

## **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá, D.C., dieciocho (18) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

11001 4003 001 **2019 01102 00**

Agotadas las etapas procesales correspondientes, el Despacho procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda, dentro del proceso de pertenencia de MENOR cuantía instaurado por NURIS MARÍA BADILLO TORRES y GILBERTO AISLANT CAMPO contra LUZ DARY JIMENEZ SALAMANCA y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

### **ANTECEDENTES**

Por intermedio de mandatario judicial NURIS MARÍA BADILLO TORRES y GILBERTO AISLANT CAMPO instauraron la correspondiente demanda, para que declare que han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el predio ubicado en la Calle 132 D No. 140 A – 09, apartamento 202 – bloque 6, Edificio Nogales de Tibabuyes II, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20274905. En consecuencia, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula del bien a usucapir.

### **HECHOS**

Como sustento de las pretensiones indicaron que, realizaron una hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de BANCO GRANAHORRAR mediante Escritura Pública 3.690 del 2 de octubre de 1996 ante la Notaria 48 del Circulo de Bogotá, la cual no fue posible cancelar, por lo que, la entidad financiera inicio proceso ejecutivo que curso en el Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá (Rad. 2001-523) en el cual se remató el inmueble, y se adjudicó al banco entregando la posesión a los demandados del proceso, siendo, por tanto, está la fecha (28 de abril de 2005) a partir de la cual se empezó a ejercer posesión quieta, pacífica e ininterrumpida. Posteriormente, el banco vendió el predio a LUZ DARY JIMENEZ SALAMANCA mediante Escritura Pública 1.936 del 23 de julio de 2018 otorgada en la Notaria 67 Del Circulo de Bogotá, quien nunca ha ejercido la posesión del bien inmueble.

Que han ejercido actos de señor y dueño en calidad de poseedores legales de buena fe, tales como, el pago de los impuestos y de los servicios públicos domiciliarios, también son reconocidos como poseedores legales de buena fe por varios vecinos, y por la Junta De Acción Comunal de la Urbanización Bosques de Nogales. Que han ejercido posesión de manera libre, no clandestina, legal, pacífica e ininterrumpida, conociéndose como poseedores de buena fe por más de 22 años.

Que el bien inmueble a usucapir es particular, y no es imprescriptible, fiscal, fiscal adjudicable, baldío o de propiedad de alguna entidad de derecho público, tampoco está incurso en actuación ilícita o extinción de dominio. Que acorde a la información registrada en la página de la Rama Judicial, el proceso hipotecario que cursa en el Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá, se encontraba archivado desde el 22 de agosto de 2006, siendo reactivado el 25 de enero de 2019, y que el despacho comisorio está en trámite. Que el embargo fue decretado mediante auto del 13 de agosto de 2001, y la medida se levantó mediante oficio 1.282 del 16 de mayo de 2006. Finalmente,

indicaron que, desde la adjudicación del bien inmueble, la parte demandante dejó cesante las acciones pertinentes para alterar la posesión real y cierta que han ostentado los demandantes desde el 28 de abril de 2005 hasta la fecha de presentación de la demanda.

### **AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA**

Mediante proveído calendado el 25 de noviembre del 2019 el juzgado admitió la demanda por el procedimiento verbal – pertenencia, ordenó la notificación de la parte demandada y el emplazamiento de las personas que se crean con derecho sobre el bien que se reclama en usucapión, ordenó oficiar a las entidades correspondientes acorde a lo dispuesto en el artículo 375 del C. G. del P., ordenó la instalación del aviso, y la inscripción de la demanda junto con el registro de los procesos de pertenencia.

### **NOTIFICACIÓN**

La demandada LUZ DARY JIMENEZ SALAMANCA se notificó en forma personal el 31 de enero de 2020, quien dentro del término legal contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones.

Por su parte, el curador ad-litem de las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien, Dr. PAULO RENE TELLEZ ACOSTA se notificó del auto admisorio de la demanda, conforme lo previsto en el Decreto 806 de 2020, quien dentro del término legal contestó la demanda sin oponerse a las pretensiones.

