

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

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

Referencia: 110014003003-2019-00931-00

Procede el Despacho a emitir **sentencia** de primera instancia dentro del proceso verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, formulada por **ROSA HELENA GÓMEZ DE RUÍZ** contra **PERSONAS INDETERMINADAS**, así como frente a las que se crean con derecho sobre el inmueble a usucapir, previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1.1. ROSA HELENA GÓMEZ DE RUÍZ, a través de apoderada judicial, formuló demanda verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contra PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO SOBRE EL INMUEBLE A USUCAPIR, para que previos los trámites correspondientes, se efectúen los siguientes pronunciamientos:

(i) Declarar que adquirió el dominio pleno y absoluto del predio ubicado en la Calle 128 número 100-34, Lote # 1 de la Manzana 13, del Barrio Villas del Rincón de la Localidad 11 (Suba) de esta ciudad, determinado y alinderado así: *“POR EL NORTE; con una extensión de doce (12.00) metros, con vía pública. POR EL SUR: con una extensión de doce (12.00) metros con el lote número 2 de la misma manzana. POR EL ORIENTE: con una extensión de seis (6.00) metros, con el lote número 5 de la misma manzana. POR EL OCCIDENTE: con una extensión de seis (6.00) metros con la vía pública. El bien inmueble antes alinderado tiene una extensión total de setenta y dos metros cuadrados (72 mtrs²), de acuerdo con el hecho N. 1, por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.”*, que hace parte del lote de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria 50N-812041, junto con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, servidumbres, etc.

(ii) Ordenar la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula

inmobiliaria 50N-812041. (PDF 002, folio. 157). Así como la apertura de un nuevo folio (Audiencia Fijación del litigio)

1.2. Como edificación fáctica de las pretensiones, expuso, en compendio, que es poseedora con ánimo de señora y dueña del inmueble, de manera quieta, pacífica, ininterrumpida y pública, sin violencia, ni clandestinidad, desde el año 1990.

Desde entonces ha ejercido sobre el bien actos materiales de disposición, como adecuaciones, reparaciones locativas y mejoras útiles; lo ha explotado económicamente al arrendarlo para vivienda; ha pagado los impuestos y los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo, gas natural, energía eléctrica, y lo ha habitado sin reconocer dominio ajeno hasta el momento presente.

En el mismo período de tiempo ha sido reconocida por los vecinos y el público en general, como señora y dueña del inmueble, y así ha sido tratada.

En atención al certificado de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, ninguna persona figura como titular de derechos reales(PDF 002, folios. 99, 100, 156 y 157).

II. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. Por auto del 19 de septiembre de 2019, se admitió la demanda. (PDF 002, folio. 168).

2.2. Emplazadas las personas que se crean con derecho sobre el bien a usucapir, se designó curador *ad litem*, notificado en forma personal del auto admisorio el 7 de diciembre de 2021, dentro del término legal contestó la demanda atendiéndose a lo probado. Se opuso a la prosperidad de las pretensiones. Alegó “*inexistencia de los fundamentos facticos y probatorios que permitan estructurar los elementos que sustentan la pretensión*” (PDF004, folios. 12, 28 y 33 a 36).

2.3. El 4 de julio de 2023 se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial sobre el inmueble, en la que se identificó, exteriormente por sus linderos e interiormente por sus características.

Con fundamento en el artículo 375 del Código General del Proceso, en la misma vista pública se adelantaron las actuaciones previstas en los artículos 372 y 373 ibídem.

2.4. Agotadas las fases correspondientes, se recibieron los alegatos de

conclusión.

2.4.1. La abogada de la actora relevó, en compendio, que conforme las pruebas recaudadas, el dictamen pericial, declaraciones y testimonios, se probó que la señora Rosa Helena Gómez De Ruíz, ejerce posesión, pública e ininterrumpida hace más de 33 años, sobre el inmueble, por lo que deprecó acceder a las pretensiones.

De otro lado, clarificó que el señor Jaime Manuel Ruiz Mesa, cónyuge de la precursora, no inició el proceso de usucapión porque “*no sabe leer ni escribir*”.

2.4.2. En similar orientación, el señor curador *ad-litem*, destacó que la gestora tiene en *animus* y el *corpus*, supuestos que ratificaron los testigos recepcionados. Impetró resolver el derecho.

