RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Referencia. 11001 3103 022 2017 00080 00

Bogotá D.C., enero doce (12) de dos mil veintitrés (2023).

Proceso:	Pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.
Demandante:	Luis Herminsul Garay Castañeda y Elizabeth Parra Ramos.
Demandados:	Eliana Marcela de Lourdes Ordoñez Gómez, Adriana Ordoñez Muñoz, Fanny Fernanda Ordoñez Gómez, Adolfo Gustavo Adolfo Ordoñez Gómez, Luis Guillermo Ordoñez Gómez, María Clemencia Ordoñez Gómez, Martha Emilia Ordoñez Gómez (Pdf 001 pág. 7) y Personas indeterminadas.
Asunto:	Sentencia de primera instancia.

Procede el Despacho a emitir la correspondiente sentencia dentro del presente proceso.

1. ANTECEDENTES

1.1 A través de apoderado judicial e invocando la acción de pertenencia, los demandantes solicitaron que se declare que ha ganado por prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio del inmueble ubicado en la Calle 56 No. 14-45, el cual se identifica con matrícula inmobiliaria No. 50C- 309162.

1.2 Indicaron que entraron al inmueble en el año 1990, en calidad de tenedores, prestando servicios de vigilancia y cuidado al inmueble, a razón de ser trabajadores del señor Jorge Ordoñez Valderrama; empero, una vez éste falleció su título mutó al de poseedores.

1.3. Así, manifiestan que prestaron sus servicios como cuidadores hasta el año 2000, fecha en que no volvieron a tener razón de su empleador, ni de sus sucesores, por lo cual afirman no conocer a nadie

con mejor derecho de manera que comenzaron a ejercer actos señorío sobre el mismo.

1.4. En consecuencia, aducen que se encuentran en posesión del inmueble hace aproximadamente 17 años.

1.5. Como actos positivos de dominio, alegan que han realizado mejoras en todo el inmueble, han arrendado a distintas personas el predio, pagan todos los servicios públicos del mismo, así como distintas obras para la conservación del mismo.

1.6. Por lo anterior, piden que se declare la prescripción adquisitiva de dominio por haber poseído el inmueble por más de diez (10) años.

Trámite Procesal

1. Los demandados una vez notificados del auto admisorio, contestaron la demanda y propusieron las siguientes excepciones (Pdf 001 pág. 365 a 391):

- "*LOS DEMANDANTES LUIS HERMINSUL GARAY CASTAÑEDA Y ELISABETH PARRA RAMOS NUNCA HAN SIDO POSEEDORES DEL INMUEBLE, PORQUE SIEMPRE FUERON TENEDORES A NOMBRE DE JORGE ORDOÑEZ VALDERRAMA Y POSTERIORMENTE DE SUS HEREDEROS*".
- "*LA POSESION QUE ALEGAN LOS DEMANDANTES LUIS HERMINSUL GARAY CASTAÑEDA Y ELIZABETH PARRA RAMOS NO ES REGULAR NI DE BUENA FE, DE CONFORMIDAD CON LA LEY*".
- "*LOS DEMANDANTES LUIS HERMINSUL GARAY CASTAÑEDA Y ELIZABETH PARRA RAMOS NO PUEDEN SER DECLARADOS PROPIETARIOS DEL INMUEBLE, POR POSESIÓN, PORQUE NO HAN SIDO POSEEDORES Y PORQUE LOS PROPIETARIOS SON LOS HEREDEROS DE JORGE ORDOÑEZ VALDERRAMA, SEÑORES GUSTAVO ADOLFO ORDOÑEZ GÓMEZ, MARTA EMILIA ORDOÑEZ GÓMEZ, ELIANA MARCELA DE LOURDES ORDOÑEZ GÓMEZ, LUIS GUILLERMO ORDOÑEZ GÓMEZ, FANNY FERNANDA ORDOÑEZ GÓMEZ, ADRIANA ORDOÑEZ MUÑOZ Y MARÍA CLEMENCIA ORDOÑEZ MUÑOZ*".

