JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá. D.C. dieciséis (16) de noviembre de dos mil veintiuno (2021).

Proceso:	*Verbal (Pertenencia)*
Demandante:	*Carlos Mauricio Reales Aldana.*
Demandados:	*Fabio David Moreno Acosta, Claudia Patricia Moreno Acosta, Samuel José Moreno Acosta, Juan Carlos Moreno Acosta, herederos indeterminados de Fabio Moreno Escobar e Indeterminados*
Radicación:	*11001310301320170014000*
Asunto:	*Sentencia*

Se procede a dictar la sentencia que en derecho corresponde.

ANTECEDENTES

1. El señor Carlos Mauricio Reales Aldana, a través de apoderada judicial, promovió demanda contra los señores Fabio David Moreno Acosta, Claudia Patricia Moreno Acosta, Samuel José Moreno Acosta, Juan Carlos Moreno Acosta, herederos indeterminados de Fabio Moreno Escobar y demás personas indeterminadas para que previo el trámite del proceso verbal, se declarara que ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números 50N-817645, 50N-817572 y 50N-817609 ubicado en la carrera 7 B No. 138-16, Bloque A, apartamento 102, garajes 5-6 y depósitos 5-6 del Edificio Agrupación de Vivienda LOS CIPRESES de la ciudad de Bogotá. , con una área aproximadamente de sesenta y un metros cuadrados (61.00 m²), su altura es de dos punto veinte metros (2.20 mts.) Los compartimentos de que se componen son: Salón-comedor, cocina, lugar para lavandería, hall, cuarto de baño y tres (3). Sus líneas de demarcación, con referencia al plano de división del edificio en el que esquemáticamente se le delimita, son los siguientes: Partiendo del punto uno (1), situado en la esquina izquierda, con respecto a su puerta de entrada, se va en dirección al norte, colindando con el muro perimetral que lo separa del espacio aéreo sobre el camino peatonal intermedio a plazoleta para estacionamiento de automotores, en línea quebrada por los salientes de columna, en longitudes aproximadas de tres centímetros (0.03 mts), trece trece centímetros (0.13 mts), dos metros diez centímetros (2.10 mts.), tres centímetros (0.03 mts.) y veinte centímetros (0.20 mts.), tres centímetros (0.03 mts.) y cuatro metros ochenta centímetros (4.80 mts.) hasta el punto dos (2). Luego en dirección oriente, con el muro perimetral que lo separa del

departamento trescientos dos (302) del interior once (11), en línea quebrada por los salientes de columna, en longitudes aproximadas de trece centímetros (0.13 mts.) tres centímetros (0.03 mts.) dos metros ochenta y siete centímetros (2.87 mts.)tres centímetros (0.03 mts) veinticinco centímetros (0.25 mts.) tres centímetros (0.03 mts.) tres metros sesenta y ocho centímetros (3.68 mts.), tres centímetros (0.03 mts.) y trece centímetros (0.13 mts.) hasta el punto tres (3). Luego en dirección al sur, colindando con el muro perimetral que lo separa del espacio aéreo sobre un camino peatonal entre torres, en línea quebrada por diseño arquitectónico de longitudes aproximadas de dos metros cincuenta y nueve centímetros (2.59 mts.) cuarenta centímetros (0.40 mts.) y cinco metros setenta centímetros (5.70 mts.) hasta el punto cuatro (4). Luego, en dirección occidente, lindando con el muro perimetral que lo separa del departamento trescientos dos (302) del mismo interior, en línea quebrada por salientes de columna, de longitudes aproximadas de treinta centímetros de cero punto treinta metros (0.30 mts.), tres centímetros (0.03 mts.) veinticinco centímetros (0.25 mts.) y tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts.), en dirección al norte colindando con el muro perimetral que lo separa de la escalera donde se encuentran las entradas a los departamentos del piso y los sitios para los medidores del consumo independiente del agua, en línea quebrada, por el sitio para medidor del consumo de agua, de longitudes aproximadas de setenta centímetros (0.70 mts.), veinte centímetros (0.20 mts.) y cincuenta centímetros (0.50 mts.) y en dirección occidente, colindando con el muro por el cual tiene su entrada que lo separa del mismo descansadillo y con las escaleras, en longitud aproximada de dos metros noventa y nueve centímetros (2.99 mts.) hasta el punto uno (1) de partida. Por el NADIR: con la escalera que lo separa del segundo (2°) piso. Por el CENIT: con la placa que lo separa del cuarto (4°) piso. Tiene un coeficiente. Tabla 1: 0.32%, Tabla 2: 10.32%.

