

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO NOVENO CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., junio treinta (30) de dos mil veintitrés (2023).-

CLASE DE PROCESO : VERBAL DE PERTENENCIA
RADICACION N° : 1100131030092017-00445
DEMANDANTE : VILMA INÉS SARMIENTO RICO.
DEMANDADO : JEIMY VERANIA NAICIPA SANCHEZ Y
PERSONAS INDETERMINADAS.

ASUNTO : **SENTENCIA**

INGRESO: 09/06/23

OBJETO DE LA DECISIÓN

Siendo el momento oportuno, y agotados los trámites de ley, procede el Despacho a proferir sentencia escrita, tal y como se anunció en audiencia llevada a cabo el 9 de junio de hogaño, dentro del trámite de la referencia, previo los siguientes:

ANTECEDENTES

La demanda

Por medio de apoderado judicial, debidamente constituido para el efecto, la señora **VILMA INÉS SARMIENTO RICO** procedió a impetrar demanda verbal en contra de **JEIMY VERANIA NAICIPA SÁNCHEZ** y de las personas indeterminadas que se crean con derecho a intervenir en este asunto, con la finalidad de que sean concedidas las siguientes pretensiones:

1. Que se declare que la demandante, por la vía de la *prescripción extraordinaria de dominio*, adquirió el dominio pleno y absoluto sobre el predio ubicado en la Carrera 45A No. 104B-28, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-64588 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, descrito, como se encuentra, en la demanda.
2. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene el registro de la sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, para que quede inscrito que la propietaria del bien es la demandante.

Fundamentos de hecho

Señala el extremo actor que el bien pretendido ha sido poseído por más de 15 años- a la presentación de la demanda-, de forma quieta, pacífica e ininterrumpida, mediante una permanente y adecuada explotación del bien, en el siguiente orden:

La demandante adujo que el referido inmueble fue adquirido por la sociedad **SERVICIO AEROFOTOGRAMÉTICO DE COLOMBIA S.A. (SADEC)**, por compraventa hecha a Verónica Restrepo Correa y Luis Guillermo Saldarriaga Escobar, mediante *Escritura pública No. 4.728 de 1997*, otorgada en la Notaría 42 del Círculo de Bogotá D.C, con el fin de desarrollar su objeto social, el cual fue finalizado en el año 2001; no obstante, doña **VILMA INÉS SARMIENTO RICO** ha sido quien ha venido ejerciendo actos de señor y dueño de la totalidad del inmueble, desde el año 2002, momento en el que la sociedad propietaria abandonó el inmueble.

Los actos de señor y dueño desplegados sobre el bien por la demandante desde el año 2005 se circunscriben en el desarrollo de la explotación económica como domicilio comercial de la sociedad **GUSTAVO ROJAS CASTILLO Y CIA LTDA**, en la cual ostentaba la calidad de gerente, hasta el 25 de febrero de 2005, data en la que falleció su esposo; lugar de habitación y de su familia; hacer las reparaciones de conservación y pago de servicios públicos; los contratos de arrendamiento a los señores José Vicente Sánchez, Juan Carlos Hurtado Rodríguez y Henry Alejandro Vivas Rivas, calidad ésta que reputa, sin reconocer dominio ajeno.

Finalmente añade que, en el mes de julio de 2016 se presentó al inmueble la Inspectora de Policía No. 11D de la localidad de Suba, para la práctica de la diligencia de entrega material del bien objeto de la presente litis a la demandada **JEIMY VERANIA NAICIPA SÁNCHEZ**, a quien se le adjudicó en remate el predio aquí litigado, diligencia en la que presentó su oposición, no obstante fue rechazada por la autoridad comisionada; situación ante la cual presentó recurso de apelación; sin embargo, fue declarado desierto al no haber sufragado las expensas necesarias para dar trámite al mismo.

Admisión y *litis contestatio*

Por medio de proveído de *1° de septiembre de 2017 (fls. 117 a 118 Cdo. 1)*, se admitió este Despacho la demanda de pertenencia, y se ordenó emplazar al extremo demandado, además de hacer las publicaciones de rigor.

Notificados la demandada determinada, como a la curadora *ad-litem designada* (fl. 203 Cdno. 1), allegaron las contestaciones efectuadas por los apoderados judiciales de la demandada **JEIMY VERANIA NAICIPA SÁNCHEZ** y de las personas indeterminadas; sin embargo, únicamente la demandada **JEIMY VERANIA NAICIPA SÁNCHEZ** propuso las excepciones de: “*Falta de legitimación en la causa por pasiva*”, “*Falta de Requisitos, presupuestos y elementos necesarios para usucapir*” y “*Posesión Viciosa, no útil para usucapir*” (Fls. 134 a 144 Cdno 1).