### **CONTESTACIÓN**

El sustento de la oposición a las pretensiones por parte de la demandada radica en que, en el Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá, se adelanta proceso ejecutivo hipotecario a través del cual se adjudicó el inmueble a usucapir al BANCO GRANAHORRAR hoy BBVA el 28 de abril de 2005, sin que en momento alguno se entregara la posesión del bien a los demandantes, pues la diligencia de entrega del inmueble aún no se ha realizado, pese a que, en el año 2018 y 2019 hizo presencia en el inmueble para informarles que ella era la actual propietaria, aunado a que, en mayo de 2019 los constituyo en mora para la entrega del inmueble, y posteriormente los cito a audiencia de conciliación ante la Procuraduría General de la Nación, existiendo por tanto, un pleito pendiente entre las partes. Aunado a que, el 7 de julio de 2006 en diligencia de entrega realizada por el Juzgado 2 Civil Municipal de Descongestión de Bogotá (Despacho comisorio No. 308) los demandantes se comprometieron a realizar la entrega física y material del inmueble ocho (8) días después.

Que los conceptos adeudados por impuesto predial y valorización de los años 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012 fueron cancelados por BANCO BBVA COLOMBIA a efectos de vender el inmueble, los generados en el año 1998 y 2003 eran a cargo de los demandados en el proceso hipotecario en calidad de propietarios del bien y, que los medios de prueba aportados no prueban la posesión a cargo de los demandantes.

## **INSTRUCCIÓN**

Allegadas las respuestas respectivas, inscrita la demanda, realizado el emplazamiento, fijada el aviso, aportadas las fotografías y el Registro Nacional De Procesos De Pertenencia, vencido el término del mes de que trata el inciso sexto, del numeral 7° del artículo 375 del C. G., del P., sin que concurriera persona distinta al curador ad-litem de las personas que se crean con derecho sobre el bien, mediante proveído calendado el 3 de diciembre de 2021 se convocó a las partes a la audiencia prevista en el artículo 372 del Código General del Proceso. Audiencia en la que se practicaron las diferentes etapas, se fijó el litigio, practicaron las pruebas, recepción de alegatos.

De igual manera, el día 3 de febrero de 2022 se llevó a cabo la inspección judicial al inmueble objeto de usucapión, diligencia en la cual, se verificó la identificación del predio y la instalación del aviso y practica de interrogatorio a los demandantes y el testimonio de la persona presente en la misma.

El fallo proferido el 9 de febrero de 2022 fue anulado por el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de esta ciudad, en auto del veinticinco (25) de agosto de dos mil veintidós (2022), porque “(...) si bien el despacho (..) dispuso la inclusión del aviso correspondiente (...) ello no se realizó de manera pública, pues no se puede acceder a la información web diseñada para la consulta ciudadana del mencionado registro, ello, comoquiera que, al ingresar en varias oportunidades al expediente por medio del Sistema de Consulta Rama Judicial de Registros Nacionales -carpeta archivos- se obtiene la siguiente advertencia “Server Error in '/Justicia21' Application” sin que permita por ende el acceso a los documentos allí contenidos y, al consultarse por predio -matrícula inmobiliaria y -ciudadano, tampoco se desprende alguna información, situación de la que se desprende que el emplazamiento no se realizó en legal forma, como tampoco que el predio respectivo hubiere sido público, configurándose la causal de nulidad en el artículo 133, numeral 8° del C.G.P., al no practicarse en legal forma el emplazamiento de las demás personas, aunque sean indeterminadas...”

Realizada la publicación en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, se designó curador ad-litem de las personas indeterminadas, quien dentro del término legal contestó la demanda en los mismos términos anteriores a la nulidad y no se opuso a las pretensiones de la demanda.

En virtud de lo anterior, al tenor de lo dispuesto en el artículo 138 del C. G. del P., comoquiera que, las etapas procesales posteriores a la actuación que se declaró nula no se afectaron, tales como, el traslado de las excepciones previas y su resolución, así como el traslado de las excepciones de mérito, pruebas y alegatos de conclusión; al amparo de lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278 ibidem, comoquiera que no existen pruebas que practicar y, las practicadas conservan validez, mediante proveído de fecha 16 de marzo de 2023, se dispuso resolver el objeto del litigio mediante sentencia anticipada y escrita. Aunado a que, dentro del término de publicación en el registro no compareció ninguna persona diferente del curador ad-litem de

las personas indeterminadas, quien se itera, contesto la demanda en los términos iniciales sin oponerse a las pretensiones.