2. Como supuestos de hecho en que fundamenta sus pretensiones, refieren los que a continuación se resumen:

2.1 El demandante ha ejercido posesión real y material de los inmuebles, desde el 15 de febrero de 1996, con ocasión a la celebración de un contrato de compraventa celebrado con el señor Fabio David Moreno Acosta.

2.2 Con la celebración del mencionado contrato estuvieron de acuerdo los señores Claudia Patricia Moreno Acosta, Samuel José Moreno Acosta, Juan Carlos Moreno Acosta, otros herederos del señor Fabio Moreno Escobar, quienes, a su vez, se comprometieron a tramitar el correspondiente proceso de sucesión a efectos de poder transferir el dominio de los bienes a usucapir.

2.3 La entrega de los inmuebles se realizó el 15 de febrero de 1996 y desde dicha el demandante ha venido ejerciendo hechos a los que solo da derecho el dominio, tales como remodela e baño, cambiar los pisos, arreglar la cocina, cambio de pintura y especial cuidado en mantener bien el inmueble.

2.4 El apartamento 102, garajes 5-6 y depósitos 5-6 del Edificio Agrupación de Vivienda LOS CIPRESES de la ciudad de Bogotá ubicado en la carrera 7 B No. 138-16, Bloque A, (Establecer los Linderos) Después del fallecimiento del señor Carraco, en 30 de septiembre de.

2.5 El demandante ha ejercido la posesión sobre los bienes d manera quieta, pacifica e ininterrumpida por un tiempo superior a 20 años, comportándose como señor y dueños. Además no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente y han sido ejercidas si violencia ni clandestinidad.

TRAMITE PROCESAL

Subsanada la demanda, se admitió mediante auto del 4 de abril de 2017; se ordenó correr traslado a los demandados determinados, y al acreedor hipotecario, quienes se se notificaron debidamente del auto admisorio y no contestaron la demanda; se dispuso la inscripción de la demanda, se ordenó fijar el aviso (valla) en el inmueble objeto de la pertenencia, y comunicar a la Superintendencia de Notariado y Registro, Incoder, Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al IGAC, se ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados del señor Álvaro Carrasco Rubio y de las personas indeterminadas, efectuado el llamamiento edictal se les designó curador ad litem con quien se surtió la notificación del auto admisorio, y quien en término la contestó sin oponerse a las pretensiones. Igualmente se notificó al acreedor hipotecario quien contestó la demanda sin oposición.

Trabada la relación jurídica procesal, se señaló fecha para la audiencia inicial, en la cual se recibió el interrogatorios de parte del demandante, se fijó el litigio, se hizo control de legalidad y se decretaron las pruebas solicitadas, entre ellas los testimonios de Alfonso Roque Reales y María Margarita Vergara Casadiego, y se decretó una inspección judicial al inmueble objeto de la pertenencia diligencia que fue atendida por el actor, allí se identificó el inmueble objeto de la pertenencia, comprobándose que se trata del mismo a que se hace referencia en las pretensiones de la demanda y se encontró la valla que ordenó instalar el despacho.

Finalmente se recibieron las declaraciones de los señores María Margarita Vergara Casadiego y Alfonso Reales de Castro, , esposa y Padre del demandante, quienes manifestaron, obviamente, conocer al demandante, lo mismo que conocer el inmueble objeto de usucapión, desde hace más de 20 años, la esposa estuvo presente en la negociación del apartamento y el Padre le aconsejó, conoció el apartamento desde el principio y manifestó que el mismo estaba muy deteriorado, que el señor demandante, lo reformó, haciendo cambio de pisos, baños y cocina, pintura general, que paga los impuestos, las cuotas de administración y durante todo el tiempo que ha sido poseedor, ninguna persona ha venido a reclamarle, que se comporta como señor y dueño y no ha reconocido dominio ajeno.