- "*NINGUNA OTRA PERSONA DIFERENTE A LOS DEMANDADOS, LOS HEREDEROS DE JORGE ORDOÑEZ VALDERRAMA, TIENEN DERECHOS PARA POSEER EL INMUEBLE Y MUCHO MENOS LE HAN SIDO TRASPASADOS A LOS DEMANDANTE LUIS HERMINSUL GARAY CASTAÑEDA Y ELIZABETH PARRA RAMOS*".
- "*LUIS HERMINSUL GARAY CASTAÑEDA Y ELIZABETH PARRA RAMOS HAN SIDO SIMPLEMENTE TENEDORES DEL INMUEBLE A NOMBRE DE JORGE ORDOÑEZ VALDERRAMA, Y POSTERIORMENTE A NOMBRE DE SUS HEREDEROS LEGITIMOS, PERO NUNCA POSEEDORES DEL MISMO*".

1.2. A paso seguido los demandados interpusieron reclamación en reconvención (Pdf 001 pág. 395 a 413; 523 a 549) presentando pretensiones de reivindicación de dominio, y por ende, solicitando se ordene a los demandados restituir el inmueble a sus dueños, junto al pago de frutos naturales y civiles.

1.3 Tal escrito fue contestado oportunamente (Pdf 001 pág. 557 a 569) y en él se propusieron las siguientes excepciones de mérito:

- "*PRESCRIPCIÓN*"
- "*INTERVERSIÓN DEL TÍTULO*"

2. El curador ad litem de las personas indeterminadas se notificó previo llamamiento edictal, contestando la demandada en tiempo, proponiendo la siguiente excepción (Pdf 001 pág. 509 a 513):

- GÉNERICA: La que resulte probada en el transcurso del proceso.

3. Posteriormente, en auto de fecha 24 de julio de 2019 (Pdf 001 pág. 885 a 889), se ordenó integrar el litisconsorcio de la parte pasiva en la demanda en reconvención, ordenando notificar al señor Emiro Doroteo Castaño. A paso seguido se integró el contradictorio con la señora Eida Plazas Gaviria (Pdf 049), por ser la persona a quien se le habían vendido los derechos sobre el predio. Vale aclarar que la mencionada no contestó la demanda en el término de ley.

La señora Eida Plazas Gaviria falleció el día 13 de agosto de 2021, por lo cual se tuvo como su sucesor procesal al menor Juan David

Escandon Plazas, quien actuó en juicio por medio de su padre Juan Carlos Escandon Muñoz.

2. CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales no admiten reparo, sobre el entendido que quien acudió la litis por activa y pasiva ostentan capacidad procesal; la demanda fue debidamente presentada y tramitada por juez competente. Así mismo ante la ausencia de vicio con idoneidad anulatoria, procede la decisión de fondo que de esta repartición judicial se requiere.

PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde al Despacho establecer si concurren los presupuestos propios para declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria sobre el predio objeto de la acción a favor de los demandantes, y por contera, declarar el fracaso o éxito de la demanda reivindicatoria en reconvención. Así mismo, definir la situación jurídica de poseedor llamado de oficio en este último trámite.

MARCO LEGAL Y JURISPRUDENCIAL

2. El asunto bajo estudio, se adelantó con sustento en los derroteros previstos por el artículo 375 del estatuto procesal al que sirve de pilar la prescripción adquisitiva de dominio que consagra el artículo 2512 del C.C., por lo que será bajo dichos lineamientos que se estudiará la demanda de la referencia.

Vale la pena evocar que la prescripción adquisitiva de dominio, llamada también "*usucapión*", está disciplinada por el artículo 2518 del Código Civil, el cual dispone que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se hayan detentado cumpliendo las condiciones legales.

