JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., Diecisiete (17) de Noviembre de dos mil veintidós (2022)

Radicado:	**11001400303920190072800**
Asunto:	**VERBAL– PERTENENCIA**
Demandante:	**JORGE ANÍBAL SANTOS**
Demandados:	**BERTHA NUBIA TRIANA CALVO y demás personas indeterminadas.**
Objeto de Decisión:	**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Cumplidos los presupuestos procesales y ante la ausencia de irregularidades que invaliden lo actuado, procede el Despacho a resolver de fondo la presente controversia, previo el análisis de los siguientes

ANTECEDENTES

JORGE ANÍBAL SANTOS, actuando mediante apoderado judicial promovió demanda de verbal de pertenencia, en contra de BERTHA NUBIA TRIANA CALVO y demás personas indeterminadas, para que previos los trámites legales se declare que han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de los predios ubicados en la Calle 7 A bis # 79 D – 31 apto 312 y garaje 44, identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-761661 y 50C-661751 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, se ordene la inscripción de la sentencia en el libro de Instrumentos Públicos de Bogotá. Así mismo solicita que se condene en costas a los opositores.

Como sustento de sus pretensiones relató el demandante que ha tenido la posesión real y material del inmueble antes señalado desde el año 1994 por compra realizada a la demandada BERTHA NUBIA TRIANA CALVO.

Relata el demandante que los inmuebles han sido objeto de posesión pacifica, tranquila e ininterrumpida, por lo que se solicita la prescripción extraordinaria, aunado al ánimo señor y dueño que el demandante ha ejercido al realizar todas las mejoras a dichos inmuebles.

ACTUACION PROCESAL

La anterior demanda fue admitida mediante providencia del 04 de septiembre de 2019; se ordenó correr el traslado de la demanda por el término legal a la parte pasiva del litigio, la inscripción de la demanda ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

La parte demandada y las demás personas indeterminadas se notificaron personalmente y a través de curador ad litem respectivamente, quienes contestaron la demanda oportunamente, siendo la primera quien propuso como excepciones de mérito las denominadas FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA e INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN.

PRUEBAS

Mediante audiencia de fecha 06 de junio de 2022 (carpeta digital), se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas, las cuales fueron practicadas en audiencia celebrada el día 01 de noviembre de 2022.

ALEGACIONES

El apoderado de la parte demandante hizo una exposición de cada una de las pruebas que sustentan la prosperidad de sus pretensiones, destacando la conformidad de las testimoniales con los hechos narrados en la demanda y los interrogatorios de parte, por lo que solicita se acceda a las pretensiones de la demanda.

Por su parte el curador ad litem manifestó que en el expediente se han cumplido las formalidades propias del debido proceso y el derecho de defensa, por lo que la definición del derecho debe sujetarse a las pruebas debidamente recaudadas dentro del proceso, razón por la que no se opone a las pretensiones de la demanda.

A su turno el apoderado de la demandada BERTHA NUBIA TRIANA CALVO ha señalado que dentro del litigio quedó probado que el negocio jurídico se celebró a través de escritura pública de compraventa, por lo que, en caso de prosperar las excepciones, la parte demandante reconoció que el inmueble le fue entregado y que por descuido no realizó la protocolización correspondiente, por ende, no existe ningún rango de responsabilidad de la demandada.

PROBLEMA JURÍDICO

Para resolver el conflicto planteado deberá este Despacho judicial determinar si el demandante logró cumplir a cabalidad los requisitos exigidos para que se declare la prescripción adquisitiva de dominio, es decir, *i)* si el predio que pretenden adquirir está debidamente determinado, *ii)* si lograron demostrar posesión con ánimo de señores y dueños por el tiempo exigido por la ley, que en este caso sería de 10 años por haber solicitado la prescripción extraordinaria.

De entrada, se advierte que las pretensiones de los demandantes deben salir avante, pues considera este despacho que las pruebas recaudadas bajo las formalidades del debido proceso, acreditan con suficiencia los requisitos necesarios para que se declarare la prescripción adquisitiva de dominio, como se pasa a exponer.

