



JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., Once (11) de Octubre de dos mil veintidós (2022)

Radicado:	11001400303920170126400
Asunto:	VERBAL SUMARIO – PERTENENCIA
Demandante:	MARA SAMANDA ROA y JOSÉ REINALDO RODRÍGUEZ PÉREZ
Demandados:	Cónyuge MARÍA DEL CARMEN CALDERÓN de SALDAÑA, HEREDEROS INDETERMINADOS DE JOSÉ PLUTARCO SALDAÑA BALLESTEROS 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

MARA SAMANDA ROA y JOSÉ REINALDO RODRÍGUEZ PÉREZ, actuando mediante apoderada judicial promovieron proceso verbal de pertenencia, en contra de HEREDEROS INDETERMINADOS DE JOSÉ PLUTARCO SALDAÑA BALLESTEROS, cónyuge supérstite MARÍA DEL CARMEN CALDERÓN DE SALDAÑA Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS, para que previos los trámites legales se declare que han adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio el predio ubicado en la carrera 5 A Este No. 98 A-35 de Bogotá, identificado con Chip AAA01440DHY, con cédula catastral No. 9710E6, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-907210 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá denominado el collado, se ordene la inscripción de la sentencia en el libro de Instrumentos Públicos de Bogotá, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20084396. Así mismo solicitan que se condene en costas a los opositores.

Como sustento de sus pretensiones relataron los demandantes que han tenido la posesión real y material del inmueble antes señalado desde el año 2006 por compra realizada al demandado JOSÉ PLUTARCO SALDAÑA BALLESTEROS. Relatan los demandantes que el inmueble ha sido objeto de posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida, por lo que se solicita la prescripción ordinaria, aunado al ánimo señor y dueño que los demandantes han ejercido al realizar todas las mejoras a dicho inmueble.

ACTUACION PROCESAL

La anterior demanda fue admitida mediante providencia del 20 de octubre de 2017; 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 a través de curador ad litem (180 - 183 digital cuaderno principal), quienes contestaron la demanda oportunamente y no propusieron excepciones de mérito alguna.

PRUEBAS

Mediante audiencia de fecha 10 de marzo de 2022 (carpeta digital), se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas, las cuales fueron practicadas en audiencia celebrada el día 27 de septiembre 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 los demandantes, por lo que solicita se acceda a las pretensiones de la demanda. (Minuto 49:00 -51:27)

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. (Minuto 52:00 -53:00)

PROBLEMA JURÍDICO

Para resolver el conflicto planteado deberá este Despacho judicial determinar si los demandantes lograron 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 ordinaria.

De entrada, se advierte que las pretensiones de los demandantes deben salir adelante, pues considera este despacho que las pruebas recaudadas bajo las formalidades del debido proceso, acreditan con suficiencia los requisitos necesarios para que se declare 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 2531 Código 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 (*accessio 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:

- Certificado del Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos del círculo de Bogotá Zona Norte, con FMI No. 50N-20084396.
- Certificado especial del Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos del círculo de Bogotá Zona Norte.
- Certificado catastral.
- Escritura pública No. 529 de 10 de abril de 1987.
- Promesa de contrato de compraventa celebrada el día 05 de septiembre de 2005.
- Soporte de la entrega del dinero con relación al contrato de compraventa realizado.
- Copias de impuestos prediales.

Inspección judicial:

Para la constatación de la documentación que da cuenta de la identidad del inmueble pretendido en la demanda, el día de 27 de septiembre de 2022, se practicó inspección judicial en el predio ubicado 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 registrado en el video de la inspección judicial que reposa en el expediente: "Por el oriente en 14 metros con ochenta y un centímetros (14.81 mts) con vía pública. Por el occidente en nueve metros con diez centímetros (9.10 mts) con el lote número siete. Por el norte en treinta y un metros con treinta centímetros (31.30 mts) con el lote número nueve. Por el sur en veinticinco con treinta y un metros (25.31 mts) con vía pública.

En la mencionada inspección judicial practicada por este Despacho, se pudo corroborar además de la alinderación del predio, las mejoras efectuadas en el mismo y realizadas por los demandantes, según el relato de los testigos y el interrogatorio de la demandada, entre las que se cuentan la construcción de casa de habitación de 3 plantas.

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 del inmueble, cuyos derechos pretenden adquirir por prescripción, los demandantes, señores MARA SAMANDA ROA y JOSÉ REINALDO RODRÍGUEZ PÉREZ.

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 EDILBERTO ROMERO BARBOSA, quien expuso que conoce a los demandantes de hace más de 20 años viviendo en el bien objeto de la controversia, indica que el predio

cuando los demandantes lo adquirieron no tenía nada de construcción y con el tiempo fueron realizando las mejoras que hoy en día mantienen, dice que nadie ha reclamado mejor derecho sobre el inmueble objeto de las pretensiones, dice que los impuestos los pagan los demandantes, lo mismo que los servicios públicos.

Respecto de la forma como iniciaron la posesión del inmueble, el testigo afirma que fue por compra realizada al señor José Plutarco Saldaña Ballesteros, llama la atención del despacho que el testigo es vecino de toda la vida de los demandantes, situación que permite al despacho acceder a las pretensiones de la demanda.

Analizada con el rigorismo natural con que debe mirarse la prueba testimonial, no le queda duda al despacho que el testigo en su relato es exacto, preciso, concordante, responsivo en torno a informar los hechos posesorios que los demandantes ejecutaron sobre el predio, 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 los demandantes ha sido acreditada desde hace 20 años, fecha en que entraron en posesión los aquí demandantes 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 sobre la 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 los demandantes alegan ser poseedores desde hace más de 20 años, por lo tanto, se concluye que se acreditaron cada uno de los presupuestos para reconocer la usucapión.

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% del inmueble objeto de usucapión, que se puede 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 BOGOTÁ, administrando justicia, en nombre de la república y por autoridad de la ley, **RESUELVE;**

PRIMERO: DECLARAR que pertenece en dominio pleno y absoluto a los demandantes **MARA SAMANDA ROA y JOSÉ REINALDO RODRÍGUEZ PÉREZ**, de condiciones civiles y de vecindad expresadas en el expediente, por haberlo adquirido por Prescripción ordinaria Adquisitiva de Dominio, sobre el inmueble ubicado en la carrera 5 A Este No. 98 A-35 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20084396.

SEGUNDO: ORDENAR que la presente sentencia se inscriba en la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá D.C., Zona Norte en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20084396, para lo cual se expedirá al interesado las copias que sean necesarias con notas de ejecutoria y se libraré el oficio respectivo a la mencionada oficina.

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

CUARTO: ORDENAR que se de apertura a un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, teniendo en cuenta que el inmueble objeto de las pretensiones hace parte de uno de mayor extensión, esto es, el identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-20084396, en consecuencia se dispondrá la inscripción de la presente sentencia, para lo cual se expedirá al interesado las copias auténticas que sean necesarias con notas de ejecutoria y se libraré el oficio respectivo a la mencionada oficina.

QUINTO: Sin condena en costas.

(Firmado 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. 56**

Hoy 12 de octubre 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: **5a3bd19d3110616618feecd5a4309dcf2367ab076675e53cc2b906cc340ce4fd**
Documento generado en 11/10/2022 08:43:05 PM

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