En la misma diligencia de Inspección Judicial, una vez identificado el predio, se ordenó correr traslado para presentar los alegatos de conclusión, derecho del cual hieren uso la apoderada de la parte demandante y la Curadora a-litem, y, anunciándose que el fallo se proferirá por escrito.

CONSIDERACIONES

1. Encuentra el Despacho, que los presupuestos procesales se hallan satisfechos y no existe causal de nulidad que invalide lo actuado; de allí que al estudio de fondo de la controversia se procede.

Por mandato Constitucional y legal, el Juez al fallar de fondo deberá fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, incumbiendo en todo caso a las partes probar los supuestos de hecho de las normas que consagran los efectos jurídicos que ellas persiguen, sin perjuicio de los poderes oficiosos del Juez. Ello implica que el

fallador sólo puede decidir de acuerdo con la realidad probada en el proceso, dado que los hechos no probados, no existen procesalmente hablando.

Conforme ya quedó visto en los antecedentes expuestos, el demandante **Carlos Mauricio Reales Aldana**, pretende haber adquirido por prescripción extraordinaria de dominio los bienes inmuebles especificados en la demanda, al afirmar ser persona legitimada para pedir se declare la pertenencia sobre dichos predios los cuales son susceptibles de adquirir por este modo de la prescripción, ya que no existe prueba de estar fuera del comercio, ni de que antes de consumarse la usucapión, hubiese existido en curso proceso divisorio respecto de los mismos bienes; fundando su pretensión en el hecho de haberlos poseído durante un término superior a los 10 años, con ánimo de señor y dueño, acogiéndose así a la presunción legal de que el poseedor es reputado como dueño mientras otra persona no pruebe serlo.

2. Conforme al artículo 2512 de la Codificación Civil, "*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 ejercitado dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*"; prescripción que puede ser ordinaria o extraordinaria, tratándose de esta última, los requisitos para que opere son los siguientes[1]: *i) la naturaleza prescriptible del bien; la identidad del mismo con la cosa que se pretende y la posesión pacífica, pública e ininterrumpida del prescribiente durante el tiempo que exige la ley*. Así entonces, "Al prescribiente que ha invocado la usucapión extraordinaria le corresponde demostrar que en el bien que pretende ha ejecutado actos positivos materiales que indudablemente exterioricen su señorío (C.C., arts. 762 y 981)"[2]

2.1 En este asunto, para adquirir el dominio el usucapiente optó por invocar a su favor la prescripción extraordinaria, razón por lo que el factor temporal exigido por la ley es de 10 años como lo consagra el artículo 2532 del Código Civil; modo que, para adquirir, conforme al artículo 762 de la obra supra, exige acreditar el ejercicio de la posesión material con ánimo de señor y dueño; materia sobre la que en tesis de la jurisprudencia, se ha precisado:

---

[1] Código Civil, Artículos 2512, 2518 y 2531 y Artículo 1º de la Ley 50 de 1936.
[2] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 21 de agosto de 1978. Citada en Código Civil, Legis, p. 1144.

"La posesión, conforme la define el Código Civil colombiano, consiste en la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, noción de la que se infiere que se trata de una situación de hecho estructurada a partir de dos coordenadas fundamentales: de una parte, la detentación de una cosa de manera perceptible por los demás (corpus) y, de otra, un elemento interno, es decir, el ánimo (animus) de poseerla como dueño. Por consiguiente, dicha situación fáctica debe trascender ante terceros a través de un conjunto de actos ***inequívocamente*** *significativos de propiedad, esto es que por su inconfundible carácter, de ellos puede colegirse objetivamente que quien los ejercita se considera dueño y es reputado por los demás como tal. Para que así acontezca, dichos actos deben estar íntimamente ligados con la naturaleza de la cosa y su normal destinación, de modo que, como de manera ejemplificante lo prevé el artículo 981 del Código Civil, la posesión del suelo debe demostrarse por hechos positivos de aquéllos a que sólo da derecho la propiedad, tales 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"*[3]

2.2. Quien pretenda adquirir el dominio de un bien corporal, debe demostrar que lo ha poseído materialmente por el tiempo que reclamen las leyes. Corresponde entonces, al prescribiente demostrar, para el triunfo de su pretensión, que ha ejercido y ejerce sobre el bien, actos de señorío sin reconocimiento de derecho ajeno, pues solo en la medida en que logre consolidar aquella presunción en virtud de la cual "*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo*", podrá ejercer el derecho real que dice ostentar, incumbiéndole así la carga de probar que durante el plazo señalado por el legislador han concurrido en él los elementos que estructuran la posesión.

