



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA Y SIETE (37) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
D.C.

VEINTICUATRO (24) DE MAYO DE DOS MIL VEINTIDOS (2022).

Ref.: VERBAL – PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO de JORGE RODRIGO FARFAN BLANCO Vs JOSÉ EFREN MEHECHA OLAYA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE ASUNTO. EXPEDIENTE No.110014003037- 2017-00370

Cumplido el trámite que legalmente corresponde, se procede a proferir el respectivo fallo anunciado en diligencia de fecha **21 de abril del 2022**, accediendo a las pretensiones de la demanda, previo a los siguientes,

I.- ANTECEDENTES.

A. Las pretensiones:

- 1. JORGE RODRIGO FARFAN BLANCO**, por medio de gestor judicial demandado a **JOSÉ EFREN MAHECHA OLAYA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE ASUNTO**, por el trámite del proceso civil ordinario, a fin de que se declare que adquirió por prescripción ordinaria de dominio el 66,666% del 100 por ciento del inmueble ubicado en la **CL 41A S 3C 25 E (DIRECCIÓN CATASTRAL) – LOTE 91 PARCELACIÓN CLARITA BAJ**, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **50S-242023** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.
- 2.** En consecuencia, de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, en

folio de matrícula inmobiliaria No **50S-242023**

3. Que se condene en costas a la parte demandada.

B. Los hechos:

1. Se afirma que el demandante posee de forma quieta y pacífica, con ánimo de señor y dueño e ininterrumpida el bien inmueble ubicado **CL 41A S 3C 25 E (DIRECCIÓN CATASTRAL) – LOTE 91 PARCELACIÓN CLARITA BAJ**, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **50S-242023** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, desde el 21 de abril de 2002.

2. A partir del día 24 de noviembre de 2011 ocurre el fenómeno de la transmutación de título y cambio el rol en la posesión del mismo, pues el demandante deja de ser mero poseedor del cien por ciento del bien y a partir de la sentencia del Juzgado 15 de familia del circuito de Bogotá donde se le adjudica en proindiviso el 33,333 % del dominio de dicho bien y se ordena su restitución en abstracto, pues hasta esa fecha ya era poseedor del mismo se convierte en poseedor con título de dominio de la tercera parte del inmueble y poseedor del restante 66,666% de la totalidad del inmueble. Donde se ha ejercido actos de señor y dueño de forma interrumpida.

C. El trámite:

1. Una vez reunidos los requisitos formales, mediante auto calendarado **23 de junio de 2017** (folio 82), se admitió la demanda verbal de declaración de pertenencia de menor cuantía, ordenando el emplazamiento de las personas indeterminadas, y la notificación del demandado.
2. Posteriormente, se decreta mediante auto de data 3 de noviembre de 2017 el emplazamiento del demandado (fl121).
3. El 24 de octubre de 2019 se notificó personalmente al demandado **JOSÉ EFREN MAHECHA OLAYA** tal como consta en acta (fl.176), *quien* en el término legal no dio contestación de la demanda, ni formulo excepciones en contra de las pretensiones solicitadas por la parte demandante.
4. El 28 de octubre de 2019 se notificó la curadora ad-litem quien en el término

legal contesto la demanda sin proponer medio exceptivo alguno (fl.177 -179)

5. Surtido los ritos procesales, se adelanta las audiencias que tratan los articulo 372 y 373 del Código General del Proceso, en armonía conel articulo 375 ibídem.
6. En audiencia de data 17 de junio de 2021, se lleva a cabo diligencia de inspección judicial, donde se realiza plena identificación del predio a usucapir, así mismo se recepcióna el testimonio del demandante JORE RODRIGO FRAFAN BLANCO.
7. Previo a emitir una decisión de fondo en el presente tramite, mediante auto de fecha 1 de septiembre de 2021, se decreta fecha y hora para la práctica de los interrogatorios de **CESAR GIOVANNY NUNAR y JOHN SNEIDER GARZON**.
8. Finalmente, el 21 de abril de 2022 se recepciónan los testimonios de **CESAR GIOVANNY NUNAR y JOHN SNEIDER GARZON**, así mismo, se informa a las partes que se dictara sentencia anticipada en el presente tramite dentro de los treinta (30) días siguientes, de conformidad con el articulo 120 y 278 del C.G.P.

