



JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá, D. C., treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022)

Radicación No. 2018-0492

Clase: pertenencia

Demandante: Aura Cecilia Barreto de Baquero

Demandados: Heliodoro Reina, Otilia Prieto y personas indeterminadas.

Agotado el trámite establecido por la ley, procede a emitir fallo de primera instancia dentro de la demanda de la referencia.

En virtud a lo dispuesto en el art. 280 del Código General del Proceso se hará una síntesis de los hechos de la demanda, de las pretensiones y de la contestación de ésta.

Se indicaran los presupuestos de la acción, el apoyo jurisprudencial, se hará un análisis en conjunto de las pruebas y se darán las conclusiones del caso.

I. Antecedentes

1.-Petitum

1.1. Manifiesta la demandante, Aura Cecilia Barreto de Baquero que adquirió por la vía prescriptiva extraordinaria adquisitiva de dominio el lote de terreno ubicado en la calle 5 No 3/87/87/89 Barrio Belén de la ciudad de Bogotá.

1.2. Que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1276080 de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos.

1.3. En caso de oposición se condene en costas a la parte demandada.

2. Hechos:

En compendio los hechos se sintetizan así:



2.1. Indicó la demandante en 1988 Julia Adonai Prieto le transfirió verbalmente la posesión que ejercía sobre el inmueble ubicado en la calle 5 No 3/87/87/89 Barrio Belén de la ciudad de Bogotá.

2.3. Que la demandante vivió un tiempo en el inmueble antes indicado, y, por motivo de trabajo, se trasladó a la ciudad de Villavicencio, y, desde el 1º de marzo de 1989 arrendó de manera verbal a Hernando Garzón Díaz.

2.4. Con posterioridad firmó varios contratos de arrendamiento con Hernando Garzón Díaz, en las siguientes fechas 1 de marzo de 1991, 1 de marzo de 1992, 1 de marzo de 1993, 1 de marzo de 1995, 1 de marzo de 1998, 1 de marzo de 2002, 1 de marzo de 2004, 23 de marzo de 2007 y 23 de marzo de 2008 a la fecha.

2.5. Que con los dineros recaudados la demandante ha hecho actos de señor y dueño, como cambio de tejas, canales, cielorraso, pintura general del inmueble, sin reconocer dominio ajeno.

2.6. Agregó que ha pagado el impuesto predial y de valorización desde que tomó posesión del inmueble y lo ha explotado económicamente.

3. Actuación procesal

3.1. Encontrado que la demanda reúne los requisitos formales, esta sede judicial admitió la demanda, ordenó la fijación de la valla, el emplazamiento de los demandados y la inscripción de la demanda en el folio de matrícula.

3.2. Efectuado el trámite pertinente en relación al emplazamiento de los demandados en la forma que indica el numeral 7º del artículo 375 del C.G.P., este Juzgado designó como abogado de oficio al profesional Carlos Alberto Rojas Barrera.

3.3. El curador ad-litem se notificó personalmente del auto admisorio, quien dentro de la oportunidad legal se pronunció sobre cada uno de los hechos de la demanda y propuso excepción de pleito pendiente, la cual fue rechazada porque debió proponerse como previa.

3.4. Trabada la litis, se convocó a las partes a la audiencia inicial, se adelantó la audiencia de instrucción y juzgamiento y de inspección judicial.



3.5. Escuchaos los alegatos de conclusión, es pertinente hacer las siguientes

Consideraciones

Ningún reparo debe formularse por esta judicatura en lo atinente a los presupuestos procesales, comoquiera que la competencia para conocer de la presente acción se encuentra en este Juzgado en virtud a la naturaleza, la cuantía del proceso. Los litigantes ostentan la capacidad procesal para ser parte y la demanda es apta formalmente.

Problema jurídico

El problema jurídico a resolver concita en determinar si se encuentran probados los presupuestos axiológicos para que, Aura Cecilia Barreto de Baquero adquiera por la vía de la prescripción extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la calle 5 No 3/87/87/89 Barrio Belén de la ciudad de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1276080 de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos.

Presupuesto de la acción de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio

Expresa el artículo 2512 del Código Civil 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 de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción”.

A su turno el artículo 2518 de la referida obra señala que:

“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”.



Así pues, la prescripción adquisitiva, puede ser de naturaleza ordinaria o extraordinaria. En la primera, “... se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren”, es decir, “...la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.”. Mientras que, en la prescripción adquisitiva extraordinaria, tiene lugar la posesión irregular: aquella carente de justo título o de buena fe.

El canon 2529 del Código Civil, por su parte, normaba originalmente que, para la prescripción ordinaria, se requería el transcurso de un lapso de tres (3) años del hecho posesorio, respecto a bienes muebles y de diez (10) años en el caso de bienes raíces.