A voces del citado artículo 762, la posesión está integrada, según los alcances de esta norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la Honorable Corte, por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (*corpus*), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención y voluntad de tenerla como dueño (*animus domini*) o de conseguir esa calidad (*animus reb sibi habendi*) que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio; elementos estos - *corpus y animus* - que el prescribiente ha de acreditar fehacientemente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de producir, sumada a los otros requisitos legales ya enunciados, el derecho de propiedad del usucapiente, independientemente de la actividad adoptada por la parte demandada frente a la pretensión judicial que así lo pida declarar. Como la Corte Suprema de Justicia ha dicho, la mera detentación del bien no es suficiente para poseer:

---

[3] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia 21 de septiembre de 2001, M.P, Jorge Antonio Castillo Rúgeles.

"Evidentemente en forma reiterada ha venido sosteniendo la jurisprudencia que para usucapir deben aparecer cabalmente estructurados los elementos configurativos de la posesión, esto es, el animus y el corpus, significando aquél, elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno; y el segundo, material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos."[4]
Y preciso es que los actos de señorío "se establezcan de manera fehaciente, sin lugar a dudas, para que pueda decirse que la posesión reúne ese esencial requisito."[5]

El *animus*, es el elemento intelectual que traduce la voluntad inequívoca de creerse el verdadero titular, según lo han entendido la jurisprudencia y la doctrina: "*El animus es una conducta del poseedor que puede manifestarse en el título que la origina y supone que obra como un verdadero dueño propietario aunque no tenga la convicción de serlo, como ocurre con el ladrón a quien nadie le niega su calidad de poseedor*". (Alessandri y Somarriva).

De los postulados precedentes, se concluyen como elementos de la posesión: *(i)* Que sea una relación de contacto material con la cosa: *corpus*; *(ii)* Que dicha relación sea voluntaria: *animus detinendi*, y, *(iii)* Debe existir una voluntad de ejercer la propiedad y no reconocer a nadie más un derecho superior: *animus domini.*

3. En el caso examinado, sea lo primero destacar, que se cumplen con los requisitos exigidos por la ley sustancial, en cuanto al tiempo requerido para acceder a la prescripción adquisitiva de domino, como también existe evidencia de que el demandante ha ejercido actos de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno.

3.1 En efecto, conforme a las pruebas regular y oportunamente allegadas, cuya reseña quedó expuesta en los antecedentes, encuentra el Despacho que el usucapiente Carlos Mauricio Reales Aldana, ha mantenido una posesión regular, quieta, pacifica e ininterrumpida sobre los predios (Apartamento, Garajes y Depósitos), objeto del proceso, por un tiempo superior a los veinte, igualmente que él no ha reconocido dominio ajeno, que dicha posesión ha sido a la luz pública, que ha plantado mejoras en el inmueble, como el cambio los pisos de baños, reforma de la cocina, pintura en general del apartamento, le ha hecho mantenimiento, todo ello con sus propios recursos, que ha

---

[3] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil M.P. César Julio Valencia Copete. 5 de septiembre de 2003, Expediente # 7052.
[5] Cas. Abril 20 de 1944, G. J. 2006 Pág. 155, cita en Sentencia de Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil MP Nicolás Bechara Simancas. 16 de marzo de 1998, Expediente # 4990

dispuesto de él como señor y dueño, que ha cancelado los servicios públicos domiciliarios, los impuestos prediales y que durante todo el tiempo de la posesión nadie le ha perturbado dicha calidad.

En las anteriores condiciones se impone acceder a las suplicas de la demanda y en consecuencia declarar que el actor ha adquirido el dominio de los inmuebles indicados en los hechos y pretensiones de esta demanda, los cuales por su ubicación, linderos y medidas se reseña en la misma.

No hay lugar a condenar en costas.