La prescripción adquisitiva, es una de las formas de adquirir el dominio en virtud de la cual el poseedor se transforma en propietario con el paso del tiempo, tal como lo indica el artículo 2512 del Código Civil, que define dicho fenómeno como el *«modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales».*

Así mismo, la norma civil distingue entre la prescripción ordinaria y extraordinaria, siendo en la ordinaria necesaria una *«posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren»* (art. 2528 C.C.), es decir posesión precedida de justo título y de buena fe (art. 764 C.C.) y ejercicio de ésta por cinco (5) años para los bienes raíces, o de tres (3) para los bienes muebles (art. 2529 C.C.); mientras que para la extraordinaria, tan solo se exige la posesión no interrumpida del bien por espacio de diez (10) años, la cual tiene como fundamento esencial la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, porque no necesita respaldarse en título alguno, en tanto que la buena fe del poseedor se presume de derecho, bastándole al usucapiente probar que lo estuvo poseyendo en forma ininterrumpida por el tiempo previsto al efecto en la ley (artículo 2531Código Civil).

Conforme al artículo 762 del Código Civil, la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, definición de la cual se colige que se trata de una relación material entre el individuo y la cosa, que se cimienta en dos elementos esenciales: el *corpus* o tenencia material del bien ante los ojos de los demás y el *animus* o voluntad de poseer la cosa como dueño. Según la Corte, el corpus *implica ese elemento volitivo de considerarse el poseedor dueño de la cosa, de tal manera que no reconozca a nadie más mejor derecho que el suyo; y el segundo, al poder de hecho de obrar sobre la cosa, sea que se tenga directamente o por intermedio de otra persona.* (Sentencia SC2776 de 2019)

Para efectos de probar dicha situación, los interesados están facultados para alegarla de manera personal, pero si no ha poseído el tiempo legalmente necesario para adquirirla, y si su antecesor ejecutó actos posesorios a que sólo da derecho el dominio, para completar el tiempo requerido, puede acudir a la figura jurídica de la suma o accesión de posesiones (*accesio possessionem*), que regulan los artículos 778 y 2521 del Código Civil.

Bajo tales parámetros, quien pretenda la declaración de propiedad de un bien por prescripción adquisitiva, deberá acreditar i) la posesión con ánimo de señor y dueño de una cosa determinada, ii) que se prolongue por el tiempo que exige la Ley, iii) que se ejercite de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida; iv) que la cosa o derecho sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo y v) si se alega prescripción ordinaria adicionalmente tendrá que acreditar la existencia de un justo título. Estos elementos deben ser concurrentes, lo cual se traduce en que la ausencia de uno de ellos elimina la estructuración de dicha figura jurídica.

Todos esos presupuestos necesarios para la prescripción tienen un elemento común, cual es el objeto sobre el cual se materializa, esto es, todos deben confluir a una cosa, mueble o inmueble, sobre la cual quien pretende la declaratoria de pertenencia debe acreditar los actos de señor y dueño. Es así como, previo al análisis de los presupuestos enlistados previamente, resulta indispensable verificar que exista certeza cualitativa y cuantitativa de la cosa u objeto sobre la cual se ejerce la posesión, pues de esta plena individualización e identificación depende que relación de poseedor respecto del bien se convalide a la de propietario.

Así las cosas, cuando no existe plena claridad ni certeza de la individualización del bien que se pretende en la demanda por prescripción y el bien sobre el cual los demandantes ejercen actos posesorios, resulta inviable la prosperidad de las pretensiones.

Bajo tal parámetro y previo a analizar los presupuestos necesarios para verificar la posesión, resulta indispensable identificar el bien objeto de posesión, para establecer si la parte demandante cumplió su carga procesal de acreditar fehacientemente la determinación del bien que pretenden adquirir por prescripción. Por ello, a continuación, se analizarán los elementos probatorios aportados al caso en concreto.

i) Identidad del inmueble

Para la acreditación de la identidad del inmueble, la parte actora aportó a la demanda los siguientes documentos:

a) Copia de la Escritura Pública de compraventa de los inmuebles No. 3709 de fecha 13 de julio de 1994, de la Notaría Veintitrés (23) del Circulo de Bogotá.
b) Copia de la Escritura Pública de levantamiento de Hipoteca No.30 de fecha el 09 de enero de 2003, de la Notaria Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá.
c) Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-761751 de fecha 09 de Mayo de 2019.
d) Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-761661 de fecha 28 de Mayo de 2019.
e) Certificado Especial de Pertenencia del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro del inmueble identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-761751.
f) Certificado Especial de Pertenencia del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro del inmueble identificado con matricula inmobiliaria No. 50C-761661.
g) Boletines catastrales con avaluó para el año 2019.
h) Plano del lote donde se encuentra ubicado el apartamento y el garaje.
i) Recibos del Agua y Alcantarillado cancelados por el Sr. Jorge Aníbal Santos.
j) Recibos del Luz Codensa cancelados por el Sr. Jorge Aníbal Santos.
k) Recibos del Gas Natural cancelados por el Sr. Jorge Aníbal Santos.
l) Certificación de estado de cuenta de Valorización sin deuda pendiente para el año 2006.
m) Certificación de estado de cuenta de Valorización sin deuda pendiente para el año 2007.
n) Recibo de impuesto predial cancelado por el Sr JORGE ANIBAL SANTOS de los años 1999, 2006, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013. 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018.

