

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., dos (02) de noviembre de dos mil veintiuno (2021)

Referencia: **11001-31-03-011-2016-00214-00**

Proceso: Verbal [Pertenenencia]

Demandante: Luis Ernesto Jiménez Maldonado y Felvia Faride Fernández Julio

Demandados: Melida Esther Ruíz Morales, Luis Alfonso Peña y personas indeterminadas

I. OBJETO DE DECISIÓN

Procede el Despacho a dictar **SENTENCIA** de primera instancia, dentro del proceso de pertenencia de la referencia, en aplicación de lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Los ciudadanos Luis Ernesto Jiménez Maldonado y Felvia Faride Fernández Julio, actuando mediante apoderado judicial, promovieron demanda verbal de pertenencia, cuyas pretensiones se circunscriben a las siguientes:

1.1. Declarar que adquirieron por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble ubicado en la carrera 70 H N° 116 A - 09, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-693355, el cual cuenta con los siguientes linderos:

“Norte: en veintinueve punto noventa metros con el predio distinguido con el número 112-15/17 de la transversal cincuenta y seis, sur: en veintinueve punto noventa metros con el pedio distinguido con la nomenclatura 111-59/61/63, oriente: en diez metros con la transversal cincuenta y seis, occidente: en distancia de diez metros con los predios 111-52 y 111-60 de la transversal cincuenta y seis A”

1.2. Ordenar la inscripción de la sentencia.

1.3. Condenar en costas a la parte demandada.

2. La edificación fáctica de las pretensiones de la demanda se sintetizan en lo siguiente:

2.1. Los demandantes adquirieron con justo título el predio objeto de usucapión, mediante escritura pública N° 6562 del 20 de diciembre de 2010, la cual fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble el 27 de diciembre de 2012.

2.2. Los demandantes son actuales propietarios y poseedores del predio, con justo título, por un lapso superior a cinco años contados desde el registro de su escritura a la fecha de presentación de la demanda, según compra que le hicieron a Luis Alfonso Peña.

2.3. La demandada Melida Esther Ruíz vendió el inmueble a Luis Alfonso Peña, conforme la escritura pública N° 2314 del 29 de octubre de 2010 y fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria el 11 de noviembre del mismo año.

2.4. La señora Melida Esther Ruíz denunció penalmente que la mentada escritura es falsa, motivo por el cual, al ser los demandantes propietarios con justo título, poseedores y tenedores del inmueble, promueven la presente demanda de pertenencia ordinaria.

2.5. Los demandantes ingresaron al inmueble el 21 de noviembre de 2010, fecha en la que se suscribió el contrato de promesa de compraventa y desde entonces ejercen la posesión pública, pacífica, quieta, continúa e ininterrumpida, no han reconocido a ninguna otra persona como dueña.

2.6. El extremo activo ha efectuado mejoras al predio, cambio de pisos en su totalidad, construcción de una habitación, tuberías, cocina, baño, dos jardines y en general remodelaron el bien, por un valor aproximado de \$200'000.000.

2.7. El inmueble no adeuda impuestos ni tiene a su cargo obligaciones fiscales, asimismo, han pagado los servicios públicos domiciliarios, con lo cual los demandantes demuestran la posesión y la tenencia del predio objeto de este proceso.

2.8. Los demandantes constituyeron una hipoteca de primer grado sobre el inmueble a favor de BCSC S.A., toda vez que, con el producto de un préstamo en dinero en efectivo, completaron el pago del precio de la compra del inmueble al vendedor y aquí demandado Luis Alfonso Peña.

III. TRÁMITE DE LA ACCIÓN

1. La demanda fue admitida el 13 de junio de 2016 y se efectuaron los ordenamientos respectivos, conforme a lo dispuesto en el artículo 375 del Código General del Proceso.

2. Se decretó el emplazamiento del demandado Luis Alfonso Peña, en proveído del 21 de septiembre de 2017.

3. Una vez citada y notificada la entidad financiera BCSC S.A. en calidad de acreedora hipotecaria, manifestó que hizo exigible la referida garantía ante el Juzgado Cuarenta Civil Municipal de esta ciudad.

4. La demandada Melida Esther Ruíz Morales otorgó poder y mediante su gestora judicial solicitó decretar la suspensión del proceso por darse el fenómeno jurídico de la prejudicialidad, sin embargo, no contestó la demanda ni propuso excepciones.

5. En auto del 21 de marzo de 2018, se designó curador *ad litem* al demandado Luis Alfonso Peña y las personas indeterminadas, asimismo, se indicó que la demandada se notificó personalmente el 26 de agosto de 2016 y, dentro del término conferido, se mantuvo silente.

6. La apoderada judicial de la demandada Melida Ruíz, interpuso recurso de reposición contra el citado proveído, para que el despacho resolviera la

solicitud de suspensión del proceso por prejudicialidad.

7. En auto del 15 de mayo de 2018, se revocó el numeral 4º del auto recurrido y, en su lugar, el despacho dispuso que la solicitud de suspensión por prejudicialidad sería tenida en cuenta en la debida oportunidad procesal.