DECISIÓN

En consideración a lo expuesto en las líneas que preceden, **el Trece Civil del Circuito de Bogotá**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

R E S U E L V E:

1o.) DECLARAR que el señor **Carlos Mauricio Reales Aldana**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.457.954 expedida en Bogotá, ha ganado por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el derecho de propiedad sobre los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias números 50N-817645, 50N-817572 y 50N-817609, ubicados en la carrera 7 B No. 138-16, Bloque A, apartamento 102, garajes 5-6 y depósitos 5-6 del Edificio Agrupación de Vivienda LOS CIPRESES de la ciudad de Bogotá, , con CHIP AAA0108ZXEP, Cédula Catastral 155020B 1 115, tiene un área aproximadamente de sesenta y un metros cuadrados (61.00 m^2), su altura es de dos punto veinte metros (2.20 mts.) Los compartimentos de que se componen son: Salón-comedor, cocina, lugar para lavandería, hall, cuarto de baño y tres (3). Sus líneas de demarcación, con referencia al plano de división del edificio en el que esquemáticamente se le delimita, son los siguientes: Partiendo del punto uno (1), situado en la esquina izquierda, con respecto a su puerta de entrada, se va en dirección al norte, colindando con el muro perimetral que lo separa del espacio aéreo sobre el camino peatonal intermedio a plazoleta para estacionamiento de automotores, en línea quebrada por los salientes de columna, en longitudes aproximadas de tres centímetros (0.03 mts), trece trece centímetros (0.13 mts), dos metros diez centímetros (2.10

mts.), tres centímetros (0.03 mts.) y veinte centímetros (0.20 mts.), tres centímetros (0.03 mts.) y cuatro metros ochenta centímetros (4.80 mts.) hasta el punto dos (2). Luego en dirección oriente, con el muro perimetral que lo separa del departamento trescientos dos (302) del interior once (11), en línea quebrada por los salientes de columna, en longitudes aproximadas de trece centímetros (0.13 mts.) tres centímetros (0.03 mts.) dos metros ochenta y siete centímetros (2.87 mts.)tres centímetros (0.03 mts) veinticinco centímetros (0.25 mts.) tres centímetros (0.03 mts.) tres metros sesenta y ocho centímetros (3.68 mts.), tres centímetros (0.03 mts.) y trece centímetros (0.13 mts.) hasta el punto tres (3). Luego en dirección al sur, colindando con el muro perimetral que lo separa del espacio aéreo sobre un camino peatonal entre torres, en línea quebrada por diseño arquitectónico de longitudes aproximadas de dos metros cincuenta y nueve centímetros (2.59 mts.) cuarenta centímetros (0.40 mts.) y cinco metros setenta centímetros (5.70 mts.) hasta el punto cuatro (4). Luego, en dirección occidente, lindando con el muro perimetral que lo separa del departamento trescientos dos (302) del mismo interior, en línea quebrada por salientes de columna, de longitudes aproximadas de treinta centímetros de cero punto treinta metros (0.30 mts.), tres centímetros (0.03 mts.) veinticinco centímetros (0.25 mts.) y tres metros cincuenta y nueve centímetros (3.59 mts.), en dirección al norte colindando con el muro perimetral que lo separa de la escalera donde se encuentran las entradas a los departamentos del piso y los sitios para los medidores del consumo independiente del agua, en línea quebrada, por el sitio para medidor del consumo de agua, de longitudes aproximadas de setenta centímetros (0.70 mts.), veinte centímetros (0.20 mts.) y cincuenta centímetros (0.50 mts.) y en dirección occidente, colindando con el muro por el cual tiene su entrada que lo separa del mismo descansadillo y con las escaleras, en longitud aproximada de dos metros noventa y nueve centímetros (2.99 mts.) hasta el punto uno (1) de partida. Por el NADIR: con la escalera que lo separa del segundo (2°) piso. Por el CENIT: con la placa que lo separa del cuarto (4°) piso. Tiene un coeficiente. Tabla 1: 0.32%, Tabla 2: 10.32%.

2o.) ORDENAR que esta sentencia se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, en los folios números 50N-817645, 50N-817572 y 50N-817609 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, para que sirva de título de propiedad al demandante.

3°. ORDENASE la cancelación de la medida cautelar. Ofíciese.

4°.) Sin Costas.

COPIESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO
Juez