Adicionalmente, la sociedad **COVINOC S.A.**, en calidad de acreedora hipotecaria, dentro del término procesal contestó el libelo, y formuló medios exceptivos de: “*Falta de legitimación en la causa por pasiva*” y “*Genérica*” (fls. 245 a 255 Cdno 1); sin embargo, aquella persona jurídica fue desvinculada del proceso¹.

Por auto de 1° de diciembre de 2022, se abrió el proceso a pruebas y se convocó a la audiencia de que trata el artículo 373 CGP y, artículo 375 *ejusdem*².

Agotado el debate probatorio y la instrucción del litigio en la diligencia de inspección judicial practicada en este asunto y evacuada la etapa de alegatos de conclusión, y finalmente la del sentido del fallo que *sería el de negar las pretensiones de la demanda*³, determinación que sería consignada, junto con las consideraciones adicionales en medio escrito de conformidad con lo autorizado en el numeral 5° del artículo 373 *Ibidem*, a lo que procede en este momento procesal, previo exposición de las siguientes:

CONSIDERACIONES

Entre los modos de adquirir el dominio, el artículo 673 del Código Civil contempla el de la prescripción, al cual se refiere el artículo 2512 del citado código para decir que: “La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales (...)”.

Con base en el aludido medio de adquirir el dominio, la demandante promovió la presente acción de usucapión, con el fin de que mediante sentencia se

¹ Documento: “10ActaAudiencia27-05-2022”

² Documento: “16AutoDecretaPruebas-FijaFechaAudienciaArt.373C.G.P.”

³ Documento: “34ActaAudienciaJunio9”.

declare que por la vía de la prescripción extraordinaria adquirió la propiedad sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-64588 ubicado en la carrera 45A No. 104B-28, cuyas demás especificaciones aparecen indicadas en la demanda.

Por sabido se tiene que para la prosperidad de tal pretensión de pertenencia sobre bienes inmuebles, se exige la comprobación de todos y cada uno de los siguientes presupuestos concurrentes:

- 1.- Posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir.
- 2.- Que dicha posesión se ejerza durante el lapso dispuesto por la ley sin reconocer domino ajeno (20 años según el art. 1º Ley 50 de 1936, y 10 años de acuerdo con la ley 791 de 2002).
- 3.- Que la posesión ocurra ininterrumpidamente durante ese mismo lapso dispuesto por la ley.
- 4.- Que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción; esto es, que no sea de los que la ley prohíbe adquirir mediante este modo.

Por consiguiente, a continuación, se sigue comprobar la presencia de los cuatro requisitos mencionados, sobre los cuales se finca la prescripción adquisitiva de dominio, los cuales son de carácter concurrente, porque necesariamente se requiere la presencia de todos para la prosperidad de la referida pretensión de usucapión.

La demandante funda su pretensión de usucapión extraordinaria de dominio, indicando ser poseedora del inmueble en referencia por más del tiempo requerido para adquirirlo por prescripción, aun cuando fue desalojada del mismo por orden judicial, devenida de un juicio ejecutivo, en el que se ordenó el remate del fundo.

En cuanto a la detentación del inmueble materia de la pretensión por la demandante, no cabe duda que ello acaeció, pues las actuaciones judiciales que en copia se aportaron a este informativo, dan cuenta de las varias diligencias de entrega que se programaron en la causa civil ejecutiva para lograr éste cometido, en las cuales quien dijo estar detentando el predio, lo era la demandante en esta actuación.

También los dos testigos que declararon en el juicio-de los varios que convocó a esta actuación- la señora VILMA INÉS SARMIENTO RICO, esto es, su hija JESSICA ROJAS SARMIENTO y el tercero, JOSÉ VICENTE SÁNCHEZ quien fuera su arrendatario, indican, la primera, que la mencionada demandante sí estuvo habitando el predio, desde el año 2003, aproximadamente, porque llegaron allí en razón de la empresa de su padre, que recuerda que llegó cuando ella tenía 8 años y su madre era ama de casa; que solo hasta que falleció su padre su mamá arrendó habitaciones e hizo adecuaciones para rentar las habitaciones, que ella creyó que la casa era de su padre, quien falleció en el año 2005; que en el año 2016 llegaron los de la diligencia y desde esa época no volvió a la casa, por eso no sabe quién es el dueño actual; el segundo, narro haber residido en el inmueble como arrendatario de la demandante por espacio de 7 u 8 años; que la Sra. VILMA vivía allí con su hija y un sobrino; no sabe quién es el dueño de la casa pero supone lo es la demandante porque ella fue quien le arrendó allí una habitación.