En tanto que el artículo 2531 del Código Civil contemplaba para la prescripción extraordinaria la exigencia del tiempo se iguala, se fijaba en un lapso de veinte (20) años.

Mediante Ley 791 de 2002, publicada en el Diario Oficial No 45046, de 27 de diciembre del mismo año, se modificaron aspectos atinentes a esta figura jurídica y específicamente el tema del tiempo necesario para la usucapión extraordinaria, tratándose del término para que opere la prescripción adquisitiva, redujo el de la ordinaria a “tres años (3) para los muebles y de cinco años (5) para los bienes raíces”, y el de la extraordinaria a “diez años (10)”.

En punto de la señalada modificación a los términos de la prescripción y su aplicación, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 153 de 1887, que establece:

“ARTICULO 41. 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 eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir.”

Ahora bien, jurisprudencialmente se han reconocido cuatro (4) elementos axiológicos constitutivos de la usucapión extraordinaria, como se desprende de lo dispuesto en el artículo 2531 de la obra en referencia, cuales son: (a) Posesión material en el demandante; (b) Que la posesión haya sido por un lapso superior a los diez (10) años; (c) Que la posesión haya sido pública, pacífica e ininterrumpida y (d) Que el bien sea susceptible de prescripción.



En relación con este modo de adquirir el dominio por la prescripción, prudente es recordar lo enseñado por la Sala de Casación Civil de la honorable Corte Suprema de Justicia, sobre tales aspectos:

"(...)Rememorase que conforme al Código Civil, la prescripción es un «...modo de adquirirlas 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 de tiempo, y concurriendo los demás requisitos...» (Artículo 2512)¹.

La Corte Suprema de Justicia ha sostenido de manera inveterada que para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: *"1) Posesión material en el usucapiente; 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley; 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida; 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea susceptible de ser adquirido por usucapión (sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCII, pág. 278. Reiterada en sentencia 007 de 1 de febrero de 2000, Exp. C-5135). Exigencias que deben reunirse al unísono, de tal manera que la falta de cualquiera de ellos secha por tierra las aspiraciones de la parte demandante...²"*

Es así como en forma reiterada ha venido sosteniendo la jurisprudencia y la doctrina, que para usucapir deben aparecer como elementos configurativos de la posesión: el animus y el corpus. El primero, factor volitivo, es el elemento subjetivo o psíquico de la posesión, el cual debe existir en la persona que detenta la cosa, esto es, que la voluntad del prescribiente no debe ser otra que tener la cosa para sí, sin reconocer dominio ajeno. El segundo (*corpus*), el elemento físico, material o externo de la posesión, consistente en la relación de hechos entre la cosa y su detentor, que demuestre que quien está demandando la pertenencia ha ejercido directamente la posesión del bien.

Por manera que - y así lo exige la ley sustancial - para que se pueda hablar de posesión, el corpus o la detentación de la cosa, debe ir unido al animus, es decir, voluntad dirigida a tener la cosa para sí; en otras palabras, la intención certera de ejercer el derecho de dominio sobre la cosa.

¹ En sentencia CSJ. Civil. Sentencia SC12323-2015, del 11 de septiembre de 2015. M.P. Luis Armando Tolosa V.

² Ibidem.



Los elementos que así se dejan explicados cuerpo y voluntad, tienen base legal sustancial, fundamentalmente el artículo 762 del Código Civil, al decir que: *"la posesión es la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor o dueño"*, que permite de inmediato distinguir esta institución de la tenencia prevista en el artículo 775 del este ordenamiento, según el cual, es *"la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño"*.

En efecto, no obstante que la posesión y la tenencia tienen como punto común de contacto que las asimila el factor externo referente a la ocupación de la cosa, si resultan ser bien distintas y hasta excluyentes estas dos instituciones en lo atinente al ánimo o conducta en una y otra situación, pues, valga reiterarlo, mientras en la primera la materialidad se junta la voluntad de comportarse ante propios y extraños como dueño, en la segunda apenas exteriormente se está en relación con los bienes.

De ahí que, frente a supuestos similares corresponda distinguir qué actos constituyen posesión y cuáles de mera tenencia, toda vez que, aunque externamente se puedan parecer o resulten en principio iguales, la diferencia que en definitiva viene a decidir la cuestión, descansa en el cuidadoso examen de si a esos hechos forzosamente se aúna el indispensable señorío o intención de ser dueño.

Caso concreto

Sea lo primero relieves que el predio objeto de usucapión se encuentra debidamente identificado, ya que en la diligencia de inspección judicial se pudo establecer su ubicación sus linderos, de que consta, el área de terreno y la persona que lo habita.

Igualmente de las pruebas documentales aportadas con la demanda, se establece que el predio allí indicado corresponde al que tuvo a la vista el Despacho.