8. El 14 de agosto de 2019, se notificó personalmente el curador *ad litem* del demandado Luis Alfonso Peña y las personas indeterminadas, quien contestó la demanda y propuso como excepción “*la genérica o innominada*”.

9. En auto del 4 de octubre del mismo año, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso.

10. La fecha inicialmente fijada tuvo que ser reprogramada en virtud a la suspensión de términos que, a partir del 16 de marzo de 2020, dispuso el Consejo Superior de la Judicatura a través de diferentes actos administrativos, hasta el 1º de julio del 2020¹, estableció algunas excepciones y adoptó otras medidas por motivos de salubridad pública y fuerza mayor, con ocasión de la pandemia generada por el Covid-19, la cual fue catalogada por la Organización Mundial de la Salud como una emergencia de salud pública de impacto mundial.

11. El 01 de septiembre de 2020, se surtieron las etapas de la audiencia inicial, se recibieron los testimonios decretados. El despacho decretó como prueba de oficio, a cargo de la parte demandante copia del proceso radicado bajo el No. 11001310303620130042600 promovido por Luis Ernesto Jiménez Maldonado y Felvia Faride Fernández Julio contra Melida Esther Ruíz Morales y que actualmente cursa en el Juzgado Cincuenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, y a cargo de la parte demandada copia de las sentencias de primera y segunda instancia dentro del proceso penal radicado bajo el No. 1100160004920110365700 número interno 188372, que cursa en el Juzgado Veintiocho Penal del Circuito de Conocimiento de

¹ Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532 y PCSJA20-11546, PCSJA20-11517 y PCSJA20-11567, entre otros.

Bogotá, instaurado por Melida Esther Ruíz Morales contra Olga Janeth Peña Jiménez. Por último, se señaló fecha para realizar la inspección judicial y continuar con la audiencia.

5. El 09 de febrero de 2021, se realizó la inspección judicial sobre el inmueble objeto del proceso, a través de medio virtual, en cuyo desarrollo se identificó en debida forma el inmueble por sus linderos actualizados, los cuales coinciden plenamente con los relacionados en la demanda y en el plano catastral que reposa en el expediente, así como por sus características especiales.

Toda vez que las pruebas decretadas de oficio no fueron allegadas, se dispuso que, una vez aportadas, el expediente ingresaría el despacho a efectos de fijar fecha para continuar con la audiencia de instrucción y juzgamiento.

6. El 15 de octubre de 2021, se escucharon los alegatos de conclusión de las partes y se anunció que, por las razones allí expuestas, la sentencia se dictaría por escrito, en uso de la facultad establecida en el numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso, como en efecto se efectúa.

IV. CONSIDERACIONES

1. Anotación preliminar

Como se consignó en el acápite de los antecedentes, la demandada Melida Esther Ruíz Morales no contestó la demanda ni propuso ningún tipo de excepciones, sin embargo, solicitó la suspensión del proceso por prejudicialidad y, en tal virtud, en auto del 15 de mayo de 2018, esta instancia judicial dispuso que dicha petición sería tenida en cuenta en la debida oportunidad procesal, razón por la cual, de entrada se pronuncia el Despacho sobre la misma.

Establece el numeral 1º del artículo 161 del Código General del Proceso, en lo pertinente, que *“cuando la sentencia que deba dictarse dependa*

necesariamente de lo que se decida en otro proceso judicial que verse sobre cuestión que sea imposible de ventilar en aquel como excepción o mediante demanda de reconvención...”

A su turno, el artículo 162 *ídem* preceptúa que corresponde al juez que conoce del proceso resolver sobre la procedencia de la suspensión, y de manera concreta señala en su inciso segundo que la suspensión a que se refiere el citado numeral primero del artículo 161, se decretará la suspensión del proceso por tal causal, cuando, (i) medie prueba que acredite la existencia del proceso y, (ii) una vez que el proceso que debe suspenderse se encuentre en estado de dictar sentencia de segunda o de única instancia.

En ese orden de ideas, emerge con claridad que en el *sub judice* no es esta sede judicial la competente para pronunciarse sobre la deprecada suspensión del proceso por prejudicialidad, ya que la misma está radicada, por expresa disposición legal, en el juez de segunda instancia al momento de proferir sentencia, en este caso, la Sala Civil del Tribunal Superior de este Distrito Judicial, en el evento en que se apele la decisión de fondo que a través de la presente providencia se emite.

2. Los presupuestos procesales

Del ineludible estudio de los presupuestos procesales, se puede concluir que los mismo se verifican en el *sub examine*, lo cual conlleva a la posibilidad de emitir fallo que decida de fondo el asunto, pues, la demanda reúne las exigencias formales que prevé el artículo 82 del Código General del Proceso y de ahí su consecuente admisión por parte de este Juzgado y, por último, la capacidad para ser parte, así como la procesal, de todos los extremos de la litis, se evidencian aquí sin objeción alguna. Adicional a ello, no se avizora ninguna causal de nulidad o irregularidad que amerite adoptar alguna medida de saneamiento.

3. La acción de prescripción incoada.

3.1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 673 del Código Civil, uno de los modos de adquirir la propiedad, es la usucapión o prescripción adquisitiva y, por ello, el artículo 2534 *ibídem* establece que la sentencia judicial que declara una prescripción, hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos, y solo valdrá frente a terceros con la respectiva inscripción.