III. CONSIDERACIONES

3.1. Los denominados presupuestos procesales de competencia, capacidad para ser parte, capacidad procesal y demanda en forma se encuentran cumplidos y no se observa vicio alguno que invalide lo actuado por lo que es procedente entrar en el análisis de las pretensiones.

3.2. Las pretensiones de esta causa se encuentran encaminadas a que declare que la señora Rosa Helena Gómez De Ruíz ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la Calle 128 número 100-34, Lote # 1 de la Manzana 13, del Barrio Villas del Rincón de la Localidad 11 (Suba) de esta ciudad que hace parte del lote de mayor extensión 50N-812041.

El artículo 2518 del Código Civil, enseña que la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Por su parte, el canon 2527 del Código Civil, la prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria. Entiéndase por la primera aquella que está precedida de justo título y buena fe como de la posesión regular no interrumpida, durante el tiempo señalado en la ley, y por la segunda, apoyada en la posesión irregular, también durante el lapso que positivamente se haya consagrado, esto es 10 años, (*artículo 2532 ibidem, Modificado Ley 791 de 2002, artículo 6º*).

Ahora bien, para el éxito de la pretensión de pertenencia por

prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) *Posesión material en el usucapiente.* 2) *Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley.* 3) *Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida.* 4) *Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea [identificable y] susceptible de ser adquirido por usucapición (...)*”

3.3. Frente a la posesión, según el artículo 762 del Código Civil es “(...) *la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...*”, es una situación de hecho que para su estructuración queda sujeto a la demostración de los dos elementos: el **animus** o comportamiento subjetivo de estar vinculado a la cosa como si fuera su propietario o ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno y, el **corpus**, es decir, relación de hecho material con la misma, lo que generalmente se cristaliza en procederes externos.

Sobre los medios de convicción y posesión la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha precisado:

“con prudencia inalterable, la doctrina de esta Corporación, mutatis mutandis, en forma uniforme ha postulado que “(...) [n]o en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aun cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en percutor de derechos.

*“Esta Corte, sobre el particular bien ha señalado que ‘del detenido análisis del art. 2531 del C.C. se llega a la categórica conclusión de que para adquirir por prescripción extraordinaria es (...) **suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido... sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno** y sin violencia o clandestinidad’ (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello ‘desde este punto de vista la **exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad**’ (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)”.*

Si la posesión material, por tanto, es equívoca o ambigua, no puede fundar una declaración de pertenencia, con las consecuencias que semejante decisión comporta, pues de aceptarse llevaría a admitir que el ordenamiento permite alterar el derecho de dominio, así respecto de la relación posesoria medie cierta dosis de incertidumbre. Por esto, para hablar de desposesión del dueño y privación de su derecho, el contacto material de la cosa con quien pretende serlo, aduciendo real o presuntamente “animus

domini rem sibi habendi” , requiere que sea cierto y claro”¹. (Negrillas y subrayado del despacho)

3.4. Entra entonces el Despacho a analizar los presupuestos materiales y axiológicos de esta acción.

Preliminarmente se vislumbra que en la diligencia de inspección judicial llevada a cabo, en efecto, se verificó sin lugar a dudas la detentación material que ejerce la señora Rosa Helena Gómez de Ruíz sobre el bien, situación que por cierto pudo visualizarse personalmente, pero también al rompe se advierte que la misma ha sido en conjunto con su cónyuge señor Jaime Manuel Ruiz Mesa, frente a quien en el interrogatorio de parte absuelto por la precursora, aceptó expresamente que la posesión ha no ha sido exclusiva, sino compartida con su consorte. Reconoció al citado como propietario, con derechos sobre el predio, situación que indudablemente y en forma lamentable frustra el éxito de sus aspiraciones.

Cabe destacar que si bien no soslaya el Despacho que el cónyuge puede rescribir para sí, ello es plausible jurídicamente siempre y cuando demuestre que su detentación es exclusiva y excluyente, situación que no se verifica en el caso *sub-examine*, pues las probanzas dan cuenta de manera irrefutable que desde que los esposos Ruiz-Gómez, adquirieron los tres lotes en junio de 1989, entre ellos, el aquí demandado, ha sido siempre en comunidad y todo lo allí desarrollado, hasta la edificación hoy existente, ha sido en compañía, todo lo que está levantado, lo han hecho entre ambos, ese es el revelador panorama de estas diligencias, aceptado expresamente por los mencionados.