En ese orden de ideas, se procede a proferir el correspondiente fallo, previo compendio de las siguientes:

II. CONSIDERACIONES:

No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, si se concede que se cuenta con una súplica correctamente formulada; con la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este Juzgado para definir el asuntodejado a consideración.

De entrada, el Despacho abordará el estudio, tendiente a determinar si el demandado **JOSÉ EFREN MAHECHA OLAYA**, se encuentra legitimado por pasiva, y en segundo, si concurren los presupuestos para que **JORGE RODRIGO FARAFAN BLANCO** adquiera por prescripción extraordinaria el predio a que se contrae la presente demanda.

Sobre el primer aspecto, se observa del certificado de tradición y libertad del bien inmueble con folio **50S-242023** (folio77 -80) que el actual propietario es

el señor **JOSÉ EFREN MAHECHA OLAYA**, conforme a la notación número 10 del mencionado folio de matrícula inmobiliaria, por lo que se configuran los presupuestos establecidos en el numeral 5º del artículo 375 del Código General del Proceso, en el sentido que la demanda solamente debe seguir contra su propietario y las demás personas indeterminadas.

Sobre la legitimación en la causa, la Corte señaló:

(...) La legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, razón por la cual su ausencia no constituye impedimento para desatar el fondo del litigio, sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor (...) La falta de legitimación en la causa de una de las partes no impide al juez desatar el litigio en el fondo, pues es obvio que si se reclama un derecho por quien no es titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza juzgada material a fin de terminar definitivamente el litigio en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio, para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente de quien no es persona obligada" (En `Jurisprudencia y Doctrina Civil de la Corte y los Tribunales'. Edic. Lex. p: 707. t, II).(Subrayado por el Despacho)

Así las cosas, y como quiera que la demanda se invocó en contra de la titular de derecho de dominio sobre el bien objeto de la acción, se determina que la parte demandada se encuentra legitimada por pasiva para soportar la acción y las decisiones que se tomen dentro del presente asunto. En consecuencia, se abre paso del estudio de la acción propiamente dicha, primero por la vía extraordinaria, conforme al libelo primigenio.

PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA:

La prescripción es conocida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquéllas y no haberse ejercido éstos durante cierto lapso de tiempo, tal como lo dispone el artículo 2.512 del Código Civil.

Ahora bien, para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, deben acreditarse los siguientes presupuestos, la que se analizará bajo las pretensiones incoadas en la demanda inicial, así;

- a) La posesión material en cabeza del demandante;
- b) Que la posesión sea ejercida por el término de ley;
- c) Que se cumpla en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida
- d) Que recaiga sobre un bien legalmente prescriptible.

Adicionalmente, de reunirse aquellos presupuestos necesarios para la viabilidad de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, habrá de averiguarse si existe identidad entre el bien que se pretende adquirir y el efectivamente poseído.

Referente al **primero de los elementos señalados**, en que la posesión material sea ejercida por el demandante, equivale a la tenencia de una cosa específica con ánimo de señor o dueño, sea que la tenencia o el goce lo ejerce por sí mismo como titular real o presunto del derecho, o por otro que lo ejerza en su lugar o en su nombre.² Así, ***“la posesión material la ejerce todas las personas que según los usos sociales explotan económicamente las cosas en provecho propio o semejanza de los propietarios”***³.

Entonces, son dos los elementos que configuran la posesión, uno **objetivo** y el **otro subjetivo**, el primero la tenencia o aprehensión material del bien, definido como **“corpus”** y el segundo, es el ánimo de quien tiene el bien como suyo, en cuanto señor y dueño de él, conocido como **“ánimus”**.

² Artículo 762 del Código Civil.

³ Doctor Valencia Zea.

Respecto al término para que proceda la acción de prescripción, ya sea ordinaria o extraordinaria, conviene resaltar que se trata de un elemento puramente objetivo, pues solamente se requiere que los medios probatorios demuestren sin vacíos ni lagunas que en efecto la posesión fue ejercida por el tiempo mínimo establecido por la ley.

LEY 791 DE 2002, Por medio de la cual se reducen los términos de prescripción en materia civil.

