



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., primero (1°) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

EXPEDIENTE No. 110014003-068-2015-00834-01

ASUNTO A RESOLVER

Encontrándose que dentro del presente asunto, remitido a este estrado en virtud del recurso de apelación presentado por la parte demandada, en contra de la sentencia proferida en primera instancia por el Juzgado 68 Civil Municipal de esta ciudad, transformado transitoriamente en el Juzgado 50 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, se surtió, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, la etapa de sustentación de los reparos contra la providencia por la censurante, así como su traslado a la contraparte. Aunado a esto que no existen pruebas adicionales que practicar en este estadio procesal, procede el despacho a emitir **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA** desatando la alzada propuesta, previo los siguientes,

ANTECEDENTES:

WALTER OSPINA ARTUNDUAGA, actuando a través de apoderado judicial, formuló demanda verbal especial de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, basada en lo normado en la Ley 1561 de 2012, en contra de VICTORIA MARLENY MESA NIETO, así como igualmente en contra de las personas indeterminadas y que creyeran tener derecho, con el objetivo de que se le otorgara el derecho de dominio sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-824208, ubicado en la calle 82 número 95D 14, apartamento 201, de esta ciudad.

Las pretensiones elevadas con la demanda tuvieron como sustento los siguientes hechos: Indicó que ha ocupado el bien inmueble referido de manera regular, quieta y pacífica desde diciembre de 1985, ejerciendo actos de señor y dueño sobre este, al cancelar los gastos que de este se derivan y realizando las mejoras materiales a las que ha habido lugar. Adujo que, en 2005, el señor Nelson Ospina Artunduaga, quien para ese entonces fungía como propietario inscrito del bien, incoó una acción reivindicatoria en su contra, la cual fue conocida por el Juzgado 5 Civil Municipal de esta ciudad. Indicó que el Juzgado 29 Civil del Circuito de esta urbe, en segunda instancia, denegó las pretensiones de la demanda y reconoció como probada, en su favor, la prescripción adquisitiva de dominio sobre el fundo. Añadió entonces que este, siendo uno de interés social, le fue enajenado por el propietario inscrito a VICTORIA MARLENY MESA NIETO, sin que le fuera entregada su posesión, ello en marzo de 2014.

Radicado el libelo, este fue repartido al Juzgado 68 Civil Municipal de esta ciudad, quien, surtidos los trámites de verificación de los requisitos contemplados en el artículo 6 de la Ley 1561 de 2012, lo admitió mediante auto datado 21 de julio de 2016, proveído en el que se ordenó emplazar a la demandada y a las personas indeterminadas, para que,



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

dentro de la oportunidad procesal correspondiente, se les designara un curador *ad litem* que los representara y ejerciera igualmente su derecho de contradicción

La demandada VICTORIA MARLENY MESA NIETO se notificó personalmente de la demanda el 21 de enero de 2019, por lo que profirió contestación frente a esta y propuso excepciones.

Así las cosas, refirió que el actor no posee una posesión regular, ni quieta, ni mucho menos pacífica, toda vez que, respecto del inmueble base de la acción, se han realizado varios reclamos para su restitución en nombre suyo. Adujo entonces que, debido a la demanda en contra suya, la prescripción se interrumpió, así como en múltiples ocasiones por expresa perturbación de la posesión que detenta. Adicionalmente, arguyó que el demandante es tenedor del predio, ya que ingresó a este como arrendatario, sin que se evidenciara con exactitud la época en la que intervirtió el título. Con base en ello, erigió como medio defensivo la excepción de mérito denominada “*falta de los requisitos legales para adquirir por prescripción extraordinaria*”.

Por su parte, el curador *ad litem* designado para las personas indeterminadas dio contestación a la demanda, sin que propusiera excepción de mérito alguna.

Durante el decurso procedimental, el 24 de enero de 2023 se llevó a cabo la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 *eiusdem*, donde el *a quo* dictó la sentencia que finiquitó la instancia, a través de la cual se concedieron las pretensiones incoadas por el accionante, declarando que este adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria el inmueble a usucapir.