La usucapión puede ser a su vez ordinaria o extraordinaria; la primera, conforme al artículo 2528 de la ley sustantiva civil, requiere posesión regular, es decir, la que según el artículo 764 C.C. procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión; la segunda no requiere título y tiene como elementos propios la posesión irregular y la duración de un periodo definido legalmente.

Viene de lo anterior que en la declaración de pertenencia por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, la legitimación en la causa por activa la ostenta el poseedor en los términos del artículo 762 del Código Civil y por pasiva la ostentan todas las personas determinadas que aparezcan inscritas en el certificado o folio de matrícula inmobiliaria como titulares de derechos reales sujetos a registro y todas las demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el respectivo bien. (Artículo 375, numerales 5º. y 6º. del C.G.P.).

Por su parte, el artículo 2527 del mismo estatuto, distingue entre prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria; para agregar en el artículo 2532 *ibídem* que el tiempo necesario para la última es de diez años para los inmuebles; atendiendo la modificación que introdujo la Ley 791 de 2002.

También resulta importante evocar el artículo 762 del C.C., establece que: "*La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño*". De este postulado legal, la doctrina extrae los siguientes elementos a saber: "*1. Que sea una relación de contacto material con la cosa (corpus). 2. Que dicha relación sea voluntaria (animus detinendi) y 3. Que debe existir una voluntad de ejercer la propiedad y no reconocer a nadie más un derecho superior (animus domini)*".

CASO CONCRETO

3. En ese contexto se tiene que la prescripción adquisitiva invocada en el sub-lite es la extraordinaria, estando por tanto supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos: a) Que la cosa objeto de la pretensión sea susceptible de ser adquirida por el modo de la usucapión. b) Que el bien cuyo dominio se pretende adquirir, se encuentre debidamente identificado en el proceso. c) Que haya sido poseído por el término legal con ánimo de señor y dueño. d) Que esa posesión haya sido ininterrumpida.

3.1. Resulta incuestionable que el inmueble objeto de las pretensiones no es de aquellos que la ley define como bienes imprescriptibles, pues no obedece a los calificados como bienes de uso público o de carácter fiscal (Artículos 674 del C.C., 63, C.P. y numeral 4°, artículo 375 del C. G. del P.) sino que se encuentra en el dominio privado

y así dentro del comercio, por lo tanto, el primer requisito se encuentra acreditado, lo que impone la verificación de los demás.

3.2. Con relación al segundo requisito[1] se tiene que el inmueble objeto de usucapión, se encuentra plenamente identificado en la demanda, por sus linderos generales y especiales, como se evidencia de la relación efectuada en el escrito genitor, documentos adjuntos y el dictamen pericial.

Sin embargo, no se accederá a las pretensiones en la forma indicada en la demanda, ya que los accionantes durante el proceso manifestaron que sólo tenían posesión sobre los primeros tres (3) pisos del edificio reclamado, indicando que en el último del mismo vive otra persona y que sobre dicha parte no pueden disponer, como señores dueños, esto es, como verdaderos poseedores.

En punto de tales actos posesorios sobre apenas una parte del predio, se destacan las siguientes declaraciones:

- La demandante Elizabeth Ramos indicó "*El cuarto piso vive un señor que se llama Doroteo, al cual mi esposo dejo entrar porque cuando eso estaba el general, no sé qué arreglo hicieron realmente, en todo caso lo dejó entrar y ahí se quedó como tenedor de hecho no paga servicios*" (Carpeta 002, "*AUDIENCIA ART 372 ABRIL29-2019*" min. 20:30).

Ante la pregunta de si ella ocupa la totalidad de los pisos del inmueble, respondió "*Sí, el único que no ocupo es el cuarto*", aclarando que el señor Emiro Doroteo es quien permanece allí (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 13:00). Vale resaltar que, ante la pregunta de en qué calidad se mantenía en el inmueble el señor Emiro, la interrogada no expresó respuesta concluyente alguna.

