

JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., diez (10) de Noviembre de dos mil veintidós (2022)

Radicado:	11001400305820180091300
Asunto:	PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
Demandante:	TRÁNSITO VELÁSQUEZ LÓPEZ
Demandado:	HEREDEROS INDETERMINADOS de MAXIMA ARCHILA (QEDP) y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

OBJETO DE DECISIÓN: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Procede el Despacho a emitir la sentencia que desate la controversia suscitada, en el proceso que se ha dejado indicado en referencia, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

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

ANTECEDENTES

TRÁNSITO VELÁSQUEZ LÓPEZ, actuando por intermedio de apoderado judicial, promovió la presente demandada, para que previos los trámites legales dispuestos en proceso verbal (Libro Tercero, Sección Primera, Título I, del Código General del Proceso), teniendo en cuenta las prescripciones particulares del artículo 375, *ibídem*, se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble descrito como *“Inmueble ubicado en la Calle 108 A SUR Nro.: 3 A 10. Urbanización ANTONIO JOSE DE SUCRE CON MATRICULA NRO: 050-40853174, Registro catastral No.: 00257158090000000 y se encuentra alinderado en la siguientes forma: POR EL NORTE: En seis (6) metros con lote Nro. 5. POR EL SUR: En Seis metros (6 metros) con la calle 108. POR EL ORIENTE EN Doce metros (12. Metros) con lote Nro. 23. POR EL OCCIDENTE EN DOCE METROS (12 Mtrs) con lote nro. 25 Y se encuentra registrado en la oficina de registro de instrumentos Públicos de la Ciudad de Bogotá y cuyo número de matrícula inmobiliaria es 050-40858174”*. Así mismo solicita que se condene en costas en caso de oposición.

Como sustento de sus pretensiones relató la demandante, se encuentra habitando el inmueble antes descrito desde el 6 de agosto de 2004, como quiera que la propietaria inscrita en el folio de matrícula, esto es la señora MÁXIMA ARCHILA, entregó real y materialmente el inmueble a la demandante, para que esta ejerciera como señora y dueña.

En tal sentido, los actos que ha desplegado como señora y dueña del inmueble pueden ser determinados de la siguiente manera: efectuar arreglos y mejoras al inmueble, haber realizado contratos de arrendamiento sobre el inmueble, pagar los impuestos del inmueble y demás.

Asegura que al haber ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, conociéndose como propietaria por más de 12 años, solicita, a través de este proceso, que se declare la correspondiente propiedad por la vía de prescripción.

ACTUACION PROCESAL

La anterior demanda fue admitida mediante providencia del 4 de octubre de 2018 (fl. 69 digital cuaderno principal); se ordenó correr el traslado de la demanda por el término legal a la parte pasiva del litigio y la inscripción de la demanda ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Los demandados herederos indeterminados de MÁXIMA ARCHILA (qepd) y personas indeterminadas se notificaron a través de curadora ad litem (233 digital cuaderno principal), quien contestó la demanda y propuso excepción genérica o innominada.

PRUEBAS

Mediante auto de fecha 28 de octubre de 2020, se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas, las cuales fueron practicadas en audiencia celebrada el 28 de octubre de 2020 y el 25 de octubre de 2022.

AUDIENCIA 28 DE OCTUBRE DE 2020

Interrogatorio de Oficio de Tránsito Velásquez López

Min 7:36 PREGUNTÓ: “dígame al despacho las circunstancias de modo tiempo y lugar de cómo entró al inmueble. RESPONDIÓ: en el momento que a mi me entregaron la casa, me la entregó la señora MÁXIMA ARCHILA en agosto 6 del 2004.

PREGUNTÓ: ¿hasta el momento alguien ha ido a perturbar su posesión? RESPONDIÓ: nadie, yo siempre he respondido por el inmueble y nadie ha ido por él.”

Preguntó: ¿Indíquele al despacho si siempre ha habitado el inmueble o ha estado deshabitado por épocas? RESPONDIÓ: No, yo siempre lo he tenido arrendado, si no está arrendado voy y lo arreglo, pero no lo he habitado, siempre ha estado arrendado.”

PREGUNTÓ: ¿indíquele al despacho a quien reconoce usted como dueño del inmueble? RESPONDIÓ: yo, soy la dueña de la casa.