Inspección judicial:

Para la constatación de la documentación que da cuenta de la identidad de los inmuebles pretendidos en la demanda, el día de 01 de noviembre de 2022 se practicó inspección judicial en los predios ubicados en la carrera 5 A Este No. 98 A-35 de Bogotá, y allí se pudo constatar que la dirección o nomenclatura que se registra en los documentos previamente mencionados, corresponden al visitado e inspeccionado por el Juzgado y cuyos linderos coinciden exactamente con los descritos en la demanda, los cuales se describen a continuación y quedaron debidamente registrados en el video de la inspección judicial que reposa en el expediente:

"Apartamento número trescientos doce (312) y el Garaje número Cuarenta y Cuatro (44) los cuales hacen parte integral de la Agrupación de Vivienda "PLAZA DEL MORO" ubicada en la diagonal Sexta A (6a.A) número Ochenta y cuatro once (84-11) de la actual nomenclatura urbana de Santafé de Bogotá, D.C., urbanización CASTILLA LA NUEVA, Agrupación de vivienda construida sobre el lote A, de 1ª manzana J-72 de dicha urbanización que tiene un área aproximada de dos mil ciento setenta metros cuadrados (2.170.00M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos generales tomados de la escritura número seiscientos ochenta y seis (686) de englobamiento y desenglobamiento otorgada en la Notaria veintiuna (21a.) de Santafé de Bogotá, el día trece (13) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983). NORORIENTE: entre los mojones treinta y dos y cuarenta (32 y 47), longitud de veinticinco metros cuarenta y tres centímetros (25.43 mts.) con la diagonal sexta A (6A) y en longitud de treinta y cinco metros cincuenta centímetros (35.50 mts.), con el lote B' de la manzana ZONA DE RESERVA O ESTUDIO de este desenglobe.- SURORIENTE: En longitud de treinta y cinco metros (35.00 mts.) entre los mojones treinta

