



Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá

Bogotá, diciembre quince (15) de dos mil veintidós (2022)

Pertenencia. 110014003004-2019-00447-00.

Agotado el trámite que le es propio a la instancia, procede el despacho a pronunciarse de fondo sobre las pretensiones de la demanda, tal como se anunció en audiencia y en el término allí descrito, previo los siguientes:

Antecedentes.

Actuando a través de apoderado judicial, la demandante Carolina Yesica Tibata González presentó demanda pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio contra José Jhon Albert Daza y demás personas indeterminadas que se crean con el derecho sobre el inmueble que se pretende adquirir, apoyada en que ingreso al inmueble el 21 de junio del 2010, no obstante, ha tenido la posesión real y material del predio ubicado en la calle 43 A Sur # 12A-55, torre 16 apto 501 etapa uno, Conjunto Residencial El Sol de San Carlos, identificado con matrícula inmobiliaria # 50S-40546956 desde el 3 de abril de 2014, después de que el demandado -José Jhon Albert Daza- la abandonó dado que mantuvieron una relación sentimental.

Que viene realizando sobre el inmueble actos de señora y dueña, sin reconocer derecho a otro, lo ha arrendado, ha hecho mejoras, pagando las cuotas de amortización del crédito hipotecario, las cuotas de administración y los impuestos.

Que ha ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietaria por más de 8 años (fls. 170 a 175).

La demanda fue admitida mediante auto de 5 de agosto de 2019, providencia que le fue notificada de manera personal al demandado José Jhon Albert Daza (f. 24) quien en término concedido guardó silencio (f. 233) y se ordenó citar al acreedor hipotecario Banco Davivienda S.A.

Luego, mediante auto de 9 de junio de 2021, se tuvo por notificado por conducta concluyente al Banco Davivienda

S.A. (f. 559), quien en el término contestó la demanda, sin oponerse a las pretensiones (f. 584).

Posteriormente, las personas indeterminadas fueron notificadas a través de curador ad-litem, quien dentro del término contestó la demanda, sin formular excepción y tampoco se opuso a las pretensiones de la demanda (fls. 649 a 654).

Desatadas las prerrogativas propias de este trámite, tales como la inscripción de la demanda, la inclusión del proceso en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia y demás publicaciones pertinentes, se aportó el material fotográfico de la valla (fl. 199), se practicó la inspección judicial al inmueble (fl. 666), se realizaron las audiencias descritas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, y en esta última, se dispuso que en el término de diez (10) días se emitiría sentencia escrita.

Problema jurídico.

El problema jurídico se contrae a establecer si resulta procedente declarar que Carolina Yesica Tibata González ha adquirido por prescripción extraordinaria el derecho de dominio sobre el bien inmueble ubicado en la calle 43 A Sur # 12A-55, torre 16 apartamento 501 etapa uno, Conjunto Residencial El Sol de San Carlos, identificado con matrícula inmobiliaria # 50S-40546956, cuyos linderos están descritos en la escritura pública 3879 de 21 de junio de 2010 de la Notaria 53 del Circulo de Bogotá demanda.

Consideraciones.

La denominada usucapión o prescripción adquisitiva *"es la adquisición por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o de otro derecho real sobre esa cosa, por el efecto de la posesión prolongada"*, modo previsto por el artículo 1512 del Código Civil.

Ahora bien, de conformidad con lo previsto por los artículos 2512, 2618, 2531, 2532 del Código Civil, para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio deben acreditarse los siguientes aspectos:

- a.** Que recaiga la posesión sobre un bien que realmente sea prescriptible.
- b.** Que la cosa haya sido poseída por lo menos veinte (20) años. En la actualidad, a partir de la expedición de la Ley 791 de 2002, el término se redujo a 10 años, pero

únicamente se empiece a contabilizar a partir de la fecha en que comenzó a regir la nueva ley (Ley 153 de 1887).

c. Que la posesión se cumpla de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

* Sea lo primero precisar que el predio objeto de la presente demanda se encuentra debidamente demostrado, ya que en la diligencia de inspección judicial se identificó, se recorrió el mismo y se determinó que está sometido al régimen de propiedad horizontal.

Igualmente, de las pruebas documentales aportadas con la demanda, se establece que el predio corresponde al que tuvo a la vista el despacho en la diligencia de inspección judicial.

Siendo ello así, la identificación del predio se encuentra demostrada.

* Frente al primer requisito, sí el inmueble es susceptible de ser adquirido por esta vía; tal requisito se encuentra satisfecho pues su propiedad está en cabeza de una persona natural, lo que descarta que el bien se encuentre bacante.

* En cuanto al tiempo de posesión el cual está ligado al término que la ley sustancial autoriza adquirir bienes inmuebles que tenga el carácter de vivienda de interés social, está acreditado que el inmueble objeto de usucapión es de interés social, como quiera que, de acuerdo al certificado de avalúo catastral, el inmueble tenía un valor de \$50.143.000 para la fecha en que se cumplieron los 5 años en que la demandante venía ejerciendo de manera exclusiva la posesión, valor que lo ubica en un valor inferior a los 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Es decir, que el tiempo mínimo para prescribir por la vía es de 5 años, conforme lo establece el artículo 51 de la Ley 9 de 1989 y conforme a lo narrado en el hecho quinto de la demanda, Carolina Yesica Tibata González ostenta la posesión desde el 3 de abril de 2014, esto en consideración a que, desde esa época, su pareja sentimental abandonó el inmueble, lo que permitió de manera exclusiva poseer el mismo durante el término de 5 años.