Luego adujo sobre la relación con el señor Emiro que "*en el principio amigos, ahora nada, porque de hecho él nos demandó porque cerramos las puertas, por muchas cosas nosotros hemos tenido muchos inconvenientes con él, no hemos estado de acuerdo en nada, por eso ya no somos amigos. Empezando por los recibos del edificio, por decir el agua, que él debería ayudar porque es un solo recibo que llega para todos los apartamentos, pero él no colabora con eso. De hecho, nosotros le tenemos una caución*" (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 19:37)

---

[1] Que el bien cuyo dominio se pretende adquirir, se encuentre debidamente identificado en el proceso

A paso seguido, se le preguntó si el señor Emiro ocupa los cuatro pisos del predio, a lo que indicó "*no señor, él sólo ocupa el cuarto piso y escasamente paga la luz, nada más*", precisando que no tienen acceso a aquella planta ni disposición, sólo pasan por ahí cuando necesitan cosas como lo relacionado con el tanque el agua (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 20:36).

-El señor Luis Garay, ante la pregunta del abogado sobre desde cuando estaba en el edificio y qué parte ocupaba, manifestó "*señor abogado, yo estoy más o menos desde el 87 o 90, en el edificio de la calle 46 55, yo estoy en el tercer piso, vivo ahí, y tenemos el segundo, el primero y la bodega.*" (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 34:14), "*el cuarto piso lo está ocupando Emiro, un señor que llevó ahí el general, él me dijo que podía estar ahí, y entonces yo le dije que sí claro, y no más, de resto lo que nosotros hemos estado arrendando, el personal que tenemos ahí*" (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 35:02), evidenciándose que reconoce derecho ajeno sobre esa porción de terreno, de mejor entidad que el que ahora reclama.

Luego adujo que él no entraba ahí (al cuarto piso), porque el señor Emiro le permitía (min. 37:51 ibídem).

En ese sentido, se concluye que los aquí demandantes no tienen acceso al cuarto piso, ni tienen posesión sobre el mismo, al contrario, insístase, reconocen a quien habita esa parte de la edificación como un "*vecino*" que habita allí por autorización de un tercero, por lo cual la petición de pertenencia sobre tal parte no puede tener vocación de prosperidad.

Por otro lado, no es suficiente aducir que el señor Emiro Doroteo, o la persona que le vendió sus derechos sobre el inmueble, se sustraen de pagar ciertos servicios públicos, y que en consecuencia ellos asumen dichos emolumentos y por ende, ello evidencia su señorío, ya que lo que deben comprobar en el proceso de pertenencia es que han podido ejercer actos de dominio sobre todo el predio o área pretendida, esto es, disponiendo libremente del mismo, sin restricciones ni limitaciones ajenas.

Luego, ante las anotadas confesiones ese concluye que las pretensiones elevadas por los demandantes no están llamadas a prosperar en su totalidad; no obstante, sí, dado que no se vulnera el principio de congruencia, es viable que se les reconozca la prescripción

adquisitiva parcial, esto es, sobre los tres primeros niveles de la propiedad.

En lo que a este tópico atañe, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC4649.2020, indicó que "*(…) cumplidos los requisitos generales y especiales que viabilizan el éxito de la pretensión adquisitiva promovida respecto de una planta de un inmueble perfectamente independiente y determinada, la circunstancia de que la edificación no haya sido sometida a régimen de propiedad horizontal no se torna en un obstáculo insalvable para acceder a las súplicas, pues como ya se examinó, la determinación de regirse por ese modelo emerge del libre albedrío de los copropietarios en la oportunidad que lo estimen pertinente si el edificio ya fue construido. (…).*

(…) Desde esa perspectiva, resulta patente que si alguien abandona o, en forma descuidada o aun deliberada, deja de ejercer actos de señorío respecto de una fracción del predio o de un nivel del edificio sobre el cual ostenta derecho de dominio, al punto que ha permitido que otra persona se comporte como tal exhibiendo el corpus y el animus de esa parte del inmueble para satisfacer la vivienda en la forma exigida por el ordenamiento y luego ganarla por prescripción, no existe barrera alguna que impida formular la acción de usucapión, mucho menos, bajo el pretexto de que el bien no está sometido a propiedad horizontal, por cuanto, como se anotó en precedencia, nada impide que los copropietarios puedan acogerse más adelante a ese modelo de propiedad.