Siendo ello así, la identificación del predio se encuentra demostrada, siendo ésta uno de los presupuestos de la acción.

Superado lo anterior, concita al despacho estudiar si la demandante demostró una posesión, pacífica, continua e ininterrumpida en relación con el predio que pretende usucapir.



Como se mencionó anteriormente la posesión comprende dos aspectos el *animus* y el *corpus*, en cuanto al segundo, en la diligencia de inspección judicial se verificó que la demandante tiene la posesión, pues ella fue quien atendió la diligencia.

Por otro lado, las pruebas documentales revelan que el inmueble es destinado para vivienda y ha sido arrendado a Hernando Garzón, luego a la señora “*Dolores*” y, actualmente a “*Fernando*”, de acuerdo a lo manifestado por la demandante en la audiencia inicial.

Los testimonios de Dora Belén Gutiérrez Hernández y de Aura María Pérez de Baquero se pudo establecer que la demandante detenta el inmueble desde hace más de veinte años cuando le fue entregado por su madre en el año 1988.

De manera que, en cuanto a la ostentación del *corpus*, está demostrado con las pruebas practicadas –inspección judicial y testimonios-.

En lo que respecta al *animus*, este un comportamiento que debe ser exteriorizado.

De las atestaciones y de la prueba documental se establece que la demandante ha efectuado mejoras sobre el inmueble (reparaciones locativas, mantenimiento en general y construcción de alcobas) -folios 15 al 46 y 57-.

También se encuentra probado que la demandante paga los impuestos prediales (folios 49 al 54, 78), lo tiene en arriendo desde hace más 20 años y de manera periódica visita el inmueble a fin atender las reparaciones necesarias del mismo y que se encuentran acreditadas en las pruebas anteriormente mencionadas.

Igualmente las testigos Dora Belén Gutiérrez Hernández y Aura María Pérez de Baquero, afirmaron que ven como dueña a la demandante Aura Cecilia Barreto de Baquero, porque desde hace más veinte años es la persona que ha estado al frente del inmueble, pagando los servicios públicos, efectuando mantenimiento al mismo, habitándolo y posteriormente arrendándolo.



De los testimonios, así como del interrogatorio efectuado a la demandante se establece que la actora no reconoce dominio ajeno y tampoco se encuentra en situación de tenencia, pues desde que entró en posesión del inmueble se ha comportado como un verdadero dueño.

Del estudio en conjunto del caudal probatorio, se concluye que la demandante probó que cuenta con los dos elementos –el animus y el corpus–

En cuanto a la posesión alegada por la demandada, memórese que la litigante invocó la prescripción extraordinaria y, se acogió a la establecida a la que establecía el art. 2531 del C.C. antes de la reforma introducida por la Ley 791 de 2002, es decir, 20 años, esto teniendo en cuenta que, de los hechos de la demanda se establece que la posesión que detenta sobre el inmueble data de 1988, que para la fecha son más 30 años.

Frente a este punto, las testigos Dora Belén Gutiérrez Hernández y Aura María Pérez de Baquero, indicó que desde hace más 20 años conoce a la demandante, época desde la que ha sabido que ha poseído el inmueble de manera tranquila, pacífica e ininterrumpida.

Manifestación que coincide con la documental que reposa a folios 3 al 11 en la que se observa que el inmueble ha sido arrendado por la demandante Aura Cecilia Baquero de Barreto en varias ocasiones.

Por último, el inmueble objeto de la presente acción de pertenencia es susceptible de ser adquirido a través de la prescripción adquisitiva de dominio, lo cual se establece porque el bien se encuentra en propiedad de dos personas naturales, y además, ninguna de las entidades a las que se ofició manifestaron nada diferente.

Así las cosas, al encontrarse reunidos los requisitos axiológicos a) posesión material en el demandante; (b) que la posesión haya sido por un lapso superior a los diez (10) años; (c) que la posesión haya sido pública, pacífica e ininterrumpida y (d) que el bien sea susceptible de prescripción, se accederá a las pretensiones de la demanda.



Sean las anteriores consideraciones suficientes para que el JUZGADO TRECE 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 AURA CECILIA BARRETO DE BAQUERO, adquirió por la vía prescriptiva adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la calle 5 No 3/87/87/89 Barrio Belén de la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1276080 de la Oficina de Registro de Instrumento Públicos de la zona centro, conforme a las consideraciones expuestas.

SEGUNDO: Ordenar el registro de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No 50C-1276080 Oficiase a la Oficina de Registro correspondiente y expídase copia de la sentencia a costa de los demandantes.

TERCERO: Sin condena en costas.

CUARTO: Ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 50C-1276080 Oficiase a la Oficina de Registro respectiva.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO
JUEZ