De esa forma, la decisión fue recurrida por el extremo demandado. Frente a ello, discutió que la prescripción decretada en favor de su contraparte fue interrumpida por las acciones judiciales que se entablaron contra este, por lo que interfieren para el cómputo del término necesario para declararla.

CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para regular la formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, como son la competencia del juez, demanda en forma, capacidad para ser parte y comparecer al proceso, concurren en este asunto. Aunado a lo anterior, no se observa causal de nulidad que invalide lo hasta ahora actuado.

De la acción invocada.

1. Como quedara precisado al comienzo de esta providencia, se pretende a través de esta acción que se declare la pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, bajo la modalidad consagrada en la Ley 1561 de 2012, en favor del demandante, respecto del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-824208, ubicado en la calle 82 número 95D 14, apartamento 201 de esta ciudad, cuya titular del derecho de dominio es la encartada.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Por su parte, esta última, se opuso a tales pretensiones, planteando como excepción de mérito la catalogada como “*falta de los requisitos legales para adquirir por prescripción extraordinaria*”

Finalmente, las personas indeterminadas, al estar representadas por curador *ad litem*, no plantearon excepciones de mérito ni se opusieron a las pretensiones de la demanda.

De esta manera, resulta necesario detallar, en aras de comprender de la generación del conflicto suscitado entre las partes, y dispuesto ante este despacho judicial para su resolución, las figuras jurídicas que tienen lugar en el mismo, para posteriormente abordar el caso en específico, sobre el cual, de antemano se advierte que el fallo que lo dirimió deberá ser confirmado, como se expondrá a continuación.

Caso concreto

2. Inicialmente, es menester definir los presupuestos sobre los que se desarrolla la acción incoada, teniendo en cuenta que el problema jurídico a resolver es determinar si el demandante efectivamente cumplió con los requisitos contemplados en la norma ritual que rige a esta última, en lo que comporta a que su posesión esté acorde con lo preceptuado en esta y, en particular, en lo que respecta a los términos establecidos por la normatividad relacionada frente a la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria de dominio, según el caso.

En ese orden de ideas, de entrada, debe advertirse de manera diáfana que el proceso contemplado en la Ley 1561 de 2012 es de carácter especial, toda vez que el mismo deriva en una acción de pertenencia sobre inmuebles que constituyan una pequeña entidad económica, la cual no puede superar los 250 salarios mínimos mensuales legales vigentes. Cabe anotar que quien demanda debe demostrar su posesión regular o irregular sobre aquellos, por el término de 5 o 10 años, respectivamente, esto en concordancia con lo planteado en los artículos 2527, 2529 y 2531 del Código Civil, salvo aquellas disposiciones que versan sobre viviendas de interés social, que establecen un lapso de 3 o 5 años para su prescripción ordinaria y extraordinaria, según se indica en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989.

Adicional a lo anterior, la citada ley ha estipulado varios requisitos para la titulación de la posesión, esto a través de su artículo 6, entre los cuales se puede enumerar, que el predio a usucapir no tenga el carácter de imprescriptible, que se posea pública, pacífica e ininterrumpidamente durante los lapsos atrás mencionados, que no sea objeto de restitución, en lo que atañe a predios despojados, ni que se encuentra en zonas de alto riesgo, protegidas o de resguardo, entre otros.

Téngase presente entonces que la acción de pertenencia, cualquiera sea su modalidad, es procedente ejercerla a través de la invocación de la prescripción adquisitiva estipulada en el Código Civil, tal y como lo detalla el tratadista Hernán Fabio López Blanco, en plena evocación del precedente jurisprudencial erigido por la Corte Suprema de Justicia para tal fin, el cual reza:



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

“La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 27 de marzo de 1973 sobre la prescripción adquisitiva y la denominada acción de pertenencia, en términos que hoy conservan vigencia, afirmó lo siguiente: “El título 41 del libro IV del Código Civil colombiano regula el fenómeno de la prescripción, que es, al decir del artículo 2512, el modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguirse las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído y no haberse ejercido estos durante el tiempo determinado por la ley. La prescripción desempeña, pues, dos funciones, que si bien se cumplen simultáneamente, son, sin embargo, diferentes: por ella se adquieren el dominio y los derechos reales (art. 2535), cuando no se ejercitan durante el transcurso de determinado lapso. La primera es llamada prescripción adquisitiva, y la segunda, prescripción extintiva”¹.