Resulta evidente pues, que cuando de bienes prescriptibles se trata, en el evento de fracciones de terreno o de construcciones allí levantadas, la circunstancia de no haberse constituido propiedad horizontal no puede impedir el reconocimiento de la prescripción adquisitiva ni, mucho menos, su inscripción en el respectivo folio inmobiliario, pues el régimen de usucapión no les está excluido y, no solo no se excluye, sino que se permite y se prohíja, sobre todo cuando se pretende satisfacer el derecho a la vivienda digna de los ciudadanos, en especial, de aquellos pertenecientes a las clases menos favorecidas."

Así las cosas, si bien los demandantes no han ejercido la posesión sobre todo el inmueble pretendido, sí lo han hecho sobre los primeros tres niveles del mismo, plantas que se encuentran debidamente delimitadas tanto en el dictamen pericial realizado, como en la inspección practicada oficiosamente.

En esa línea, es procedente traer a colación lo indicado por el dictamen pericial:

"6.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD: Se trata de un edificio individual medianero de 4 niveles, con zona de parqueo y bodega en primer nivel y un apartamento por piso en los niveles superiores respectivamente.

6.1.1. TIPO DE CONSTRUCCION: Edificio

6.1.15. DEPENDENCIAS:

PRIMER NIVEL: Antejardin, Acceso, garaje, 3 habitaciones, 2 cocinas, 2 baños y Bodega

SEGUNDO NIVEL: APARTAMENTO 1: Sala – comedor, cocina, 4 habitaciones, 2 baños, balcon y zona de ropas.

TERCER NIVEL: APARTAMENTO 2: Sala – comedor, cocina, 4 habitaciones, 2 baños, balcón y zona de ropas.

CUARTO NIVEL: APARTAMENTO 3: Sala – comedor, cocina, 4 habitaciones, 2 baños, balcón y zona de ropas." (Pdf 030 resaltado fuera de texto).

6.2.1. AREA Y PORCENTAJE DE OCUPACION POR NIVELES:

CONSTRUCCIONES		
IDENTIFICACIÓN	**AREA**	**PORCENTAJE**
PRIMER PISO Y BODEGA	340,71 M²	44,44%
SEGUNDO PISO	142,00 M²	18,52%
TERCER PISO	142,00 M²	18,52%
CUARTO PISO	142,00 M²	18,52%
CONSTRUCCION TOTAL	**766,71 M²**	**100,00%**

En ese sentido, se tiene que las primeras tres plantas sobre las cuales aducen tener posesión los actores, se encuentran debidamente identificadas, por lo cual, la situación de facto que se presenta en la cuarta no frustra sus pretensiones.

Entonces, se concluye que se cumple con el segundo requisito para usucapir, estando delimitado, conforme a las pruebas practicadas, que se emitirá pronunciamiento favorable, repítase, frente a los tres primeros pisos.

3.3. Prosiguiendo, también cumplen los accionantes con el tercer requisito exigido, ya que han demostrado que ejercieron actos de señorío durante un lapso mayor al del término exigido.

En el caso sometido a análisis, estima el despacho que los demandantes demostraron que mutaron su calidad inicial de tenedores a poseedores, tal como se explicará a continuación.

3.3.1. De la interversión del título.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha dicho que "*cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para que se declare judicialmente la pertenencia, (…), si originalmente se detentó la cosa a título de mero tenedor, debe aportarse la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el tiempo a partir del cual se rebeló contra el verdadero propietario y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo su dominio, lo que debió ocurrir en un término superior a los veinte años, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido en la ley de posesión autónoma e ininterrumpida del prescribiente*". (CSJ. Sala de Casación Civil, sentencia de 24 de marzo de 2004. Cfme. casación de 29 de agosto de 2000, exp. No. 6254)

En ese sentido, es claro que los demandantes ingresaron al inmueble como meros tenedores, para cuidar del mismo, en calidad de trabajadores del señor Jorge Ordoñez Valderrama.