“**ARTÍCULO 1o.** Redúzcase a diez (10) años el término de todos <sic> las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas.”

El material probatorio será el que llevará al Juzgador al convencimiento de que la posesión, además, de haberse ejercido por el término mínimo exigido por la ley, fue ejecutada de manera ininterrumpida, y sin clandestinidad o violencia sobre la cosa a usucapir. En otras palabras, las pruebas practicadas darán la solidez de los actos de posesión.

Se exige, por último, y esta es la regla general, que la cosa sea susceptible de prescripción., ya que, excepcionalmente existen cosas imprescriptibles, tales como los derechos personales, los bienes de uso público y las cosas indeterminadas.

Se trata, entonces, de configurar los tradicionales elementos constitutivos del hecho posesorio: el **corpus** y el **animus**, los cuales, se acreditan, “*por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, con el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión*”.

Ahora bien, refiriéndose a la posesión, la Corte Suprema de Justicia señaló:

“en cuanto situación de hecho que es, debe trascender a la vida social mediante ‘...una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestren su realización y vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende

poseer, y así vemos que el artículo 981 del Código Civil estatuye, por vía de ejemplo, que la posesión del suelo deberá probarse por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio" (G.J. XLVI, pág. 712)" (cas. civ. de abril 17 de 1998).

De igual forma; y respecto al tema de **POSESIÓN** en sentencia de fecha 16 de febrero del 2017 proferida por el Honorable TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C.- SALA CIVIL DE DECISION – dentro del proceso promovido por ABRAHAM PEREA SALCEDO contra OSCAR ESPINOSA OLAYA, expuso:

*“la posesión ha de recordarse que, con ocasión de las relaciones materiales que el hombre hace con las cosas, pueden surgir entre aquél y éstas una dependencia que se califica atendiendo su razón u origen y, el ánimo con que las realice. Así, cuando el poder de derecho y de hecho se conjugan, puede la persona ostentar la calidad de dueño o propietario si las ejecuta con fundamento en haber adquirido el derecho real de propiedad por la preexistencia del título y el modo – art. 669 CC -; y, en su defecto, separado el poder de derecho del de hecho, podrá revelar la de poseedor si concurren en éste los elementos que configuran la posesión, tales el **animus** denominado elemento subjetivo y referido a la intención firme de ser dueño, el querer ser dueño y, el **corpus** o elemento objetivo expresado en la realización de actos materiales sobre los bienes o bien del cual pretende ser dueño – art. 762 CC.*

*El **animus**, implica voluntad de poseer o ejercer la dominación sobre la cosa con la intención de ser dueño, de profesar propiedad y no un derecho ajeno; esto es, no reconociendo, con su comportamiento, la titularidad del mismo como de otra persona, destruyendo de esta manera la presunción que opera en su favor de considerarlo poseedor en nombre propio por la simple existencia del poder de hecho. Desde luego que, siendo este elemento intencional, su acreditación resulta difícil razón por la cual, cobra importancia el decir de quien se presenta como poseedor en cuanto “en materia posesoria, la lógica indica que en principio valen más las palabras que salen por boca de los propios interesados que el dicho en contrario de los terceros. Y tanto más en cuestiones como las*

*averiguadas acá, precisamente el **animus** que caracteriza a la posesión, elemento que por subjetivo es de difícil prueba”*

De acuerdo a las anteriores reflexiones, en torno a las características de la posesión, resulta fundamental establecer si en el caso puesto a consideración de este Despacho Judicial, se cumplen con los requisitos de orden objetivo y subjetivo para usucapir el bien materia de la demanda.

En cuanto al **primero de los presupuestos**, es decir, que la **posesión material** sea ejercida por el demandante señor **JORGE RODRIGO FARFAN BLANCO**, se pudo demostrar que se cumple a satisfacción, conforme a los elementos probatorios recaudados en este asunto, como se pasara a explicar a continuación, veamos:

Como pruebas **DOCUMENTALES**, se aportaron con el libelo demandatorio y en el trámite del proceso constancias de la cancelación de los impuestos respecto del bien inmueble objeto de la acción, correspondiente a los años 2005, 2006, 2007, 2008, 2010, 2011, 2012, 2014, 2015 y 2016.