De la misma forma compréndase que, para reclamación de la prescripción adquisitiva, según se aludió atrás, como lo menciona el académico Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, y como se deduce de manera lógica, se debe ostentar la calidad de poseedor, así como deben impetrarse, sin asomo alguno de duda, las acciones consagradas en el ordenamiento jurídico nacional para tal fin. Para el efecto, el tratadista afirma:

“Tradicionalmente se había expuesto doctrinaria y jurisprudencialmente que la prescripción, para que pudiera prosperar, necesitaba adelantarse como acción o como demanda de reconvención (...)

Se ejerce como acción cuando el poseedor, reuniendo todos los requisitos legales, ha cumplido los términos de prescripción. Juan, poseedor irregular, cumple más de diez años de posesión en un bien inmueble. Entabla demanda (acción) y obtiene sentencia de dominio mediante prescripción extraordinaria”².

En este orden, cabe destacar que la prescripción adquisitiva a su vez se ha subdividido en dos clases, que requieren lapsos diferentes exigidos por la ley acorde con las circunstancias que caractericen cada caso, siendo estas la ordinaria y extraordinaria, según se deriven de posesión regular e irregular, respectivamente. Para el efecto, recuérdese que la prescripción adquisitiva ordinaria es aquella en la que, quien la pretende, posee un justo título sobre el predio deseado y goza de buena fe en su posesión. Por otro lado, la prescripción adquisitiva extraordinaria carece de alguno o ambos de estos requisitos, aun cuando la buena fe se presuma³.

Corolario de lo expuesto, para el ejercicio de la prescripción adquisitiva es necesario que concurren dos elementos de importancia capital, que corresponden al concepto de posesión, como lo son el *animus* y el *corpus*. Entiéndase así que el *animus* es el elemento subjetivo de la posesión, el cual implica que quien la ejerce y pretende así la prescripción adquisitiva, se comporte como señor y dueño del bien deseado, agregándose a ello que el *corpus* constituye el elemento material, es decir, “*los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre*”⁴.

Conceptuado lo anterior, y evidenciando los supuestos fácticos expuestos en la demanda, se entiende de entrada que lo que se pretende ejercer por parte del extremo actor es la

¹ Bejarano Guzmán, Ramiro. Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos. Ed. Temis. P. 46.

² Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. Bienes. Editorial Temis. Pp. 372-373.

³ Velásquez Jaramillo, Luis Guillermo. Bienes. Ed. Temis. Décimo tercera edición. Pp. 387-391.

⁴ Corte Constitucional. Sentencia T-518 de 2003.



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, ello a través de la acción consagrada en el artículo 5 de la ya citada Ley 1561 de 2012.

Partiendo de lo evocado, y comprendiendo los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia invocada a través del mecanismo judicial contemplado en la norma atrás mencionada, sobre los que el juzgador de primera instancia fundamentó su decisión, resulta necesario aplicarlos a los supuestos fácticos y a las pruebas recolectadas a lo largo del decurso, en aras de su comprobación o de su desvirtuación, conforme se pretendió con la alzada propuesta.

3. Con base en lo anterior, y descendiendo al caso bajo análisis, es posible concluir que el fallo rebatido habrá de confirmarse, conforme se expondrá a renglón seguido.

3.1. Inicialmente, resulta necesario verificar, según los presupuestos doctrinarios, legales y jurisprudenciales, la confluencia de los requisitos mencionados en el apartado anterior, referentes al cumplimiento del término de prescripción, así como la conjunción del *animus* y del *corpus* alegados por el accionante como existentes y como generadores de tal fenómeno.