Así lo confesaron (art. 193 C. G. del P.) los señores Luis Herminsul Garay Castañeda y Elizabeth Parra Ramos, al momento de presentar la demanda de prescripción adquisitiva en los hechos segundo y tercero (fl. 12 pdf. 01), en los interrogatorios de parte llevados a cabo, y de lo cual también da cuenta el contrato laboral arrimado por su contraparte, el cual se puede apreciar a fl. 249 pdf. 1 del plenario del que se extrae que el demandante se comprometió a trabajar como vigilante en el predio (calle 56 No. 14-45) bajo la subordinación de Jorge Ordoñez Valderrama, a partir de diciembre 7 de 1989 y a término indefinido.

Por consiguiente, queda probada la calidad en que entraron los impulsores de la demanda de prescripción al inmueble, lo cual no ha sido cuestionado u objeto de controversia entre las partes, por lo que el Juzgado no se detendrá más en este punto.

No obstante, el título de tenedores sí fue intervertido, por lo cual pasaron los demandantes a ser poseedores del inmueble, desde el año 2000, por lo que para la data de la radicación de la demanda principal (2017) superaban en término decenal estipulado para la prosperidad de su pretensión.

Obsérvese que, ambas partes aducen que el vínculo que unía a los antiguos tenedores con el inmueble, era un contrato laboral con el señor Jorge Ordoñez Valderrama, el cual tenía como finalidad cuidar y vigilar aquella propiedad. No obstante, al fallecimiento de éste último quedaron sin empleador, y al no recibir un sueldo como contraprestación a su servicio dejaron de ejecutar las labores para las cuales habían sido contratados a nombre ajeno; pero siguieron viviendo en el predio objeto de discusión sin reconocer el dominio de los herederos del propietario inscrito, recibiendo los arriendos generados por inmueble, manteniendo el mismo en condiciones habitables y pagando los servicios correspondientes, todo ello sin dar cuentas de su administración a terceros.

Sobre ello se pueden resaltar los siguientes relatos:

El señor Luis Garay, ante la pregunta de en qué calidad entró al inmueble, respondió "*Entre en calidad de vigilante, por el señor Ordoñez Valderrama, el fallece, queda la señora Fani, luego fallece y hasta ahí recibía unos honorarios, muy pocos, pero recibía, de ahí no sabía más nada de él*" (Carpeta 002, "*AUDIENCIA ART 372 ABRIL29-2019*" min. 9:35). A la pregunta de qué ha hecho en el inmueble, respondió "*he hecho mejoras, hice un apartamento, la pintura, pusimos gas natural, los servicios, he estado pendiente de allá la casa*" (Carpeta 002, "*AUDIENCIAART 372 ABRIL29-2019*" min. 11:12).

Luego relató "*Desde el 2000 en adelante, empecé a ser dueño del inmueble, a sabiendas que ninguno de los propietarios pasaba por allí, entonces yo ejerzo como señor y dueño de ese inmueble*" (Carpeta 002, "*AUDIENCIAART 372 ABRIL29-2019*" min. 12:30).

A la pregunta del abogado, sobre cómo llegó ahí, manifestó "*yo llegue por la cuestión que había prestado mi servicio, entonces una vez me lo encontré en la 15, me dijo que tenía un edificio ahí para cuidar, que si se lo cuidaba, entonces llegue en ese son de cuidandero.*" (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 38:00). Posteriormente, al responder la pregunta de hasta cuando estuvo ahí desempeñando tal tarea, manifestó

"*Aproximadamente como en el 87, 88, no recuerdo bien, y hasta el tiempo que él fallece como en el 85, 96, algo así, no recuerdo bien, pero hasta ahí estuvimos con un acuerdo con el general, pero no más*" (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 39:00).