La prescripción, se memora, está concebida como una institución capaz de crear dos efectos jurídicos diferentes, uno extintivo y otro adquisitivo, pero teniendo como común denominador el transcurso del tiempo establecido por la ley, sin que se hubiere ejercido un actuar positivo sobre una cosa, un derecho o una acción.

Esta dualidad y el común denominador aludido, están respaldados en los artículos 2512 y 2535 de la codificación civil sustantiva, pues, de su lectura se advierte que por medio de la prescripción se puede adquirir una cosa ajena por haberse poseído durante un tiempo determinado sin oposición de su propietario, e igualmente se puede extinguir una acción o un derecho ajeno por no haberse alegado esa acción o ese derecho durante el lapso fijado por la ley.

3.2. La prescripción adquisitiva [que tiene como propósito convertir a un poseedor de un bien en propietario], conforme al artículo 2527 del Código Civil puede ser ordinaria o extraordinaria y, para ambas, se requiere la comprobación de los siguientes presupuestos axiológicos: (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; y (iv) que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.

En tratándose de la prescripción ordinaria [que fue la que se ejerció en el caso que nos convoca], a voces del artículo 2528 del Código Civil se verifica cuando se ejerce la posesión regular por un tiempo de 3 y 5 años para bienes muebles e inmuebles, respectivamente², y que en concordancia con

² Artículo 4º de la Ley 791 de 2002, que modificó el 2529 del Código Civil.

el canon 764 *ejúsdem*, es la que “*procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque ésta no subsista después de adquirida la posesión*”. Es imperativo, entonces, para que proceda la prescripción ordinaria, que la posesión sea regular, lo cual se traduce en la existencia del justo título y buena fe.

3.3. A continuación, y a manera de ambientación temaria, se efectuará una breve referencia a los aquí referidos presupuestos de la acción, los cuales, de una parte, deben concurrir a plenitud si es que se quiere obtener una decisión favorable y, de otra, que está radicada en cabeza de quien demanda, acreditar los mismos, ello en aplicación al principio de la “carga de la prueba”, conforme a lo dispuesto en los artículos 1757 y 167 del Código Civil y del Código General del Proceso, respectivamente.

3.3.1. Que la cosa sea susceptible de adquirir por prescripción.

Se puede usucapir “[*el*] *dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano*” conforme al artículo 2518 del Código Civil, y sobre el cual la Corte Suprema de Justicia, ha dicho, que: [*A*] *demás de la posesión y el tiempo de la misma, para la procedencia de la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio, cualquiera sea su clase, es necesario que la pretensión tenga como objeto inmediato un bien susceptible de adquirirse por este modo, es decir, un bien corporal, raíz o mueble, que esté en el comercio humano, como expresamente lo consagra el artículo 2518 del Código Civil*”.³

Lo anterior excluye, entonces, los bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, como expresamente lo establece el numeral 4° del artículo 375 del Código General del Proceso [antes 407.5 del CPC].

3.3.2. Posesión material en cabeza de la parte demandante

³ *Sentencia* del 12 de febrero de 2001, ponencia del magistrado, Dr. José Fernando Ramírez Gómez.

La posesión, se memora, está definida por el artículo 762 de la legislación civil como “[la] tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”, el cual preceptúa, además, que “[el] poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

De la definición legal se extractan los elementos que constituyen la posesión, el *animus* y el *corpus*; el primero, entendido como el elemento interno o subjetivo de comportarse “[c]omo señor y dueño” del bien cuya propiedad se pretende y, el segundo, como “[el] elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre, v. gr. sembrar, edificar, abrir canales de regadío, cercar el predio, etc.”⁴

Resulta ineludible, entonces, que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, debe acreditar los requisitos axiomáticos de la posesión -*corpus* y *ánimus domini*- como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto, lo establecido por el artículo 981 del Código Civil⁵, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.

3.3.3. Durante el tiempo fijado por la ley

Los actos posesorios deben ser ejercidos durante el lapso exigido, en cada caso, por la ley. Así, en tratándose de bienes inmuebles, el artículo 2529 del Código Civil previó como término para usucapir en forma ordinaria, diez años, el cual fue modificado por la Ley 791 de 2002, reduciendo el mismo a cinco (5) años [aplicable ésta conforme al artículo 41 de la Ley 153 de 1887]⁶.

⁴ José J. Gómez, *Conferencias de Derecho civil Bienes*, Bogotá, Ed. Universidad Externado de Colombia, 1981, p. 358.

⁵ Artículo 981. Prueba de la posesión del suelo. Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

⁶ Enseña que la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiendo la última la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha de

3.3.4. De manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Significa lo anterior que la posesión no se ejerza de manera clandestina, oculta y/o con violencia o arbitrariedad, de tal suerte que los actos de señorío pueden ser percibidos tanto por propios como por extraños.