En primera medida, debe resaltarse que, según lo precisado por el demandante en su declaración de parte, es indudable el ánimo de señor y dueño que posee respecto del inmueble a usucapir. Destáquese, para el efecto, que este ha habitado tal predio desde vieja data (1985), y que, en procura de la defensa de sus intereses sobre este, ha instaurado acciones posesorias y ha defendido su estatus respecto del fundo, incluso judicialmente, cuando se discutió su posesión a través de la acción reivindicatoria de la que fuera objeto.

De igual forma, compréndase, conforme lo informó el interesado y acorde con los testimonios rendidos dentro del litigio, así como a partir de lo consignado en el dictamen pericial adosado este y a lo indicado por la profesional que lo expidió, y de lo evidenciado en la inspección judicial, que este, aun cuando es evidente que no ha realizado mejoras significativas sobre la heredad, y que esta se encuentra en obra gris, la ha adecuado para ocuparla y establecer su vivienda allí, almacenando en ese lugar, de igual manera, materiales para instalar las mejoras necesarias para su remodelación, las cuales no ha adelantado, motivado por los constantes conflictos jurídicos que sobre dicho inmueble se han gestado.

Ello deriva entonces que se vean probados el *animus* y el *corpus* atrás conceptuados, que denotan, sin duda alguna, el ejercicio de una posesión del demandante sobre el predio a usucapir.

Agréguese entonces a la observancia de tales requisitos, que el ejercicio de la mentada posesión se ha prolongado en el tiempo, incluso superando los lapsos contemplados en la ley para ello, como bien lo detalló el juzgador de primer grado.

Para el efecto, téngase presente que, como bien lo detalla el artículo 51 de la Ley 9 de 1989 atrás citado, la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria para inmuebles



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

catalogados como vivienda de interés social es de 3 y 5 años, respectivamente. En ese sentido, entiéndase que, para que un predio pueda ser caracterizado como tal, su avalúo catastral no debe superar los 135 Salarios Mínimos Legales Vigentes.

Por tanto, evidenciando que el certificado catastral presentado al momento de la instauración de la demanda, es decir, durante el año 2015, refleja que para ese entonces el mentado avalúo ascendía a \$69.070.000, dicho monto no supera, según el índice estimado para dicha época, tal límite, lo que permite colegir su condición de vivienda de interés social.

Así las cosas, encontrando que no existe justo título y que la posesión ha sido ejercida, con independencia de su buena fe, la cual ha sido contrariada por la demandada, la prescripción adquisitiva reclamada, como bien se decía anteriormente, es la extraordinaria, siendo aplicable entonces el interregno de 5 años para el caso bajo estudio.

Cabe anotar de esa forma que el lapso mencionado se superó con creces, toda vez que, a la fecha de impetración de la acción, este ya había transcurrido, siendo procedente entonces la declaración de prescripción perseguida, tal y como lo hiciera el *a quo*, quien con base a derecho la decretó.

3.2. No obstante de lo antedicho, en lo referente al punto central de la alzada propuesta por la parte demandada, es necesario dilucidar ciertos aspectos atinentes a ello.

Considérese, primeramente, que el extremo pasivo alega que no se atendió a lo normado, en lo que respecta al cómputo del término de prescripción adquisitiva extraordinaria, debido a que, según lo discurrió, el haber estado incurso en un proceso reivindicatorio interrumpió tal lapso.

Frente a dicho reparo, es necesario recordar el fenómeno de la interrupción de la prescripción, descrito en el artículo 94 del Código General del Proceso, que versa:

“ARTÍCULO 94. INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN, INOPERANCIA DE LA CADUCIDAD Y CONSTITUCIÓN EN MORA. La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado. (...)”.

En ese sentido, bien podría interpretarse que, al haberse presentado un proceso reivindicatorio con data anterior a 2010, por el antiguo titular del derecho de dominio del predio a usucapir, la prescripción adquisitiva extraordinaria ostentada por el accionante, en definitiva, se interrumpió por efectos de la presentación de dicha acción, la cual se rigió, en su momento, por los preceptos contemplados en el Código de Procedimiento Civil, más en específico de su artículo 91, similar al puesto en cita anteriormente.