## **CONSIDERACIONES**

### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

El despacho es competente en razón a la ubicación del inmueble y la cuantía, las partes son capaces e intervienen en el presente asunto por intermedio de apoderados judiciales. La demanda fue presentada en debida forma y, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida ni impedimento alguno para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

### **CASO CONCRETO**

Corresponde al despacho determinar o no la prosperidad de las pretensiones de la demanda referentes a declarar que NURIS MARÍA BADILLO TORRES y GILBERTO AISLANT CAMPO han adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria, el derecho de dominio y propiedad del inmueble ubicado en la Calle 132 D No. 140 A – 09, apartamento 202 – bloque 6, Edificio Nogales de Tibabuyes II, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20274905 en calidad de poseedores desde el 28 de abril de 2005 en virtud de la variación en su condición de propietarios, como consecuencia del remate que se practicó sobre el inmueble. Así como, determinar si hay o no lugar a la interrupción del fenómeno prescriptivo con ocasión de las diferentes diligencias que se han venido presentando desde la fecha de adjudicación del inmueble - 28 de abril de 2005 -, en el entendido que, el 7 de julio de 2006 los demandantes se comprometieron a realizar la entrega del inmueble a GRANAHORRAR, estando pendiente la diligencia de entrega ordenada por el Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá dentro del proceso hipotecario bajo radicado No. 2001-523 y de las anotaciones registradas en el certificado de tradición y libertad del inmueble concernientes a la compraventa del bien a favor de LUZ DARY JIMENEZ SALAMANCA demandada en el presente asunto.

Se encuentra probado y no tiene discusión que los aquí demandantes hipotecaron el inmueble objeto del proceso a GRANAHORRAR mediante Escritura Pública No. 94 de fecha 19 de enero de 1998 otorgada en la Notaria 48 del Circuito de Bogotá, inmueble que fue perseguido y embargado por cuenta del Juzgado 22 Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso ejecutivo hipotecario adelantado por esa entidad bajo radicado 2001-523, en el cual por auto de fecha 28 abril de 2005 se adjudicó por remate a GRANAHORRAR y por acto protocolizado mediante Escritura Pública No. 1607 de fecha 11 de diciembre de 2006 otorgada en la Notaria 69 del Circuito de Bogotá, se levantó la hipoteca, la afectación a vivienda y el patrimonio de familia según obra en el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble que reposa en el expediente mediante anotaciones 12, 13, 14 y 15. Posteriormente, la demandada LUZ DARY JIMENEZ SALAMANCA adquirió el inmueble por compra realizada a BANCO BBVA COLOMBIA según Escritura Pública 1.936 del 23 de julio de 2018 otorgada en la Notaria 67 del

Circulo de Bogotá, conforme a la anotación 16 del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble que obra en el proceso junto con la citada escritura pública. Tampoco existe discusión que, se realizó diligencia de entrega que se tramito por el Juzgado 2 Civil Municipal de Descongestión de esta ciudad, el 7 de julio de 2006 a través de la cual se le otorgo a la demandante NURIS MARÍA BADILLO TORRES, quien atendió la diligencia, un plazo de 8 días para la entrega.

Sea lo primero precisar, que acorde al certificado especial del Registrador de Instrumentos Públicos, la legitimación por pasiva se encuentra debidamente acreditada, en tanto que, la persona que figura como titular del derecho real principal sujeto a registro es la legítima contradictora en el presente asunto, esto es, LUZ DARY JIMENEZ SALAMANCA.

Bajo estos parámetros, memorase que al tenor de lo dispuesto en el artículo 673 del Código Civil, las cosas corporales pueden adquirirse, entre otros, por el modo originario de la prescripción, la cual opera, a voces del artículo 2512 *ejúsdem*, que prevé *“La prescripción es 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 de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales...”*.