En efecto, la declaración de la actora, junto con la versión del señor Ruiz Mesa que de oficio decretó el Despacho el día de la diligencia, así como las rendidas por los testigos Nubia Leguizamón Sotelo, Gustavo Cifuentes Cano y Gustavo Ruiz Casasbuenas, permiten concluir sin asomo de duda que desde esa calenda, los esposos han tenido la posesión de manera interrumpida, entre los dos, a medida que tenían recursos económicos, él como albañil, ella, en oficios varios, salía a trabajar, empezaron a construir, Ruiz Mesa aportada la mano de obra, mientras su esposa trabajaba para cubrir los gastos del hogar y también de la construcción.

Rosa Helena Gómez de Ruíz, en su declaración fue enfática al sostener que la posesión se insiste es conjunta, frente el manteniendo, menores explotación se entienden igualmente con él, a quien le reconoce también

¹ Sentencia SC3934-2020 del 19 de octubre de 2020. Radicación: 05440-31-13-001-2012-00365-01. Magistrado Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

tener derechos sobre el bien y so pretexto que no quería aparecer en papeles y no saber leer si escribir, no demandó para si también la prescripción adquisitiva.

Los testigos también dan fe que los conocen hace mas de 30 años en el predio. Incluso, la primera, aseguró haber fungido como la presidente de la junta de administración local o junta de acción comunal en el entonces, directamente se ha entendido con los dos, aseguró que fue don Ruiz Mesa quien construyó. El segundo deponente, vecino del lugar, también anotó que “ellos empezaron a construir”. Reconoce a ambos como propietarios. El último testigo, en igual sentido, dijo fue el ornamentador de ventanas puertas y accesorios del fundo. Dijo, son Jaime es el que construyó, has trabajado, los dos le pagaron por sus servicios. Los reconoce como titulares del dominio

La narración del señor Jaime Manuel Ruiz Mesa también fue clara al precisar que desde que compraron el lote, empezaron a levantarlo, ella con su trabajo y él con la mano de obra, así sucesivamente, hasta tener la edificación de cuatro niveles existente. Han cuidado del bien, su conservación es evidente, pero también que no ha sido en cabeza de la pretensora.

Se sigue de lo expuesto, al igual que de la prueba documental adjunta que el pago la instalación de servicios públicos, de impuestos y la explotación económica que ejercen, relacionados con la renta de cada unidad habitacional que lo componen. también ha sido conjunta, no exclusiva como se había señalado en la demanda.

Desde esta perspectiva, todas las probanzas allegadas inexorablemente conducen a establecer que si bien la actora ha ejercido actos verdaderos de posesión, que solo los adelanta quien se cree dueño y señor, los mismos, se insiste una vez más, ha sido en compañía de su esposo quien vale decir, no demandó pretextando imposibilidad para firmar y escribir y porque la intensión es que la señora Rosa Helena Gómez de Ruíz quede únicamente en papeles, según anotaron.

Del análisis conjunto del material suasorio, se evidencia entonces que no concurren los elementos que estructuran la usucapión, en el entendido que la demandante no ejerce la detentación material exclusiva sobre la heredad, la disposición que adelanta no es a título personal, sino conjunta y en esa condición es reconocida por terceros.

Entonces, *contrario sensu* de lo expuesto por la actora, así como de los alegatos finales, al estar ausente el citado elemento, por más que se consolidaran los demás, incluso, se superara que también está en tela de

juicio la naturaleza jurídica del bien, porque existe una presunción legal de que se trata de un bien baldío por carecer de titulares de dominio, conforme el certificado especial del Registrador de Instrumentos Públicos, de todos modos se derrumba la prosperidad de la usucapión, porque se ha dicho que los *“bienes baldíos no pueden, bajo ninguna circunstancia, ser objeto de adjudicación en un proceso de pertenencia”*².

Como corolario, se desestimarán las pretensiones.

IV. DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: DECLARAR la terminación del proceso.

TERCERO: LEVANTAR la medida de inscripción de la demanda. Por secretaría ofíciase.

CUARTO: ABSTENERSE de condenar en costas.

QUINTO: ARCHIVAR el expediente.

NOTIFÍQUESE,

RONALD ISAAC CASTRO CASTRO
Juez

² T-407 del 27 de junio de 2017. También Sentencia STC9845-2017 del 10 de julio de 2017, expediente 73001-22-13-000-2017-00239-01, Magistrado Ponente, Doctor Álvaro Fernando García Restrepo.