Respecto a las declaraciones de parte, en síntesis y de las mismas se puede extraer:

1. El demandante afirma al momento de absolver el interrogatorio de parte efectuado por el suscrito Juez, que desde el 21 de abril del año 2002 tomo posesión del inmueble, como heredero del mismo, en el mismo convive con su familia y ha realizado mejoras como instalación de pisos, tejas, puertas, con el fin de mantener en buen uso dicho bien.
 2. El predio se trata de una casa, que se visualizó en la diligencia de inspección judicial y la cual se encuentra detallada en informe pericial suscrito por el perito evaluador, obrante a folio 246 a 269 de la encuadernación.
-

3. De las declaraciones de terceros tenemos, que bajo la gravedad del juramento los señores **CESAR GIOVANNY NUNAR y JOHN SNEIDER GARZON** en calidad de testigos, afirman que la posesión del inmueble objeto de la Litis ha estado en cabeza del aquí demandante desde hace más de diez años.

Entonces, lo dicho hasta aquí permite determinar que a partir del año 2002 el señor **JORGE RODRIGO FARFAN BLANCO** empezó a comportarse como señor y dueño de la totalidad del predio, por lo que, desde dicha data a la presentación de la demanda, han transcurrido aproximadamente quince años (15) años, sin embargo, los diez (10) años que requiere para adquirir el predio por la vía invocada, se contabilizan desde la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002, es decir, que en efecto, ha poseído el inmueble materialmente por un lapso de quince (15) años cumpliendo con término legal exigido por la ley.

Los hechos descritos por el demandante demuestran la posesión regular del mismo sobre el bien **CL 41A S 3C 25 E (DIRECCIÓN CATASTRAL) – LOTE 91 PARCELACIÓN CLARITA BAJ**, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **50S-242023** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, a partir del año 2002 como se infiere en la demanda, pues todos los declarantes coinciden en afirmar de manera espontánea, en primer lugar, que conocen al accionante hace más de 10 años, y en segundo lugar, que de una u otra manera pudieron percibir los actos de señor y dueño ejercidos por el mismo durante dicho lapso de tiempo.

De esta manera, se puede concluir que el demandante desplegó la actividad probatoria necesaria para corroborar su dicho de poseedor, pues con las pruebas allegadas no quedó dudas, lagunas ni vacíos, en que **JORGE RODRIGO FARFAN BLANCO** ha ejercido los actos de señor y dueño durante más de quince (15) AÑOS, incluso, desde que ingreso al bien se ha comportado como su dueño, a tal punto que ha efectuado mejoras para el mantenimiento del inmueble, así mismo demuestra el pago de impuestos prediales y servicios públicos entre otros.

Fluye de lo anterior, que se demostraron todos aquellos actos positivos ejercidos por el demandante para la procedencia de la acción ordinaria de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en la medida, que con las pruebas se pudo establecer la aprehensión de la cosa o la tenencia de ésta por parte del demandante, desde hace más de quince (15) años, así mismo, con las PRUEBAS aportadas con la demanda, se pudo verificar los siguientes hechos:

1. El demandante ha pagado los impuestos prediales conforme se relacionó en líneas anteriores, sin que los pagos fueran tachados de falso por la contra parte, o desvirtuado de alguna forma que la demandante no es la persona que cancela los mismos.
2. Que los actos ejercidos por el demandante dan cuenta de su condición de señor y dueño, pues aunado a las instalaciones, reparaciones, pago de servicios, pago, de impuestos, conductas estas que solo los efectúa la persona que ostenta la posesión del bien.
3. Del interrogatorio realizado al demandante, se indica que al momento de ingresar al predio fue de manera pacífica, en calidad de heredero que lo proclaman como señor y dueño del predio objeto de usucapión, y así la reconocen sus vecinos.

Entonces, de las pruebas practicadas deriva el criterio objetivo que permite predicar, de modo inevitable, sin dudas de ninguna especie, que el demandante ha detentado la posesión regular, pacífica e ininterrumpida sobre el bien objeto de usucapión, más allá del término mínimo exigido por la ley para la configuración de la prescripción extraordinaria de dominio sobre el bien objeto de la demanda.