y uno, treinta y dos (31 y 32) con el lote B' de la misma manzana.- SUROCCIDENTE: Del mojón treinta y uno al cuarenta y ocho (31 al 48) en longitud de sesenta y tres metros siete centímetros (63.07 mts.) con zona verde. NOROCCIDENTE: Entre los mojones cuarenta y ocho y treinta y cinco (48 y 35) en longitud de treinta y cinco metros cinco centímetros (35.05 mts.) con zona sin desarrollar. El folio de matrícula inmobiliaria del lote A de la manzana J-72 es el número 050-0716056. PARAGRAFO: a) El apartamento objeto de esta venta está marcado en la División Interna del Edificio con el número TRESCIENTOS DOCE (312), tiene su entrada por la Diagonal Sexta A (6A) número ochenta y cuatro once (84-11), su Área privada es de sesenta metros cuadrados (60.00M2). Su altura libre es de dos metros veinte centímetros (2.20 mts.) y sus linderos, muros estructurales y fachadas comunes de por medio son: En línea recta entre los puntos uno y dos (1 y 2) distancia de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25 mts.), con zona común (Hall, escalera y con vacío sobre zona verde). En línea recta entre los puntos dos y tres (2 y 3), en distancia de cinco metros cincuenta y cinco centímetros (5.55 mts.), con vacío sobre zona común (antejardín). En línea recta entre los puntos tres y cuatro (3 y 4) en distancia de ocho metros noventa centímetros (8.90 ms.), con vacío sobre zona común (antejardín). En línea quebrada entre los puntos cuatro y cinco (4 y 5), en distancias sucesivas de dos metros setenta y cinco centímetros (2.75 mts.), sesenta centímetros (0.60 mts.), cuatro metros diez y siete centímetros (4.17 mts.), con vacío en zona común (zona verde). En línea quebrada entra los puntos cinco (5) y encierra en uno (1) en distancias sucesivas de cinco metros veinticinco centímetros 5.25 mts), un metro treinta y siete centímetros (1.37 mts.), con el apartamento número trescientos once (311) y con zona común (Hall). LINDERDS VERTICALES: Nadir, Con la placa común de concreto que lo separa del nivel seis (6) (Cuarto piso). DEPENDENCIAS: Sala-comedor, cocina-ropas, tres (3) alcobas, baño. Como se indica los planos, los muros y ductos que se encuentran en su interior, son de propiedad común. El folio de matrícula inmobiliaria 050-0761751.- Con registro catastral número D6 BIS T83 1 134. b) El Garaje número cuarenta y cuatro (44) tiene su entrada por la Diagonal sexta A (6A) está localizado en el sótano. Su Área privada es de catorce metros cuadrados con cincuenta y un decímetros cuadrados (14.51 M2). Su altura libre varía entre dos metros veinte centímetros (2.20 mts.) y dos metros sesenta y cinco centímetros (2.65 mts.), y sus linderos son: En línea quebrada entre los puntos uno y dos (1 y 2), en distancias sucesivas de cincuenta centímetros (0.50 mts.), veinte centímetros (0.20 mts.), sesenta centímetros (0.60 mts.), veinte centímetros (0.20 mts.), tres metros noventa centímetros (3.90 mts.), columna común de por medio, con el Garaje número cuarenta y cinco (45). En línea recta entre los puntos dos y tres (2 y 3), en distancia de dos metros noventa y cinco centímetros (2.95 mts.), con zona común (subsuelo) muro común de por medio. En línea quebrada entre ellos puntos tres y cuatro (3 y 4), en distancias sucesivas de tres metros noventa centímetros (3.90 mts.), veinte centímetros (0.20 mts.), sesenta centímetros (0.60 mts.), veinte centímetros (0.20 mts.), cincuenta centímetros (0.50 mts.), columna común de por medio, con el garaje numero cuarenta y tres (43).
En línea recta entre los puntos cuatro y encierran el número uno (1), en distancia de dos metros noventa y cinco centímetros (2.95 mts.), zona común circulación). LINDEROS con VERTICALES: NADIR. Con placa común de concreto que lo separa del terreno. CENIT Con placa común de concreto que lo separa del nivel dos (2) (semisótano). DEPENDENCIAS: Espacio para estacionamiento de un (1) vehículo. - El folio de matrícula inmobiliaria número 050-0761661.- Con registro catastral numero D 6 BIS T 83 1 44".

En la mencionada inspección judicial practicada por este Despacho, se pudo corroborar además de la alinderación de los predios, las mejoras

efectuadas en los mismos y realizadas por el demandante, según el relato de los testigos y el interrogatorio del demandante.

Tal inspección, los registros fotográficos y de video de la vivienda, la certificación catastral y la escritura pública, que se anexaron con la demanda da plena certeza al Despacho acerca de la determinación e identificación en debida forma de los inmuebles, cuyos derechos pretenden adquirir por prescripción, el demandante, señor JORGE ANÍBAL SANTOS.

ii) la posesión con ánimo de señor y dueño de una cosa determinada, ii) que se prolongue por el tiempo que exige la Ley, iii) que se ejercite de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida;

El medio probatorio a que más acude el usucapiente para efectos de demostrar la posesión material que se alega no es otro que el testimonio, por ser el más eficaz e idóneo para darle convicción al juzgador acerca de los hechos materiales o positivos ejecutados por aquél, así como con qué intención realiza todos esos actos.

En el sub judice, se recaudó el testimonio de FLAMINIO BUITRAGO RODRÍGUEZ, quien expuso que conoce al demandante de hace más o menos 16 años viviendo en el bien objeto de la controversia, además indicó que lo conoce como el propietario del inmueble objeto de las pretensiones por la amistad tan cercana que han mantenido durante todo ese tiempo, indica que le han hecho mejoras en cuanto a las ventanas y pintura general, además manifiesta que el demandante vive con la hija y un perro y que es el demandante quien paga los impuestos del inmueble y los servicios públicos correspondientes. Manifiesta que el demandante es el único dueño del inmueble y que no conoce a nadie que tenga derechos sobre el mismo, también señaló que el parqueadero es del apartamento 313 y le fue arrendado por un tiempo por un valor de $104.000.