3.3.5. Justo título y buena fe

3.3.5.1. El justo título no aparece definido en el ordenamiento jurídico, sin embargo, los artículos 765 y 766 del Código Civil se refieren al mismo. El primero, señala que es justo título el constitutivo o traslativo de dominio, ejemplarizando el primero de ellos con la ocupación, accesión y la prescripción y, el segundo, con la venta, permuta, donación entre vivos. Sobre este tópico, la Corte Suprema de Justicia ha dicho, de manera invariable, que:

“[P]or justo título se entiende todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa”⁷

En otra ocasión, la misma Corporación señaló que *“el justo título para poseer y prescribir adquisitivamente es uno constitutivo o traslativo de dominio que sirve legítimamente de motivo para que el que tiene la cosa se repute dueño de ella, séalo o no lo sea en la realidad”⁸*

En otras palabras, si se trata de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del

vigencia de la ley nueva.

⁷ CSJ. Civil. sentencia de 26 de junio de 1964, G.J., t. CVII, p. 372, reiterada el 16 de abril de 2008, rad. 4128931030022000-00050-01 y el 7 de julio de 2011, rad. 73268-3103-002-2000-00121-01.

⁸ Cas. Cil del 29 de febrero de 1972, G.J. CXLII, pág 88

verdadero propietario. En síntesis, es justo título aquél que daría lugar a la adquisición del derecho real prescriptible de no mediar el vicio o el defecto por el cual la *usucapión* está llamada a remediar.

Por último, la citada Corporación ha explicado qué debe entenderse por justo título como sustento de la posesión regular, así:

“Justo título es aquel constituido conforme a la ley y susceptible de originar la posesión para el cual nace, lo que supone tres requisitos, a saber: a) existencia real y jurídica del título o disposición voluntaria pertinente, pues de lo contrario mal puede hablarse de justeza de un título que no existe. Luego, no habrá justo título cuando no ha habido acto alguno o éste se estima jurídicamente inexistente. b) naturaleza traslativa (vgr. venta, permuta, donación, remate, etc.) o declarativa (vgr. sentencia aprobatoria de partición o división, actos divisorios, etc.) de dominio, porque solo en virtud de estos actos o negocios aparece de manera inequívoca la voluntad de transferir o declarar el derecho en cuya virtud el adquirente adquiere la posesión, aun cuando no adquiera el derecho de propiedad (art.753 C.C.). (...) c) justeza del título, esto es, legitimidad, la que presupone, salvo que se trate de título injusto conforme al artículo 766 C.C.”⁹

3.3.5.2. En relación con la buena fe, está definida en el artículo 768 del Código Civil como *“la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio. Así, en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato”*. En otras palabras, es el convencimiento de actuar correctamente por medio legítimo exento de todo fraude o de cualquier otro vicio. Al respecto, la Corte Suprema de Justicia estableció que:

“La buena fe (...) es la creencia en el poseedor de ser propietario de la cosa. [De esa manera], el precepto [art. 778 C.C.] (...) concluye que ‘en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato’. Entonces, para que un adquirente a non domino sea de buena fe, es necesario que haya creído que su autor era propietario, pues no podría recibir de él un derecho de que no fuese titular. De donde es inevitable concluir que el conocimiento por el poseedor, de los vicios del título de su autor, es excluyente de la buena fe, porque infirma esta creencia”¹⁰

⁹ Sent. Cas. Civil de 9 de marzo de 1989, reiterada en Sentencia el 19 de diciembre de 2011, expediente 2002 00329

¹⁰ *ibídem*

4. Análisis del caso concreto

Tal como se consignó en el acápite de los antecedentes, en el *sub exámine* se reclama la declaratoria de una prescripción ordinaria adquisitiva de dominio sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 70 H N° 116 A – 09 de esta ciudad, con folio de matrícula No. 50N-693355, atribuible, básicamente, a la tenencia con ánimo de señores y dueños han ostentado los demandantes Luis Ernesto Jiménez Maldonado y Felvia Faride Fernández Julio, desde el año 2010, esto es, por un espacio que supera los cinco años a la fecha de presentación de la demanda, cuando ingresaron al predio en virtud a la negociación que celebraron con quien aparecía como propietario inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del bien, y en cuya virtud se suscribió y registró la respectiva escritura pública de compraventa ante la Oficina de Registro competente [N° 6562 del 20 de diciembre de 2010].

4.1. Previo al estudio del material probatorio arrimado al infolio, es importante recordar que corresponde a cada uno de los extremos de la litis aportar los medios probatorios idóneos que sean necesarios y suficientes para sacar adelante su respectiva posición. Así, en torno a la “carga de la prueba”, como se ha conocido, los artículos 1757 y 167, del Código Civil y del Código General del Proceso, respectivamente, establecen que incumbe probar a las partes el supuesto de hecho en que fundamentan tanto las pretensiones como sus excepciones, vale decir, cada extremo soporta individualmente la carga probatoria de dar respaldo a sus aseveraciones, por lo que les es imperioso acudir a cualquiera de los medios autorizados por el legislador.

4.2. Del material obrante en el expediente, se destaca con relevancia para decidir el asunto, las siguientes pruebas documentales:

- Certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de usucapión, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-693355¹¹, en cuya anotación N° 20 se registró la escritura de compraventa N° 6562 del 20 de diciembre de 2010, a través de la cual el señor Luis Alfonso Peña, quien

¹¹ Cfr. folios 4 a 8

aparecía como propietario inscrito en la anotación N° 19, enajenó a los señores Luis Ernesto Jiménez Maldonado y Felvia Faride Fernández Julio el inmueble objeto del proceso.