Frente a ese hecho, los testigos manifestaron conocer a la demandante desde hace mucho más de 5 años, y adujeron que Carolina Yesica Tibata González es la persona que ha mantenido la posesión sobre el inmueble, sin que hasta la fecha alguien haya discutido mejor derecho.

También atestaron de forma unísona, que la posesión de la demandante, dejó de ser mancomunada desde hace más de 5 años, lo que evidencia exclusividad por ese periodo de tiempo.

* En lo que tiene que ver con el tercer requisito, esto es, la señora Tibata González demostró una posesión, pacífica, continua e ininterrumpida en relación con el predio que pretende usucapir y ha cumplido con el animus y el corpus, obsérvese que quien atendió la diligencia de inspección judicial fue la actora, además, los testimonios recibidos en esta audiencia confirman que quien ha efectuado actos de señora y dueña es la demandante.

Frente al animus -comportamiento que debe ser exteriorizado-, se encuentra probado con las atestaciones recibidas, como quiera que manifestaron que la demandante ha efectuado mejoras al inmueble, entre las que se encuentran, el cambio de pisos, de ventanas e instalación de lavadero, lo cual, encuentra respaldo, con las facturas de venta de compra de materiales que obran a folios 615 a 620 del cuaderno, los cuales datan algunos de 2018.

Otro aspecto que merece ser destacado, son la copia de los recibos de consignación correspondientes al crédito hipotecario que adquirió el titular del derecho de dominio con el banco Davivienda, algunos datan desde abril de 2019 a mayo y meses subsiguiente, estos revelan, que la demandante es la persona que se ha encargado de pagar esa obligación, aun cuando aquella, no es la titular del crédito.

Aspecto que corroboró el acreedor hipotecario, cuando indicó en la contestación de la demanda que el crédito hipotecario # 5700323004117543 corresponde al inmueble objeto de usucapión, el cual, se encuentra al día y saldo de \$11.791.456, hechos que fueron ratificados por la representante legal de la entidad bancaria en el interrogatorio de parte surtido en audiencia, donde precisó que el préstamo se encuentra vigente, al día y con un saldo a la presente fecha de \$9.117.274.

Igualmente, que quien hace el pago de impuestos es la demandante, lo cual se encuentra probado con los documentos aportados.

Por otro lado, la demandante manifestó en el interrogatorio que no reconoce dominio ajeno.

Del estudio en conjunto del caudal probatorio, se concluye que la demandante ha efectuado actos de señor y dueño de manera pública, pacífica sin reconocer dominio ajeno - animus y corpus- en relación con el predio ubicado en la

calle 43 A Sur # 12A-55, torre 16 apto 501 etapa uno, con matrícula inmobiliaria # 50S-40546956 de la ciudad de Bogotá, cuyos linderos actuales se encuentran indicado en el acta de diligencia de inspección judicial.

Así mismo, es importante aclarar que, de la revisión de cada una de las respuestas otorgadas por las entidades requeridas, se pudo establecer que el inmueble objeto de este proceso no se encuentra enlistado en ninguna de las causales para no acceder a las pretensiones de la demanda.

En armonía con lo anterior; se accederá a las pretensiones de la demanda, máxime si se tiene en cuenta que tanto el demandado, el curador ad-litem que representa a las personas indeterminadas y el acreedor hipotecario no formularon ningún medio exceptivo tendientes a controvertirlas.

En virtud de lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República, y por autoridad de la ley.

Resuelve.

Primero. Declarar que Carolina Yesica Tibata González, adquirió por la vía prescriptiva adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la calle 43 A Sur # 12A-55, torre 16 apto 501 etapa uno, Conjunto Residencial El Sol de San Carlos, identificado con matrícula inmobiliaria # 50S-40546956, cuyos linderos están descritos en la escritura pública 3879 de 21 de junio de 2010 de la Notaria 53 del Circulo de Bogotá, conforme a las consideraciones.

Segundo. Ordenar el registro de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria # 50S-40546956 con todas sus anexidades y mejoras, el cual está comprendido dentro de los linderos señalados en la demanda y en la inspección judicial realizada dentro del proceso, oficio en el cual se deben señalar los linderos de forma correcta.

Tercero. No condenar en costas a la parte demandada, toda vez que no contestó la demanda, ni se opuso a las pretensiones.

Cuarto. Cancelar la inscripción de la demanda que decretó este Despacho en virtud del presente proceso. Oficiar.

Quinto: Archivar las presentes diligencias.

Advertir a las partes, que todo memorial que sea radicado ante el Juzgado, debe remitirse con copia a su contraparte y acreditar dicha actuación, tal como lo preceptúa el numeral 14 del artículo 78 del código General del Proceso y el Decreto 806 de 2020.

Notifíquese y Cúmplase.

La Jueza,



María Fernanda Escobar Orozco

<p><u>Juzgado 4 Civil Municipal de Bogotá</u> <u>Notificación por Estado:</u> La providencia anterior es notificada por anotación en Estado # 46 Hoy 16 de diciembre de 2022.</p> <p>La Secretaria, Novis del Carmen Mosquera García</p>
--

Firmado Por:
Maria Fernanda Escobar Orozco
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **d6c8417c03391b9c4d5cdd7534ad5ac39e6c2c518ef5bd553f767aa1f05926ea**

Documento generado en 14/12/2022 06:06:49 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>