Preguntó: señora Tránsito usted recibió el inmueble de la señora MÁXIMA ARCHILA, según ha manifestado. ¿Usted puede decir dónde vivía, para la época de la entrega del inmueble? Respondió: sí claro, vivíamos en el barrio los alcaceres. PREGUNTÓ: la señora MÁXIMA nunca vivió en el inmueble. RESPONDIÓ: no, vivíamos en los alcaceres, pero yo era la encargada de los arriendos. PREGUNTÓ: ¿desde el momento en que recibió el inmueble desde el 2004, ha dejado el inmueble para que alguien lo administre? RESPONDIÓ: no, yo misma me encargo de todo, soy la que consigue todo y les pago.”

AUDIENCIA 25 DE OCTUBRE DE 2022

Interrogatorio de parte de Tránsito Velásquez López

Min 53:52 PREGUNTÓ: ¿Indíquele al despacho, en que fecha ingresó usted al inmueble? RESPONDIÓ: Eso fue en el año 1998. PREGUNTÓ: ¿En que calidad ingresó usted al inmueble? RESPONDIÓ: No recuerdo muy bien la fecha, pero acá llegamos las dos (MÁXIMA ARCHILA y yo) compramos las dos y después empezamos a construir la casa. PREGUNTÓ: ¿Compraron las dos? RESPONDIÓ: Sí, compramos las dos, y cuando ya estuvo la casa, empezamos a arrendar, para recuperar esa plata. PREGUNTÓ: ¿quién sufragó los gastos de la construcción de esa casa? RESPONDIÓ: Las dos. PREGUNTO: ¿Y lo empezaron a arrendar entre las dos? RESPONDIÓ: Sí señora, siempre entre las dos, hasta que MAXIMA falleció. PREGUNTÓ: ¿explique usted, que pretendieron entre la señora MAXIMA y usted, con el contrato de confianza referido en el hecho dos de la demanda, y aportado como documental? RESPONDIÓ: Sí es que como la escritura estaba a nombre de ella, se hizo el contrato, para que en caso de que ella falleciera, quedara para mí. PREGUNTÓ: ¿del año 2004 a mas o menos el año 2018, indíqueme quien arrendaba el inmueble? RESPONDIÓ: Las dos, porque si ella no podía venir, venía yo, pero casi siempre veníamos las dos. PREGUNTÓ: ¿señora TRÁNSITO en qué año murió la señora MAXIMA? RESPONDIÓ: En el año 2015. PREGUNTÓ: señora TRÁNSITO, entonces hasta el año 2015, ¿ustedes dos como dueñas eran responsable juntas del inmueble? REPONDIÓ: Sí señora, las dos.”

Testimonios.

ANDREA RUIZ

Min 21:17 PREGUNTÓ: “¿Doña Andrea, usted indíqueme a este despacho qué conoce respecto de las razones por las que la señora TRÁNSITO inicio este proceso? RESPONDIÓ: La verdad. Yo no sé nada. PREGUNTÓ: usted ha indicado, que la señora Tránsito le arrendó, ¿desde qué época le arrendó? RESPONDIÓ: yo he vivido acá en dos ocasiones, la primera viví dos años, y ahora ya voy a cumplir dos años. PREGUNTÓ: ¿Cuándo usted llegó acá en arriendo, solo ha sido la señora TRÁNSITO, con quien usted ha tenido contacto para el pago, las mejoras? RESPONDIÓ: Sí, solo con ella. PREGUNTÓ: ¿doña ANDREA, cuando usted llegó al inmueble, quién vivía acá? RESPONDIÓ: Nadie, estaba desocupado. PREGUNTÓ: en el tiempo que usted ha estado, alguien ha venido a reclamar el inmueble, ¿a parte de la señora TRÁNSITO? RESPONDIÓ: Nadie, solo ha venido la señora TRÁNSITO. PREGUNTADO: ¿en total cuánto tiempo lleva en el inmueble? REPONDIÓ: 5 años en dos épocas, primero 3 y luego 2, en total 5 años. PREGUNTADO: ¿indíqueme al despacho, en qué años ha vivido en el inmueble, se sabe que el último ingreso es en el 2019, pero en que otros años vivió, 2011, 2012, en qué años? REPONDIÓ: La verdad, no me acuerdo. PREGUNTÓ: ¿conoce a alguien más que haya tenido contrato de arrendamiento con la señora TRÁNSITO? RESPONDIÓ: No. PREGUNTÓ: ¿Hace cuanto se fundó el barrio? RESPONDIÓ: hace más de 20 años. PREGUNTÓ: ¿ha indicado, que usted vive en el barrio desde que se fundó, desde cuando conoce a la señora Tránsito? RESPONDIÓ: desde que ella me arrendó. PREGUNTÓ: ¿Cuándo usted vivía en el barrio, quien vivía en esta casa? RESPONDIÓ: Otra señora, no se me el nombre, pero no era la señora TRÁNSITO.”