- Avalúo del predio objeto de las presentes diligencias.¹²
- Certificación catastral del bien ubicado en la carrera 70 H # 116 A 09.¹³
- Escritura pública No. 2314 del 29 de octubre de 2010 de la Notaría Doce del Círculo de Bogotá¹⁴, donde aparece que Melida Esther Ruiz Morales, enajenó a Luis Alfonso Peña, el precitado inmueble.
- Escritura pública No. 6562 del 20 de diciembre de 2010 de la Notaría Cuarenta y ocho del Círculo de Bogotá¹⁵, mediante la cual Luis Alfonso Peña dio en venta el inmueble a Luis Ernesto Jiménez Maldonado y Felvia Faride Fernández.
- Copia de avisos clasificados de venta de bienes del periódico El Tiempo¹⁶, donde aparece que el inmueble objeto del proceso estaba en venta.
- Copia de dactiloscopia practicada a la demandada Melida Esther Ruíz Morales, dentro de la investigación penal N° 188372 adelantada contra Olga Janeth Peña por el delito de fraude procesal en concurso heterogéneo con falsedad en documento público agravado por uso.¹⁷
- Copia digital del proceso de responsabilidad civil extracontractual radicado bajo el No. 11001310303620130042600 promovido por Luis Ernesto Jiménez Maldonado y Felvia Faride Fernández Julio contra Melida Esther Ruíz Morales.¹⁸

¹² Cfr. Folios 10 a 21

¹³ Cfr. folio 25

¹⁴ Cfr. folios 61 a 65

¹⁵ Cfr. folios 66 a 74

¹⁶ Cfr. folios 91 y 92

¹⁷ Folios 264 a 267

¹⁸ Archivo 15 formato PDF expediente digital

- Copia de la sentencia de primera instancia proferida dentro del proceso penal radicado bajo el No. 1100160004920110365700 número interno 188372, el 3 de abril de 2019 por el Juzgado 28 Penal del Circuito con Función de Conocimiento de Bogotá, mediante la cual la señora Olga Janeth Peña Jiménez fue condenada a la pena de 52 meses de prisión por el delito de falsedad material en documento público.¹⁹

- Copia de la sentencia de segunda instancia proferida dentro del proceso penal radicado bajo el No. 1100160004920110365700 número interno 188372, por la Sala Penal del Tribunal Superior de este distrito judicial, a través de la cual declaró prescrita y, por tanto, extinguida la acción penal contra la señora Peña Jiménez.²⁰

4.3. Partiendo de los presupuestos axiológicos necesarios para que prospere una acción como la que nos convoca, de entrada advierte esta instancia judicial que la misma tiene vocación de prosperidad, pues no cabe duda que el extremo demandante acreditó en debida forma las exigencias requeridas de cara del tipo de prescripción que alegó [ordinaria], como a continuación se dilucida.

4.3.1. El material probatorio obrante en el infolio, especialmente el certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de usucapión [N°50N-693355]²¹, el certificado especial expedido por el Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Norte,²² la certificación catastral²³ así como el avalúo²⁴, entre otras, acreditan de manera irrefutable la calidad de bien privado o particular y, de contera, su condición de ser susceptible de apropiación por el modo de la usucapión, y que no se encuentra dentro de aquellos que la ley sustancial ha declarado como imprescriptibles o fuera del comercio. Se acreditó, entonces el primer requisito exigido.

¹⁹ Archivo 15 formato PDF expediente digital

²⁰ *Ibidem*

²¹ Cfr. folio 100 cuaderno 1

²² Cfr. folio 95 *ibidem*

²³ Ver folio 99 *ib.*

²⁴ Obrante del folio 103 al 125 del cuaderno 1 del expediente.

Aunado a lo anterior, existe plena correspondencia en la identidad del inmueble que se pretende en la demanda con el que refleja el acervo probatorio allegado al expediente, como así se extrae de la inspección judicial practicada sobre éste el 09 de febrero de 2021 donde se constataron los linderos del predio y se actualizaron, el certificado especial y el de tradición del bien emitido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá²⁵ que reflejan la tradición del bien.

4.3.2. En lo que concierne a la posesión material ejercida por los demandantes Luis Ernesto Jiménez Maldonado y Felvia Faride Fernández Julio, también se advierte una suficiencia probatoria en torno a la misma, pues quedó demostrado en el plenario no sólo la tenencia sino también el ánimo de señores y dueños que los mismos han ostentado sobre el predio desde el momento en que ingresaron al mismo tras la negociación que celebraron con el señor Luis Alfonso Peña.

En efecto, la prueba testimonial practicada, el interrogatorio vertido por los accionantes y la demandada así como la inspección judicial practicada al bien, corroboran la posesión real y material en cabeza de éste y dan plena certeza de los actos ejercidos por ellos sobre el referido predio.