Destáquese entonces que, la interrupción, según los reparos expuestos y las consideraciones de la apelante, se extendió hasta la emisión de la sentencia de segunda instancia de dicho proceso, emitida por el homólogo Juzgado 29 Civil del Circuito en



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

noviembre de 2011, por lo cual, colige que, a partir de dicha data, y contabilizando el término de prescripción originado nuevamente, este no es suficiente para su declaratoria.

Frente a tales acotaciones, es necesario precisar que las mismas son infundadas. Deberá entonces recordar la inconforme que, aun cuando se hubiera presentado la acción reivindicatoria en contra del aquí demandante para la recuperación de la posesión por parte de su entonces titular de derecho de dominio, dicho proceso fue finiquitado por la sentencia atrás reseñada, mediante la cual se absolvió al aquí accionante y, de paso, se reconoció la prosperidad de la excepción que allí erigiera, denominada como prescripción adquisitiva de dominio.

Dichas dos circunstancias entonces revisten de importancia capital para el asunto aquí en debate. En primera medida, la parte pasiva deberá tener en cuenta que la interrupción de la prescripción resulta ineficaz en los siguientes casos, según lo refiere el artículo 95 del Código General del Proceso:

“ARTÍCULO 95. INEFICACIA DE LA INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN Y OPERANCIA DE LA CADUCIDAD. No se considerará interrumpida la prescripción y operará la caducidad en los siguientes casos:

(...)

3. Cuando el proceso termine con sentencia que absuelva al demandado”.

Con base en lo anterior, es procedente anotar que no le asiste la razón a la recurrente respecto de la alzada que planteó, pues a fin de cuentas, al haber dado al traste las pretensiones reivindicatorias que el titular del derecho de dominio anterior a su poderdante planteó en su acción, la interrupción fue ineficaz, derivando en consecuencia que el término ya transcurrido no se reiniciara ni se desconociera, sino que, contrario a ello, continuara su curso y contabilización.

Ello deviene entonces, efectivamente, en que para el momento de la instauración de la demanda que aquí se estudia, la posesión ejercida por el accionante se compute desde el inicio de su entrada al inmueble a usucapir en condición de poseedor, y no desde la finalización del proceso reivindicatorio ya varias veces referenciado, lo que permite calcular un término que, en definitiva, supera ampliamente el lapso contemplado en la normatividad para la prosperidad de la prescripción que este alega, en plena correspondencia con la caracterización del bien que persigue.

Agréguese además que, aparte del proceso reivindicatorio instaurado en contra del aquí demandante, no se demostró la incoación de otros procesos judiciales o policivos que perturbaran la posesión que ya había sido reconocida en favor de este, lo que deriva en que esta, como se viene acotando, se ejerciera ininterrumpidamente.

Partiendo entonces de tal fundamentación, se itera que la controversia debió dirimirse en favor del accionante, pues los supuestos fácticos expuestos coincidieron con la normatividad estipulada frente a casos de tal especie. Así las cosas, encontrando que en ese sentido fue emitido el fallo aquí rebatido, ello por el *a quo*, y que la argumentación que



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

lo sustentó se ajustó a derecho, este deberá ser confirmado como se aludió al inicio de la parte motiva de esta providencia.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR el fallo de fecha 24 de enero de 2023, proferido por el Juzgado 68 Civil Municipal de esta ciudad, transformado transitoriamente en el Juzgado 50 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple, por lo esbozado en precedencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia a la parte demandada y apelante. Para su liquidación, se señala como agencias en derecho la suma de \$1.000.000. Realícense en su oportunidad la respectiva liquidación por el a quo, conforme lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

TERCERO: En firme, remítanse las presentes diligencias al juzgado de origen para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

SERGIO IVÁN MESA MACÍAS
JUEZ

Firma autógrafa mecánica escaneada
Providencia notificada por estado No. 30 del 4-mar-2024

CARV