella o de su esposo, a excepción del servicio de acueducto en el que no figura como titular del servicio, por no contar con la escritura del inmueble. Así mismo manifiesta que ha ejercido la posesión de manera pacífica e ininterrumpida, sin que el inmueble haya sido objeto de reclamos por parte de terceros.

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.

En cuanto al término para poder adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de vivienda de interés social, se tiene que, desde el mes de marzo de 2006 a la fecha de presentación de la demanda, transcurrieron 12 años y 11 meses, por lo que se cumple plenamente con el requisito de tiempo exigido para poder adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de vivienda de interés social, que es de 5 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 la señora MARTHA JANNETH MUNEVAR VEGA, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.227.669, adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva el derecho de dominio del inmueble ubicado actualmente en la calle 1 Bis D No. 1 A - 44 Este, de Bogotá D.C., cuyos linderos específicos son: por el Norte: en extensión de 5.90 metros con el predio de nomenclatura 1A-45 Este de la Calle 1A; por el Sur: en extensión de 5.90 metros con la Calle 1 Bis D; por el Oriente: en extensión de 12.00 metros con el predio de nomenclatura 1A-50 Este de la Calle 1 Bis D y por el Occidente, en extensión 12.2 metros con el predio de nomenclatura 1A-40/38 Este de la Calle 1 Bis D, con un área de terreno de 70.80 mts², y área de construcción de 215 mts².

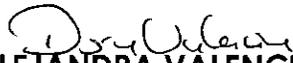
SEGUNDO: ORDENAR el registro de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-135472 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro y de ser el caso, proceda a abrir matrícula inmobiliaria independiente para el bien que se segrega del de mayor extensión. Para 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. 49 del certificado de tradición y libertad de la matrícula 50C-135472 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro. Oficiése.

CUARTO: No imponer condena en costas a la demandada.

QUINTO: Oportunamente, archívese el expediente. Déjese constancia.

Notifíquese y cúmplase.


DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR
JUEZ

Declaración de Pertenencia
Exp. No. 110014003050201900246-00
Concede Pretensiones

JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C.

De conformidad con el Artículo 295 del Código General
del Proceso, la providencia anterior se notificó por
anotación en el Estado No. 31 de hoy
31 MAY 2022 a las 8:00 a.m.
SECRETARIA.