Con todo, de estas probanzas no se desprende, con nitidez, que la detentación del inmueble por la demandante evocada, lo fuera con la especial connotación de señora y dueña, pues como se dijo, su hija indicó que el predio más bien era de su fallecido padre y así lo había entendido desde su niñez- de la declarante- y el testigo señor JOSE VICENTE SANCHEZ, apenas dijo suponer el dominio en la demandante, fundado en que era aquella quien le arrendaba la habitación para el tiempo en que vivió en aquella casa, hechos que no describen a la jurisdicción la detentación de la demandante con ánimo de señora y dueña, como elemento fundante de la pretensión de usucapión, según lo indicado en precedentes.

Recuérdese que conforme a reiterada doctrina de la Corte Suprema de Justicia en su Sala Civil, *... tanto las leyes, como la jurisprudencia y la doctrina, en forma unánime han reiterado que en relación con las cosas, las personas pueden encontrarse en una de tres posiciones, cada una de las cuales tiene diversas consecuencias jurídicas e igualmente le confiere a su titular distintos derechos subjetivos, así: a) Como mero tenedor, cuando simplemente ejerce un poder externo y material sobre el bien reconociendo dominio ajeno (art. 775 Código Civil); b) Como poseedor, cuando, además de detentar materialmente “la cosa”, tiene el ánimo de señor y dueño y quien, de conformidad con el artículo 762 ibídem, es reputado como tal mientras otro no justifique serlo; c) Como propietario, cuando efectivamente posee un derecho real en ella, con exclusión de todas las demás personas, que lo autoriza para usar, gozar y*

disfrutar de la misma dentro de la ley y de la función social que a este derecho corresponde (art. 669 C.C.)...⁴

Por manera que, cuando se alega posesión con la intención de que se le declare su condición de dueño frente a una cosa, el pretense propietario debe traer al juzgador en los términos del art. 167 del CGP, prueba idónea, eficiente, conducente y certera, de su condición de poseedor, de manera que no pueda confundirse con otra distinta, como mero detentador o tenedor.

Lo que claramente no ocurrió en este asunto, ya que se reitera, de las pruebas documentales y testimoniales recaudadas en el plenario, no se acreditan, actos de posesión, y menos única y exclusiva de la demandante, y acompañada de los actos materiales y subjetivos de posesión que desplegados por su propia cuenta sobre el bien inmueble pretendido en propiedad, por el tiempo de más de diez años, conllevaran a tenerla como propietaria del inmueble así requerido en la demanda, pues por un lado, se dijo estar en posesión de un bien inmueble cautelado y por otro lado, no se acreditó con prueba idónea, la condición indubitable de poseedora de la demandante sobre el fundo, marginada de cualquier otra condición de detentadora u ocupante de aquel.

Lo anterior, al margen de que el predio, durante el mismo tiempo en que la demandante se anunció como poseedora del inmueble, éste estuviere por cuenta de la jurisdicción bajo la medida cautelar de embargo y secuestro, pues esa discusión ya fue zanjada por la jurisdicción mediante providencias debidamente ejecutoriadas, en la causa posesoria incoada por la aquí demandante, que, se decidieron de forma desfavorable a sus aspiraciones de restablecimiento de la posesión.⁵

En ese sentido, se denegarán las pretensiones de la demanda.

DECISIÓN

En armonía con lo expuesto, el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

⁴ Corte Suprema de Justicia Sala Civil Sentencia CC Exp. 52001-3103-004-2003-00200-01 de trece (13) de abril de dos mil nueve (2009).

⁵Juzgado 25 Civil del Circuito de Bogotá D.C. RAD.Nº 11001310302520190020200

Primero: **DENEGAR** las pretensiones de la demanda.

Segundo: **ORDENAR** el levantamiento de las medidas cautelares que se encuentren vigentes. Oficiéese de conformidad.

Tercero: **CONDENAR** en costas a la parte actora, señalando como agencias en derecho la suma de OCHO MILLONES DE PESOS M/C (\$8000.000.00), por la secretaría del Juzgado efectúese la correspondiente liquidación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,
LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE
Juez

Firmado Por:

Luisa Myriam Lizarazo Ricaurte

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 009

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: **7ac23b0cc9dcd0d3d43fc712491821bd7eb7d11e20de08dceb01287e3adbc84f**

Documento generado en 05/07/2023 07:39:43 AM

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

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