En tal sentido, la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, conforme lo dispone el artículo 2527 del Estatuto Sustantivo Civil, para lo casos en que la prescripción sea ordinaria se requiere de una posesión regular, es decir, que la posesión se origine de un justo título y se adquiera de buena fe, caso contrario, ocurre con la extraordinaria donde no se requiere de título alguno sino de ejercer la posesión.

Al punto, el artículo 6° de la Ley 761 de 2012 que modificó el artículo 2532 del C.C., dispuso *“El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de las enumerados en el artículo 2530”*.

En ese orden de ideas, resulta posible, adquirir por prescripción *“el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales”* (artículo 2518 del Código Civil).

Tales condiciones han sido reiteradas por la jurisprudencia y la doctrina, determinado como indispensables para tal fin las siguientes: a) Posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir; b) Que dicha posesión se ejerza durante el lapso dispuesto por la Ley sin reconocer domino ajeno; c) Que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, d) Que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción.

Así las cosas, en aras de resolver las pretensiones de la demanda, resulta necesario comprobar la concurrencia de la totalidad de los requisitos solicitados por la jurisprudencia, para determinar la viabilidad o no de la demanda en pertenencia de NURIS MARÍA BADILLO TORRES y GILBERTO AISLANT CAMPO.

Según los datos suministrados por la Oficina de Catastro Distrital, el inmueble se encuentra ubicado en la Calle 132 D No. 140 A 09 – apartamento 202 (Dirección catastral), CHIP AAA0135DUTO con un área de terreno de 23,74 m<sup>2</sup> y una construcción de 57,40 de carácter particular a nombre de LUZ DARY JIMENEZ SALAMANCA.

De acuerdo a la información suministrada en el certificado especial de Registro De Instrumentos Públicos, se itera que el titular del derecho real principal sujeto a registro es LUZ DARY JIMENEZ SALAMANCA; quien adquirió el inmueble por compra a BANCO BBVA COLOMBIA según Escritura Pública 1936 del 23 de julio de 2018 otorgada en la Notaria 67 del Circulo de Bogotá.

En virtud de ello, la demanda se dirigió contra LUZ DARY JIMENEZ SALAMANCA y demás personas indeterminadas.

Naturaleza y situación jurídica del inmueble a usucapir:

Unidad Administrativa Especial De Atención y Reparación Integral a Víctimas: Revisado el inventario de inmuebles urbanos y rurales recibidos por el FRV no se encontró inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20274905.

Unidad Administrativa Especial De Gestión De Restitución De Tierras: Respecto del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20274905 se encontró solicitud tendiente a la inscripción del inmueble en el registro de tierras, tampoco se encontró medida de protección alguna en el registro único de predios y territorios abandonados.

Instituto de Desarrollo Urbano: El inmueble ubicado en la Calle 132 D No. 140 A – 09 no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.

Unidad de Catastro Distrital: El predio se encuentra inscrito a nombre de LUZ DARY JIMENEZ SALAMANCA.

El IDR: El inmueble a usucapir no hace parte del patrimonio de la entidad ni se encuentra bajo su administración.

La Empresa De Acueducto, Agua Y Alcantarillado De Bogotá: No es propietaria del inmueble ni adelanta proceso de adquisición parcial o total del mismo; tampoco está afectado por las zonas de ronda hidráulica y de manejo y preservación de cuerpos hídricos de la ciudad, no está afectado por redes de acueducto y alcantarillado ni se encuentra localizado al interior de las declaratorias de utilidad pública.

Caja de Vivienda Popular: El inmueble no es de propiedad de la caja.

Instituto Para La Economía Social: Acorde a la base de datos de inmuebles de propiedad y copropiedad del instituto, no se encontró registro del bien a usucapir.

Las declaraciones unánimes recibidas cuya credibilidad no ha sido puesta en duda por ninguno de los sujetos procesales, respaldadas por los documentos aportados con la demanda, tales como, certificado de vecindad y documento suscrito por varios vecinos del sector que afirman conocer a los aquí demandantes desde hace 20 años, comprobantes de pago del crédito hipotecario del inmueble a usucapir, recibo de caja por gastos de

escrituración, recibo de caja de contratos de acabados, recibos de caja por concepto de separación, abono y saldo de la cuota inicial del apartamento, así como el certificado de tradición y libertad del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20274905, conducen al Despacho a corroborar los hechos puestos de presentes por los demandantes, concernientes a la adquisición del predio pretendido en pertenencia en calidad de propietarios a partir del 19 de enero de 1998 en virtud de la compraventa realizada en ese entonces a la Constructora La Equidad OC Conequidad.