4.3.2.1. El señor Luis Ernesto Jiménez Maldonado manifestó al absolver al interrogatorio, que se enteró de la venta del predio por un aviso clasificado en el periódico El Tiempo, y se reunió en tres ocasiones con Luis Alfonso Peña quien estaba vendiendo la casa. Contaba con un crédito preaprobado con el Banco Caja Social; que el precio acordado para la venta fue de \$220'000.000, pero como no contaba con ese dinero, él y el vendedor estuvieron de acuerdo con la intervención del banco para el préstamo y el estudio de títulos, la entidad financiera realizó dos avalúos por las condiciones de la vivienda y, en un periodo de dos meses, el banco dio el aval para el crédito hipotecario.

Afirmó que le pagó al vendedor la totalidad del precio acordado mediante dinero en efectivo, el traspaso de dos vehículos y el crédito hipotecario. Luis

²⁵ Cfr. folio 100 a 102 *ibidem*

Alfonso Peña le entregó el predio y las llaves, la casa estaba en malas condiciones, sin pisos ni puertas, motivo por el cual él y su esposa le hicieron las mejoras y adecuaciones de baños, cocina, pisos y empezaron a ocupar el inmueble en marzo de 2011 una vez se hizo habitable, nadie ha ido a reclamarles el predio, ni a practicar alguna actuación judicial o administrativa sobre el mismo.

Sobre los impuestos manifestó que Luis A. Peña mostró en el Banco el impuesto predial del 2010, y era falso, en el 2011 llegó normal pero en el 2012 no llegó, por lo que acudió a la Secretaría de Hacienda y un funcionario de la entidad le informó que desde el año 2005 se debían impuestos sobre ese inmueble y tenía un cobro coactivo, *“me hicieron todo a nombre mío y me tocó pagar todo, incluyendo el 2010. Tengo los impuestos al día y también valorización”*.

4.3.2.2. La demandante Elvia Faride Fernández Julio, a su turno, expuso que la casa estaba destrozada, no había baño y tenía escombros, asimismo, que el Banco aprobó el crédito y empezaron a trabajar poco a poco en las mejoras del predio, instalaron rejas, cocina, baño y closet. Nunca llegó nadie a reclamarles nada, estaban inocentes respecto de la situación del predio, por cuanto la vivienda se las vendió el señor Luis Alfonso y es a él a quien la demandada debería reclamarle, además, la entidad financiera intervino y no se hizo nada debajo de la mesa.

4.3.2.3. La señora Melida Esther Ruíz en calidad de demandada, aseveró que compró la casa en el 2002 pero nunca la habitó, la dejó encargada a una inmobiliaria la cual le pagaba normal; se fue para España en el año 2007, y a mediados de 2009 aceptó la propuesta de una amiga consistente en arrendar la casa a unos familiares de ella aquí en Colombia, y ella le pagaba allá, sin embargo, desapareció y no volvió a pagar los cánones, y al momento de indagar las condiciones de la vivienda se enteró que habían otras personas, las cuales ella no conoce. Afirmó que regresó al país en el 2014.

No entiende la razón por la cual el banco avaló la compraventa si falsificaron su firma, por lo que el 16 de marzo de 2011 se formuló denuncia penal contra Janeth Peña, quien firmó la escritura por ella y dentro de esas diligencias nunca se llamó a Luis Alfonso Peña, y la decisión que se adoptó fue anular todas las anotaciones y condenar a Olga Janeth Peña. “Yo no debí quitársela nunca a la inmobiliaria”²⁶

4.3.2.4. Los testigos Santiago Jiménez y Michael Gómez fueron coincidentes en informar sobre la detentación que, como dueños, han ejercido los demandantes desde el año 2010, las condiciones de abandono en que se encontraba el inmueble, las mejoras y reparaciones que le han efectuado, así como el uso y destinación que aquellos le ha dado al bien, y que ninguna persona o entidad les ha reclamado el inmueble, o pretendido su desalojo, ni perturbado de alguna forma la posesión por ellos ejercida.

Concretamente, Santiago Jiménez Rojas, quien fue vigilante de la cuadra donde se localiza el predio, manifestó no saber quién es la señora Mélida Esther Ruíz Morales, pero sí conocer a los aquí demandantes desde el año 2010, indicando que para ese entonces la casa estaba sola y un señor la frecuentaba, sin embargo, estaba abandonada y deteriorada, “no vivía nadie ahí antes”²⁷, y los demandantes la remodelaron y pusieron rejas al ingresar a ocuparla la remodelaron, hicieron baños y rejas, entre otras.

Michael Gómez Anderson, a su turno, indicó que tiene una relación de vecindad con los demandantes porque su casa estaba al frente de la de ellos, los conoce “como los propietarios del inmueble, siempre ahí como los dueños, jamás alguna persona ha cuestionado la propiedad”²⁸; ellos le hicieron una construcción de un cuarto detrás del garaje, y nadie les ha reclamado el predio, pues, el único pleito que conoce es el presente proceso por la publicación de una valla en frente de la vivienda.