Por su parte el testigo PEDRO LEÓN TRUJILLO DURAN señaló que conoce al demandante hace 20 años aproximadamente cuando llegó al mismo edificio a vivir, además lo veía en las asambleas de propietarios y no conoce a alguien diferente que haya reclamado mejor derecho sobre el inmueble objeto de las pretensiones. Manifiesta que el apartamento también tiene un garaje el cual a la fecha se encuentra arrendado, aunado a que es el demandante quien paga los impuestos del apartamento y los recibos de servicios públicos.

El testigo JAIME SANTOS LEIVA indicó que el apartamento es del demandante y lo conoce como el único dueño, pues no sabe de alguien más que tenga derechos sobre el inmueble, además el demandante es quien paga la administración, impuestos y manifiesta que el inmueble lo compone también un parqueadero de vehículo.

Analizada con el rigorismo natural con que debe mirarse la prueba testimonial, no le queda duda al despacho que los testigos en sus relatos son exactos, precisos, concordantes, responsivo en torno a informar los hechos posesorios que el demandante ejecutó sobre el predio objeto de las pretensiones, las mejoras que allí implantaron y el lapso de duración de ocupación sin que los hubieren perturbado.

Dicho lo anterior y teniendo en cuenta las pruebas recaudadas al interior del expediente, forzoso es concluir que la posesión alegada por el demandante ha sido acreditada desde hace más de 20 años, fecha en que entró en posesión el aquí demandante de forma ininterrumpida y de manera pacífica; además se tiene la convicción que los actos posesorios iniciaron desde hace más de veinte años; que se han realizado obras, mejoras y se ha usufructuado el bien objeto de usucapión; que se ha identificado de forma plena el bien objeto de prescripción, tanto con la inspección judicial, como con las pruebas documentales y testimonios acá practicados, que es una propiedad privada sobrela cual no recae limitación alguna, y que podría estar en el comercio, luego es susceptible de ser adquirida por prescripción adquisitiva, predio sobre el cual el demandante alega ser poseedor desde hace más de 20 años, por lo tanto, se concluye que se acreditaron cada uno de los presupuestos para reconocer la usucapión y por ende se niegan las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

Por lo antes expuesto y, en vista que el material probatorio una vez analizado no deja duda que la parte demandante ha venido ejerciendo actos de señor y dueño sobre el 100% de los inmuebles objeto de usucapión, que se pueden calificar por sus características como aquél acto que solamente pueden emanar del verdadero dueño de las cosas, pues entró en él de buena fé, lo ha venido explotando en forma directa instalando por su cuenta los servicios esenciales, construyendo mejoras con dineros propios, haciendo que testigos y vecinos los reconozcan como los verdaderos propietarios, sin que nadie le discuta sus derechos ni le haya usurpado la posesión, la cual ha ejercido además en forma tranquila y sin interrupciones, cumpliendo los requisitos de la ley 1561 de 2012, así será declarado.

FALLO:

En mérito de expuesto, el JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, administrando justicia, en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE;

PRIMERO: DECLARAR que pertenece en dominio pleno y absoluto al demandante **JORGE ANÍBAL SANTOS**, de condiciones civiles y de vecindad expresadas en el expediente, por haberlo adquirido por Prescripción extraordinaria Adquisitiva de Dominio, sobre los inmuebles ubicados en la Calle 7 A bis # 79 D – 31 apto 312 y garaje 44, identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-761661 y 50C-661751 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

SEGUNDO: ORDENAR que la presente sentencia se inscriba en la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá D.C., Zona Centro en los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-761661 y 50C-661751, para lo cual se expedirá al interesado lascopias que sean necesarias con notas de ejecutoria y se librará el oficio respectivo a la mencionada oficina.

TERCERO: ORDENAR levantar la inscripción de la demanda. Ofíciese a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Sur.

CUARTO: Sin condena en costas.

(Firmada Electrónicamente)
DIANA MARCELA OLAYA CELIS
JUEZ

JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por **ESTADO No**.71
Hoy 18 de noviembre de 2022

La Secretaría: **Yady Milena Santamaria Cepeda**

Firmado Por:

Diana Marcela Olaya Celis

Juez

Juzgado Municipal

Civil 039

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: **4f0c623b496f30cab6e0c992b90cb5356181c5cbf663c68c3a086797f1986074**
Documento generado en 17/11/2022 04:04:03 PM

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