En decir, los mencionados medios probatorios acreditan el vínculo material de los demandantes con el inmueble apartamento 202 ubicado en la Calle 132 D No. 140 A 09, circunstancia que no se discute en el presente asunto, pues claramente las partes tienen conocimiento de estos hechos y, no son motivo de duda por ninguno de ellos.

Ahora bien, como está acreditado, la titularidad del derecho real de dominio sobre el inmueble en pertenencia fue sustraída a los demandantes, en virtud de la adjudicación en remate a favor de BANCO GRANAHORRAR que se llevó a cabo por el Juzgado 22 Civil Del Circuito de Bogotá, el 28 de abril de 2005 dentro del proceso ejecutivo hipotecario No. 2001-523, acto que se registró en la anotación No. 15 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20274905 el día 26 de diciembre de 2006. Fecha ésta última que permite determinar a partir de la cual se trasmutaría la condición de propietarios a simples poseedores del bien inmueble, y en virtud de la cual, empezaría a contabilizarse el término estipulado por la ley para adquirir el inmueble a través del modo de la prescripción.

Lo anterior, en el entendido que, la posesión ejercida con anterioridad a la fecha de inscripción de la adjudicación en remate, es decir anterior al 26 de diciembre de 2006, se ostentaba sobre el derecho de propiedad, más no, en desconocimiento del derecho ajeno, como los exige la ley, pues los demandantes no tenían la intención de adquirir el predio por prescripción, simplemente actuaban en calidad de propietarios haciendo uso de este derecho conferido en virtud de la compraventa del inmueble, hecho por el cual, resulta impertinente sumar estos dos tipos de posesión, pues una se ejerce en condición de propietario y la otra como mero poseedor. Sumado a que el inmueble fue embargado y secuestrado en el trámite del proceso hipotecario desde el 16 de junio de 2004 y hasta la fecha en que se profirió el auto de adjudicación por remate.

En virtud de lo expuesto, y para el éxito de las pretensiones de la demanda es necesario que la parte actora acredite posesión material del bien inmueble por un tiempo igual o superior a 10 años, contados desde el 26 de diciembre de 2006, conforme se indicó anteriormente y hasta la fecha de presentación de la demanda -29 de octubre de 2019-.

Al respecto en un caso similar, el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL - SALA CIVIL DE DECISIÓN DE BOGOTÁ D. C., en sentencia de segunda instancia proferida el 29 de enero de 2010. Magistrado Ponente: Luis Roberto Suárez González (Rad. 25-013-02) preciso que *“(...) al demandante se le despojó de la calidad de titular del derecho de dominio del*

*inmueble controvertido, en diligencia de remate practicada en un proceso ejecutivo adelantado en el Juzgado 9 Civil Municipal de Bogotá, adjudicándose el predio al demandado Bernal Bolívar, según da fe la anotación No. 6 del registro inmobiliario, y que, señala el momento a partir del cual transmutó su condición de propietario a simple poseedor.*

*Circunstancia por la cual, advierte que, “con anterioridad a la inscripción de la diligencia de remate en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, puede decirse que frente al demandante estuvo ausente el ánimo de poseedor prescribiente, en tanto que para ese momento la posesión que ostentó sobre el predio derivaba del derecho mismo de propiedad y no del desconocimiento de derecho ajeno que exige la ley, por lo que su intención no era adquirir tal prerrogativa por esa vía, al tiempo que tampoco podría hablarse de inejercicio de derecho alguno por parte del propietario, dado que como ya se dijo, él estaba haciendo pleno uso de dicha calidad.”*