Luis Leonardo Jiménez Fernández, hijo de los demandantes, adujo que la vivienda objeto del proceso fue comprada por sus progenitores porque ellos

²⁶ Minuto 1:17:00 audiencia inicial de septiembre de 2020

²⁷ Minuto 2:03:00 audiencia de septiembre de 2020

²⁸ Cfr. Min. 2:16:30 al min 2:18:56.

querían adquirir un predio en condiciones para ser remodelado, el aviso de la venta salió en el periódico El Tiempo, que acompañó a sus padres a reunirse con el señor Luis Alfonso en la casa de él, pero no participó ni estuvo presente en la negociación y la compra debido a que estaba de viaje. Relató que el precio se pagó una parte en efectivo y la otra producto de un crédito hipotecario; se fue a vivir allí con su hermano y sus padres, pero primero fue necesario remodelarlo, el cual estuvo listo en cinco meses. Asimismo, que *“nunca hubo visitas ni alarmas de ninguna persona”*²⁹

Refirió que existe un proceso de responsabilidad civil extracontractual que cursa en el Juzgado 51 Civil Circuito, por el abandono del inmueble que generó perjuicios a sus padres, principalmente por el pago de impuestos adeudados durante años y que aquellos tuvieron que asumir. Finalmente, describió el inmueble y el estado en que se encontraba, situación documentada mediante el registro fotográfico de los avalúos practicados por el Banco.

José Alfredo Jiménez Maldonado expuso que los demandantes compraron el inmueble en el 2010, él realizó unos arreglos eléctricos en el predio [cableado de luz y energía], tubería de aguas negras, *“cuando yo lo vi estaba como abandonado, techo, paredes, cielo rasos (...)”*³⁰, y ellos los repararon e hicieron una ampliación junto al garaje, una pieza, baños, se le echó una plancha, se embaldosinó todo el patio, cuyos gastos asumió Luis Ernesto Jiménez.

Henry Ananías Jiménez Maldonado, a su turno, indicó que la vivienda la adquirieron los actores hace muchos años con recursos propios y fruto de su trabajo, el predio no estaba en condiciones aptas para vivir, razón por la cual colaboró con el cambio de ventanería por solicitud de su hermano. La casa tenía los pisos muy deteriorados, existía corrosión por óxido, la puerta para ingresar al patio estaba inservible. Agregó que el cambio ha sido muy significativo, pues, aunque estructuralmente el predio es el mismo, las adecuaciones mejoraron su aspecto, específicamente, los pisos, ampliación del garaje y remodelación de cocina y baños.

²⁹ Min. 2:39:40 audiencia septiembre de 2020

³⁰ Minuto 22:37 audiencia de febrero de 2021

Las precitadas declaraciones, se destaca, son dignas de credibilidad, ya que en virtud al principio de inmediación de la prueba se percibieron sinceras y ajustadas a la realidad, así coherentes con lo expuesto en el proceso, no ofrecen motivo de sospecha sobre su fidelidad y tampoco media tacha alguna, lo que le conduce a establecer que los demandantes han poseído el inmueble materia del litigio como señores y dueños de mismo, haciendo mejoras en el mismo para hacerlo habitable, ocupándolo y pagando impuestos.

4.3.3. Los esposos Jiménez Hernández acreditaron los actos posesorios desde el año 2010, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, pues, en momento alguno se allegó prueba que desvirtúe lo anterior y, antes bien, quedó acreditado dentro del plenario: (i) cómo entraron en posesión del predio [mediante venta que les fue legalmente efectuada por Luis Alfonso Peña, a quien le pagaron la totalidad del precio acordado entre las partes, inclusive con un crédito hipotecario que les otorgó una entidad financiera, previo estudio de títulos; (ii) que realizaron mejoras en el mismo; (iii) siempre han pagado los impuestos del inmueble, incluyendo los que se adeudaban desde el año 2005; (iv) no han reconocido mejor derecho a un tercero, ni nadie les ha efectuado reclamo alguno sobre el bien, ni siquiera la señora Mélida Esther Ruiz Morales; y (v) desde que ingresaron al inmueble lo han ocupado como su lugar de residencia, junto con sus hijos.

4.3.4. La posesión regular

En cuanto a la posesión regular que, como ya se indicó, se acredita con justo título y buena fe, dichos presupuestos también se encuentran acreditados en el proceso, por cuanto se aportó al plenario la escritura pública de compraventa N° 6562 del 20 de diciembre de 2010, suscrita entre los actores como compradores y Luis Alfonso Peña en calidad de vendedor, la cual fue debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del predio.

Asimismo, en la anotación 21 del certificado de libertad y tradición del inmueble, figura la constitución de hipoteca en cuantía indeterminada que

los demandantes efectuaron a favor del Banco Caja Social, por la suma de \$70'000.000, por el crédito que les fue otorgado para pagar parte del valor del precio para la adquisición del predio.