Adicionalmente se deberá verificar la plena identificación del bien a usucapir, es decir, confrontar la identidad entre el que se pretende adquirir con aquel poseído. En efecto, en la demanda se solicitó la declaración de adquisición del bien inmueble ubicado en la **CL 41A S 3C 25 E (DIRECCIÓN CATASTRAL) – LOTE 91 PARCELACIÓN CLARITA BAJ**, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **50S-242023** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, descrito y alinderado en los hechos y pretensiones de la demanda, linderos que corresponde a los consignados en la diligencia de inspección judicial, realizada el día 17 de junio del 2021, en

compañía del perito avalador, el cual adjunta el respectivo dictamen pericial.

De lo anterior, se concluye que la alinderación que se realizó en la inspección judicial, coincide con la señalada en la demanda, habiéndose verificado la existencia del bien inmueble que se pretende usucapir. Así las cosas, del desarrollo de la diligencia realizada sobre el bien objeto de la demanda, meridianamente se puede establecer que existe identidad entre el bien a usucapir y el bien poseído, por lo que se reúne a cabalidad el requisito adicional para la procedencia de la acción ordinaria de prescripción.

Finalmente, cabe advertir que el curador *ad-litem* no propuso ningún medio exceptivo que dé lugar algún pronunciamiento adicional.

Luego, conforme a las reglas de la sana crítica y la apreciación razonada y en conjunto de las pruebas practicadas, queda demostrada la posesión requerida por la Ley, para adquirir por el modo de prescripción, el derecho de dominio, en su totalidad en el presente asunto, no se condenará en costas a la parte demandada, por no estar causadas.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y SIETE (37) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

III. RESUELVE:

PRIMERO.-DECLARAR que al señor **JORGE RODRIGO FARFAN BLANCO** de las condiciones civiles conocidas en auto identificado con cédula de ciudadanía No 79.371.823 de Bogotá, ha adquirido el derecho de dominio por la vía de la **PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA**, sobre el inmueble ubicado en la **CL 41A S 3C 25 E (DIRECCIÓN CATASTRAL) – LOTE 91 PARCELACIÓN CLARITA BAJ**, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **50S-242023** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, junto con sus mejoras, anexidades, cuyos linderos corresponden a los descritos en los hechos y pretensiones de la demanda y demás características que lo identifican, conforme con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO. - ORDENAR al señor Registrador de Instrumentos Públicos de esta ciudad- Zona Sur inscribir la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No **50S-242023**. Compúlsese a costa de la parte interesada copia autenticada de esta decisión, para tales efectos.

TERCERO. - ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria Oficiese.

CUARTO. - Sin costas.

QUINTO: Conforme a los artículos 3 y 11 del D.L. 806 del 2020, se les **ADVIERTE** a los sujetos procesales que la presentación de memoriales deberá realizarse únicamente a través de la radicación virtual al correo electrónico cmpl37bt@cendoj.ramajudicial.gov.co -en formato PDF- dentro del horario establecido, esto es, de 8:00 a.m. a 1:00 p.m., y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m., de lunes a viernes.

SEXTO: Por último, en virtud de lo dispuesto en los artículos 2 y 9 del Decreto 806 de 2020 y los artículos 28 y 29 del acuerdo PSCJA20-11567 del Consejo Superior de la Judicatura, **NOTIFÍQUESE** la presente providencia mediante estado que se fijará virtualmente a través la web: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-37-civil-municipal-de-bogota>.

SEPTIMO: ARCHIVAR las presentes diligencias, previa las anotaciones del caso.

NOTIFÍQUESE,

LUIS CARLOS RIAÑO VERA
Juez

<p style="text-align: center;">ESTADO ELECTRÓNICO</p> <p style="text-align: center;">JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.</p> <p>La anterior providencia se notifica por estado N° 053 de fecha 25/05/2022 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549, a las 8.00 am</p> <p style="text-align: center;">HANS KEVORK MATALLANA VARGAS Secretario.</p>

Firmado Por:
Luis Carlos Riaño
Juez Municipal

Vera

Juzgado Municipal
Civil 037
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:

1869478e1b97ba1f41aa58accf5605b498f6caf948e112e4d69127f99f8f6cb8

Documento generado en 20/05/2022 03:24:48 PM

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

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