*De igual manera sostuvo que, “la posesión atribuida en la condición de propietario no se puede sumar con la ejercida como mero poseedor, pues no existe entre ellas la homogeneidad que se exige en estas lides, aspecto que la jurisprudencia vernácula ha sentado, como directriz para su procedencia, **“que las posesiones agregadas sean uniformes o idénticas en cuanto a su objeto, entre sí enteramente homogéneas,** lo que conlleva a afirmar, por ejemplo, que no es admisible sumarle a la posesión sobre cosas corporales, aquella que recae sobre puros derechos (C.C., arts. 653, 664 y 776)<sup>1</sup>; heterogeneidad que en el sub iudice se presenta respecto del ánimo con que se detenta la cosa, de lo que se desprende que resulta abiertamente incompatible, por excluyente, pretender integrar una situación posesoria desligada del dominio, con la posesión de propietario...”*

En cuanto a la posesión ejercida con posterioridad al 26 de diciembre de 2006, se tiene que en virtud de la adjudicación en remate a favor del BANCO GRANAHORRAR se ordenó comisionar al Juez Civil Municipal de Bogotá, con el fin de que llevara a cabo la diligencia de entrega del inmueble en pertenencia, circunstancia por la cual, el Juzgado 2 Civil Municipal de Descongestión de esta ciudad, llevo a cabo la misma el 7 de julio de 2006 a través de la cual la demandante NURIS MARÍA BADILLO TORRES, quien atendió la diligencia, manifestó que no había podido desocupar el inmueble y, que por ende solicitaba un plazo para entregar el mismo, petición aceptada por el juez comisionado, quien fijó nueva fecha para el día 14 de julio de 2006, haciendo las advertencias de Ley.

Suceso que permite colegir que la demandante reconoció dominio ajeno en cabeza del BANCO GRANAHORRAR, hecho confirmado por la demandante en el interrogatorio de parte realizado en la diligencia de inspección judicial llevada a cabo el 3 de febrero de la presente anualidad por este despacho judicial, al confesar que “(...) una abogada del BANCO GRANAHORRAR se presentó y le dijo que debía firmar para hacer la entrega, porque en caso contrario la sacarían y, le ofreció suma de dinero para que se trasteara...”, situación que excluiría la condición de poseedores para el triunfo de la usucapión.

---

<sup>1</sup> Sentencia 22 de enero de 1993.

Sin embargo, se advierte que, llegado el día 14 de julio de 2006 para efectuar la entrega del inmueble, los demandantes continuaron la relación material del bien ejerciendo, actos de señor dueño, tales como, pagos de servicios públicos domiciliarios del año 2018, pago de los impuestos de los años 2006 a 2012, y del 2017 según el reporte de declaración y pagos expedido por la Secretaria Distrital de Hacienda obrante en el proceso, adicional a lo anterior, las declaraciones recibidas de los testigos dieron fe de la forma en la cual los demandantes iniciaron su posesión en el inmueble a usucapir y la forma en la cual se ha mantenido la misma por parte de NURIS MARÍA BADILLO TORRES y GILBERTO AISLANT CAMPO desde el 2006 cuando iniciaron nuevamente la posesión en rebeldía contra el dueño. Declaraciones que a voces del artículo 174 del C. G. del P., se tienen en cuenta para resolver el presente litigio, pues dichas manifestaciones unánimes no han sido puestas en duda por ninguno de los sujetos procesales, lo que permite concluir que NURIS MARÍA BADILLO TORRES y GILBERTO AISLANT CAMPO han poseído el bien de manera quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpida hace más de diez (10) años aproximadamente, a la fecha de presentación de la demanda.

Caso contrario se deriva del banco GRANAHORRAR hoy BBVA, quien no hizo valer los derechos adquiridos en la venta forzosa, por el contrario permaneció inactivo, conforme se vislumbra en las actuaciones procesales desplegadas al interior del proceso ejecutivo hipotecario que cursa en el Juzgado 22 Civil del Circuito de Bogotá, pues la última actuación allí consignada data del año 2006 y nuevamente se reactiva a partir del año 2019, es decir, transcurrieron más de diez años sin que esa entidad en ese entonces como propietaria del inmueble hiciera manifestación alguna.