Los demandantes tenían la certeza de haber adquirido el inmueble objeto de la *litis* de manos de su titular, e incluso adquirieron un préstamo con una entidad financiera que previamente realizó un estudio de títulos, y garantizaron su pago a través de un gravamen hipotecario, ignorando las maniobras fraudulentas que antecedieron la compraventa que realizaron, con el pleno convencimiento que la actuación fue correcta y exenta de fraude u otro vicio en la negociación, por lo que actuaron de buena fe, pues, tal como lo ha señalado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia: “(...) *En conclusión, el poseedor de buena fe es quien detenta el bien como un propietario, creyendo recibirlo de su dueño en virtud de un justo título “cuyos vicios ignora”, vale decir, se trata de una convicción formada de que ninguna otra persona, salvo él, tiene derecho sobre el terreno. De ese modo, la buena fe no es solamente la ignorancia del derecho de otro en la cosa, sino la certidumbre de que se es propietario (...)*”³¹

En resumen, los aquí demandantes Luis Ernesto Jiménez Maldonado y Felvia Faride Fernández Julio (i) adquirieron el inmueble de manos de quien figuraba en el certificado de tradición del inmueble como propietario del mismo, Luis Alfonso Peña, como consta en la anotación No. 19; (ii) la entidad bancaria que les otorgó el crédito, Caja Social de Ahorros, efectuó el respectivo estudio de títulos y aprobó el desembolso del crédito; y (iii) se suscribió la escritura pública de compraventa N° 6562 del 20 de diciembre de 2010 de la Notaría Cuarenta y ocho del Círculo de Bogotá³², con la constitución de la hipoteca a favor del Banco.

Emerge de lo anotado la posesión regular en cabeza de los accionantes toda vez que se verifica en el *sub examine* la existencia de un justo título y la buena fe que le son inherentes a la misma, pues, “*el justo título para poseer y prescribir adquisitivamente es uno constitutivo o traslativo de dominio que sirve legítimamente de motivo para que el que tiene la cosa se*

³¹ Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC19903-2017 Radicación: 73268-31-03-002-2011-00145-01

³² Cfr. folios 66 a 74

*repute dueño de ella, séalo o no lo sea en la realidad*³³

Adicional a lo anterior, los adquirentes del predio iniciaron de inmediato las obras de adecuación y remodelación del inmueble y lo ocuparon desde entonces, pagaron los impuestos que se adeudaban desde el 2005 y ninguna persona fue a reclamarles el predio, ni autoridad a practicar alguna diligencia al mismo

5. Conclusión

Del análisis conjunto del acervo probatorio, fluye que en el caso que nos convoca, se encuentran acreditados los elementos axiológicos necesarios para el buen suceso de la acción invocada por Luis Ernesto Jiménez Maldonado y Felvia Faride Fernández Julio, pues, se itera, confluyen todos presupuestos necesarios para ello: (i) el predio objeto de acción es susceptible de adquirir por prescripción, (ii) los demandantes han ejercido posesión material sobre el bien y por un espacio superior a los 5 años, (iii) de forma pública, pacífica e ininterrumpida y, (iv) adquirieron el bien con justo título y buena fe.

Por consiguiente, resulta procedente acceder a las pretensiones de la demanda y, en tal virtud, declarar que los demandantes ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el bien inmueble ubicado en la carrera 70 H N° 116 A – 09 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-693355, el cual cuenta con un área de terreno de 256,9 Mts², debidamente identificado por sus linderos; se ordenará su inscripción en el respectivo certificado de tradición, se ordenará la cancelación de la inscripción de la respectiva demanda.

Por último, no se condenará en costas a la demandada Mélida Esther Ruiz Morales toda vez que, si bien es cierto compareció al proceso, no contestó la demanda ni se opuso a sus pretensiones, limitándose a solicitar la suspensión del proceso por prejudicialidad.

³³ Cas. Cil del 29 de febrero de 1972, G.J. CXLII, pág 88

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que los señores Luis Ernesto Jiménez Maldonado y Felvia Faride Fernández Julio identificados con las cédulas de ciudadanía N° 19284366 y 45469658, respectivamente, han adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, el bien inmueble ubicado en Bogotá D.C., en la carrera 70 H N° 116 A – 09 de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-693355, el cual cuenta con un área de terreno de 256,9 metros cuadrados, y está comprendido dentro de los siguientes linderos actualizados:

“##“Norte: en veintinueve punto noventa metros con el predio distinguido con el número 112-15/17 de la transversal cincuenta y seis, sur: en veintinueve punto noventa metros con el pedio distinguido con la nomenclatura 111-59/61/63, oriente: en diez metros con la transversal cincuenta y seis, occidente: en distancia de diez metros con los predios 111-52 y 111-60 de la transversal cincuenta y seis A”##”

SEGUNDO: ORDENAR, en consecuencia de la anterior declaración, la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-693355 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, Zona Norte, perteneciente al inmueble objeto de usucapión. Para tal efecto se autoriza a costa del interesado la expedición y compulsas de copias auténticas de esta decisión para que se protocolice ante el señor Registrador de la respectiva Oficina de Instrumentos Públicos. Secretaría ofíciase como corresponda.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la medida de inscripción de la demanda que recae sobre el bien objeto de acción. Ofíciase.

CUARTO: ABSTENERSE de condenar en costas a la demandada Mérida Esther Ruiz Morales, por las razones consignadas en la parte motiva de la presente decisión.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA

Jueza

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D. C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La providencia anterior es notificada por anotación en **ESTADO N° 170** hoy 03 de noviembre de 2021

LUIS ORLANDO BUSTOS DOMÍNGUEZ
Secretario