PATRICIA PASTRANA.

Min 38:04 PREGUNTÓ: ¿usted tiene conocimiento, por qué la señora Tránsito inició este proceso de pertenencia? RESPONDIÓ: lo único que yo sé es que como se murió la señora MAXIMA, ella inicio el proceso. PREGUNTÓ: ¿Quién es la señora MAXIMA? RESPONDIÓ: Era la dueña de esta casa. PREGUNTÓ: ¿desde cuándo vive usted en el barrio? RESPONDIÓ: Desde el 98. PREGUNTÓ: ¿la señora MAXIMA, vivió en el inmueble? CONTESTÓ: No, ella siempre arrendó el inmueble. PREGUNTÓ: ¿y en qué momento conoció a la señora Tránsito? CONTESTÓ: Desde siempre, ellas arrendaban esta casa entre las dos. PREGUNTÓ: ¿Entonces doña TRÁNSITO y MAXIMA, vivían aquí las dos? RESPONDIÓ: No, pedían los arreglos y arrendaban las dos, pero no vivían en esta casa. PREGUNTÓ: ¿doña Transito venía a ver la casa? RESPONDIÓ: Sí, de vez en cuando, venían y miraban la casa, venían siempre las dos (TRANSITO y MAXIMA). PREGUNTÓ: doña PATRICIA cuando usted llegó a vivir al barrio, ¿cómo estaba esta casa? RESPONDIÓ: igual, no le han hecho cambio de nada, solo arreglos, pero esta igual. PREGUNTÓ: ¿usted sabe si se hizo algún tipo de transacción por este inmueble? RESPONDIÓ: No.

Inspección Judicial.

Inmueble ubicado en la Calle 108 A sur número 3A- 10. Dirección antigua, actualmente es Calle 108 A sur número 5A -16. Identificado por los linderos descritos en las documentales aportadas al expediente, teniendo plena certeza que es el inmueble sobre el cual se pretende la presente acción declarativa de pertenencia. Dejando constancia el estado actual del inmueble, valla instalada que da cuenta de requisito procesal, como su cabida y estado de conservación, en grabación videográfica correspondiente a la realizada en audiencia del 25 de octubre de 2022.

PROBLEMA JURÍDICO

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

solicitado la prescripción extraordinaria y iii) si tal posesión se ejercitó de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida.

La tesis sostenida por la demandante es que debe adjudicarse el bien inmueble por prescripción adquisitiva de dominio, debido a que, a su juicio, con el material probatorio recaudado logró acreditar los requisitos exigidos legalmente para que se acceda a sus pretensiones.

Por su parte la representante de los demandados considera que deben negarse las pretensiones de la demanda dado que la demandante no cumple con el tiempo de posesión requerido por la norma, pues tan solo se puede contar posesión desde el año 2015, fecha en que falleció quien aparece en el certificado de libertad y tradición como propietaria.

De entrada, se advierte que las pretensiones de la demandante no podrán ser prósperas, pues considera este despacho que no se logró demostrar los requisitos exigidos legalmente para la declaración de 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, el interesado está facultado 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.

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 especial del Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos del círculo de Bogotá zona sur, en el que consta que el predio base de esta acción cuenta con matrícula inmobiliaria No. 50S-40353174 ubicado en La Consolación, calle 108 a #3A-10, antigua. Con 2 anotaciones, y aparece como titular de derechos reales sujetos a registro la señora Máxima Archila.
- Certificado de libertad y tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40353174.

Inspección judicial:

Para la constatación de la documentación que da cuenta de la identidad del inmueble pretendido en la demanda, el día 25 de OCTUBRE de 2022 se practicó inspección judicial en el predio ubicado en la calle 108 A SUR #5A-16, actual, 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, en el certificado de libertad y tradición.

En la mencionada inspección judicial practicada por este Despacho, se pudo corroborar además de la alinderación del predio, el estado actual del inmueble.

Tal inspección, los registros fotográficos, el video de la vivienda, y los documentos mencionados en precedencia dan plena certeza al Despacho acerca de la determinación e identificación en debida forma del inmueble, cuyos derechos pretende adquirir por prescripción, la demandante **Tránsito Velásquez López**.