De otra parte, frente a la sucesora procesal LUZ DARY JIMENEZ SALAMANCA reconocida en el Juzgado 22 Civil Del Circuito de Bogotá, mediante proveído calendado el 1 de febrero de 2019, se advierte que a la misma se le transfirió el dominio del inmueble a usucapir, una vez cumplido el lapso de tiempo necesario para adquirir por prescripción el inmueble, teniendo en cuenta que el término se empezó a contabilizar desde el 26 de diciembre de 2006 cuando se empezó a ejercer rebeldía contra el dueño por la NO entrega del inmueble en la fecha pactada y hasta el año 2016. Aunado a que, en la Escritura Pública de compraventa No. 1936 del 23 de julio de 2018 otorgada en la Notaria 67 Del Círculo de Bogotá, por medio del cual se transfirió el dominio, se hizo la advertencia que la compradora aceptaba que, en la actualidad, es decir para el año 2018, el inmueble objeto del contrato se encontraba en posesión de terceros invasores. (parágrafo 1º - clausula tercera).

Adicional a lo anterior, se advierte que las pruebas documentales aportadas no desvirtúan la posesión ejercida por los demandantes, pues de una lado, las mismas son posteriores a la fecha en la cual se cumplió el termino de prescripción para adquirir por este modo el bien, y de otra lado, se constata que el documento remitido a los demandantes para constituirlos en mora en la entrega del bien, no fue efectiva, pues acorde a la certificación expedida por la empresa de correos “se realizaron visitas los días 15/05/2019 y

17/05/2019 y no se encontró quien recibiera la correspondencia ni suministrara información”.

Frente a la diligencia de conciliación convocada por la Procuraduría General de la Nación, no se evidencio asistencia por parte de NURIS MARÍA BADILLO TORRES y GILBERTO AISLANT CAMPO, tanto así, que la demandante se abstuvo de realizar acuerdo alguno con LUZ DARY JIMENEZ SALAMANCA para la entrega del bien, conforme lo expuso en la declaración rendida en la inspección judicial, *“ella (...) me llamo porque quería conciliar conmigo para que arregláramos, pero yo le dije que yo era la dueña del apartamento porque yo llevo aquí 24 años (...) después me llamo que nos reuniéramos que habláramos yo le dije no tengo que hablar con usted”*.

De igual manera, en la inspección judicial se verificó la identificación del predio, la instalación del aviso con los datos a que hace referencia el numeral 7° del artículo 375 del C. G. del P., los hechos relacionados con la demanda y constitutivos de la posesión alegada.

Ahora bien, frente a los fundamentos de oposición de la parte demandada, téngase en cuenta que, los mismos no lograron los objetivos propuestos, pues los demandantes probaron que ejercieron posesión material por diez (10) años a efectos de adquirir el inmueble por prescripción extraordinaria de dominio, y el pleito pendiente alegado no resulta procedente, por cuanto los procesos sobre los cuales recae la excepción son de naturaleza diferente pues la acción que cursa en el Juzgado 22 Civil del Circuito de esta ciudad, versa sobre la ejecución de la garantía hipotecaria, mientras que el presente trámite corresponde a una pertenencia, circunstancia que permite deducir que tanto los hechos como las pretensiones en uno y otro son diferentes, en el entendido que el primero tiene por objeto hacer efectiva la garantía real constituida para asegurar el pago de una obligación, y el otro la adquisición del dominio, lo que denota que no existe identidad de objeto y causa.

En tal virtud, cumplidos los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia, se impone colegir que, los demandantes probaron que han venido ejerciendo posesión material sobre el inmueble por más de diez (10) años a efectos de adquirir el predio por prescripción extraordinaria de dominio.

### **Conducta Procesal De Las Partes**

La demandada y el curador ad-litem de las demás personas que se crean con derecho a intervenir, contestaron la demanda en el término previsto para ello y, comparecieron a la audiencia prevista en el artículo 372 y 373 del C. G. del P., Por su parte, los demandantes comparecieron a la audiencia en cita, por lo que, no se advierten indicios.

### **Alegatos De Conclusión**

Respeto a los alegatos de la parte demandante, adviértase que, la posesión ejercida como propietarios desde el año 1988 no puede sumarse aquella que se inicio con posterioridad al 26 diciembre de 2006 por adjudicación en

remate, sin embargo, desde entonces y hasta la fecha de presentación de la demanda trascurre el lapso de tiempo requerido por la ley para efectos de la prescripción extraordinaria de dominio.

Frente a los alegatos de conclusión propuestos por la parte demandada, se destaca que, si bien es cierto, los demandante no entregaron el inmueble después del 7 de julio de 2006, también es que contada la posesión desde el registro del auto que adjudico por remate el inmueble, es decir, desde el 26 de diciembre de 2006, transcurrieron 10 años requeridos para la prescripción extraordinaria; la medida de secuestro se levantó por efecto de la adjudicación por remate, por lo cual, no puede entenderse que tal diligencia aún se encuentra vigente. La posesión es pacífica y no puede entenderse perturbada por falta de entrega el bien por más de 12 años ante la inacción del acreedor hipotecario a quien se le adjudico el inmueble. Los testigos reputan a los aquí demandantes como propietarios del bien y no reconocen a otras personas como tal o como poseedores, si bien no se acreditan mejoras dentro de los últimos 10 años tal circunstancia por sí sola no desvirtúa la posesión alegada por los demandantes y, no le han reconocido dominio ajeno con posterioridad a la adjudicación por remate.

Con ocasión de los alegatos del curador ad-litem este se ciñe a lo probado en el proceso.

### **Conclusión**

Así las cosas, comoquiera que no existe prueba de la ocurrencia de hecho alguno capaz de interrumpir la posesión de los demandantes, y estando probada su posesión tanto al inicio de su relación tenencial respecto del bien a usucapir como en el momento actual (lo que se sigue de lo concluido en la inspección judicial), habrá que darse aplicación a la presunción de que trata el artículo 780 del Estatuto Sustantivo Civil, norma según la cual “si se ha empezado a poseer a nombre propio, se presume que esta posesión a continuado hasta el momento en que se alega (...). Si alguien prueba haber poseído anteriormente y posee actualmente, se presume la posesión en el término intermedio”.

En cuanto a la prescriptibilidad del bien, no cabe duda sobre que el mismo se trata de un inmueble de carácter privado, motivo por el cual no se discute su aptitud de ser adquirido por el modo originario de la usucapión. Así mismo, cumple recordar que el predio en cuestión se haya debidamente individualizado y alinderado en la demanda, el certificado de Tradición y Libertad y la diligencia de inspección judicial practicada en este trámite.

En consecuencia, prosperan las pretensiones de la demanda.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D. C., administrando justicia y en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## RESUELVE

**PRIMERO. DECLARAR** que NURIS MARÍA BADILLO TORRES y GILBERTO AISLANT CAMPO, han adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria, el derecho de dominio y propiedad del inmueble ubicado en la Calle 132 D No. 140 A – 09, apartamento 202 – bloque 6, Edificio Nogales de Tibabuyes II, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20274905, predio descrito y alinderado en la demanda.

**SEGUNDO.** Por secretaria, líbrese oficio con copia autentica de esta sentencia y de la demanda, a la Oficina de Registro de Instrumentos de Bogotá – Zona Respectiva, a efectos de que se inscriba en el registro respectivo.

**TERCERO.** Se ORDENA la cancelación de la inscripción de la demanda decretada en el proveído calendado el 25 de noviembre de 2019.

**CUARTO.** Costas a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante. Líquidense por la secretaria de este Despacho, teniendo en cuenta como agencias en derecho la suma de \$1'200.000.00 m/cte.

Notifíquese y Cúmplase,

**EDUARDO ANDRÉS CABRALES ALARCÓN**

**Juez**

11001 4003 001 2019 01102 00

La anterior providencia se notifica por anotación en estado de fecha 19 de mayo de 2023

ALEJANDRO CEPEDA RAMOS  
Srio.

Firmado Por:

Eduardo Andres Cabrales Alarcon

Juez

Juzgado Municipal

Civil 001

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: 580e495287844a9c2447a61cc54d3f4006e6d84c8005f82c14b719456967aa99

Documento generado en 18/05/2023 11:03:21 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>