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 recaudaron los testimonios de **ANDREA RUIZ** y **PATRICIA PASTRANA**, a favor de la demandante, de las cuales se puede obtener, si bien para la señora RUIZ,

la dueña del inmueble objeto de la acción es la parte actora, de sus declaraciones no logra evidenciarse el tiempo que exige la norma para encontrar avante las pretensiones. Como quiera que informa conocer a la señora TRANSITO hace tan solo 5 años, y desde esta época la tiene como propietaria del inmueble. De otra parte, del testimonio que rindiera la señora PATRICIA, trae al despacho que, en todo momento y hasta el fallecimiento de la propietaria del inmueble anotada en los registros, compartió la propiedad y responsabilidad del inmueble con la aquí demandante, razón por la cual, de la declaración, se tiene, no es posible reconocer la titularidad del inmueble de manera exclusiva a quien demanda para este caso, tan solo hasta el momento en que falleciera la señora Máxima Archila, se puede contar su posesión con ánimo de señora y dueña plena del inmueble, como lo pretende en la demanda.

Es por ello que deberán analizarse una serie de contradicciones que impiden a esta juzgadora tener por válida, sin toda duda razonable, la tesis sustentada por la demandante, tal como se pasa a explicar.

La señora **Tránsito Velásquez López**, afirma en su demanda que inició sus actos posesorios en el año 2004, sin embargo, en respuesta que diera en interrogatorio realizado por la contra parte en audiencia del 25 de octubre de 2022, indicó haber empezado a ejercer como señora y dueña desde 1998. No obstante, de los testimonios recibidos, no es posible determinar que, para sus vecinos, la aquí demandante representa la única dueña del inmueble, toda vez que los mismos reconocen en mismo sentido a la señora Máxima Archila. Por esta razón prestará amplia atención esta judicatura al documento obrante en la página 11 digital del documento 1 del expediente virtual, el cual corresponde a “contrato de confianza”.

En tal documento esta judicatura advierte que desde el pasado 5 de agosto de 2004, la aquí demandante cede a la señora Máxima Archila cualquier derecho que tuviera sobre el inmueble objeto de la presente pertenencia, indicando, además, si llegare a fallecer la cesionaria, el bien inmueble retornaría en su totalidad a la señora **Velásquez López**. Tales presupuestos se ven reafirmados en el interrogatorio que fuera absuelto por la demandante en audiencia del 28 de octubre de 2022, donde se indicó, haber realizado dicho contrato para la obtención de un beneficio que corresponde a subsidio de vivienda, no obstante, se recalca, la disposición consignada en tal documento respecto de si se encontrara fallecida a la señora Archila, la posesión del inmueble debía ser tomada por la demandante.

A esto se suma lo expresado en el interrogatorio, donde ampliamente se indica, para todos los efectos, la propiedad del inmueble siempre fue compartida, es de anotar, la parte demandante reconoció propietaria del inmueble a la señora MAXIMA ARCHILA, hasta que esta falleciera, luego entonces su posesión solo empieza a contabilizarse desde el momento de su fallecimiento, esto es para el año 2015. Como quiera que la demanda se presentó en el año 2018, los actos de señor y dueño, se habían ejercido tan solo durante 3 años.

Recordemos que la posesión para ser tal, al margen de su categorización como regular o irregular, debe estar integrada por el corpus y el animus domini previstos en el artículo 762 del C.C, esto es, debe ser material y además, pública, pacífica, ininterrumpida, sin reconocerla en persona diferente a la de quien la alega, y según la conclusión a la que llega este despacho, en el presente asunto no se cumplen estos requisitos para convalidar, la posesión alegada.

Por lo relatado, y como quiera que los requisitos que avalan la prescripción adquisitiva de dominio deben converger en su totalidad, y además son excluyentes entre ellos, por no encontrar demostrado el animo de señora y dueña, durante el tiempo designado por la norma, este juzgado se abstendrá al reparo de los demás elementos que la norma dispone.

4. 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. - NEGAR las pretensiones en la presente demanda por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. - Decretar la terminación del presente asunto

TERCERO. - DECRETAR la cancelación de la inscripción de la demanda. Ofíciase de conformidad.

CUARTO. Se condena en costas a la parte demandante en la suma de \$1'000.000.oo. liquídense por secretaría.

La presente determinación se notifica por estado.

(Firma Electrónica)
DIANA MARCELA OLAYA CELIS
JUEZ

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

La anterior providencia se notifica por **ESTADO No.69**
Hoy 11 de noviembre de 2022

La Secretaría: **Yady Milena Santamaría 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: **2639b93784b8022816ef08743e1fc8b6ba73768efe2b9a5c2320e07c3b794d7f**
Documento generado en 11/11/2022 09:37:19 AM

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