- La señora Elizabeth Ramos, ante la pregunta de qué actos ha desplegado como señor y dueño, respondió d*he todo, pagar recibos, arreglos locativos, de todo por qué a veces mis vecinos dicen que tienen humedad, pues toca arreglar, arriendo, todo todo. Sí acaso llegan, porque ya me ha pasado, que han vendido el edificio, y me ha tocado decirles no, esto no está en venta y yo soy la que mando acá, ustedes no tienen que decirme que eso lo han vendido*" (Carpeta 002, "*AUDIENCIAART 372 ABRIL29-2019*" min. 16:05).

Como mejoras realizadas, manifestó "*pues anualmente se pinta el edificio, los arreglos normales que hay que hacer, pagar recibos mensuales, todo, de hecho, soy la cuidandera, la dueña, la que vive allá, todo*" Carpeta 002, "*AUDIENCIAART 372 ABRIL29-2019*" min. 17:21).

Ante la pregunta de cómo llegó ahí, la cual realizó el apoderado de los demandados, contestó "*porque mi esposo era amigo del general, él estuvo prestando el servicio, se conocieron allá, por mi esposo. En calidad de cuidar el edificio o sea nosotros duramos como diez años cuidando el edificio hasta que él falleció, después de que él y la señora fallecieron, ya nadie, anteriormente sí, digamos que recibíamos un sueldo y algo, y él estaba pendiente de su edificio, y su esposa, pero cuando ya murió ya nadie más volvió a preguntar ni a decir nada, los hijos nunca fueron, es más, yo creo que ni siquiera conocen el edificio, entonces nadie fue a decirnos oiga esto es de nosotros, vamos a ver que vamos a hacer, no nada, hasta la presente no.*" (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 17:00).

En este punto debe efectuarse una precisión, y es que los señores Luis Herminsul Garay Castañeda y Elizabeth Parra Ramos, aducen que su posesión comenzó en el año 2000 aunque su empleador murió en el año 1996, de manera que la aparente inconsistencia se explica con la declaración de la señora Elizabeth Parra Ramos, quien admitió que también reconocieron como propietaria del inmueble a la señora Fanny Gómez de Ordoñez, compañera sentimental del cujus, y quien, conforme a lo relatado por Martha Emilia Ordoñez Gómez hija de la señora, siendo menester enfatizar que desde el año 2000, la mencionada señora no volvió al inmueble.

Al respecto dijo la señora Martha Emilia Ordoñez: "*Bueno al inmueble mi padre ingresó, primero al señor Doroteo, en un acto de bondad tanto con Doroteo con Emiro, como estos señores como vigilantes del inmueble, hasta ahí sabemos nosotros que esos dos personajes habitan el inmueble, señor juez nosotros desconocíamos cuál era, la quién habitaba qué o quién habitaba el otro, y puedo hacer una anotación en el año 2000, en el año 2000 mi madre que ya se encontraba enferma perdón no todavía, aún no, fue amenazada por supuestamente la FARC, todo ese proceso lo tuvo el Gaula yo lo maneje personalmente qué pasa a partir de esa de esas amenazas y chantajes porque le exigían plata a mi mamá que a todos le cogimos temor al edificio de la 56, porque nosotros sabíamos que eso venía de ahí, de un momento a otro dejaron de llegar cartas pero a mi mamá le tocó abandonar Bogotá por esas cartas.*

Ya obviamente sé si yo cancelando los prediales por parte de la familia y cuando ya procedemos a la sucesión y se abre el inmueble es cuando comienza el señor Emiro Doroteo con el primer proceso.

Mi mamá muere en el 2000 por qué cuando fue.

En el año 2000 señor juez y ya perdón.

Sí eso fue en el año 2000 porque mi mamá fallece en el 2008, yo personalmente yo soy oficial de la reserva y me acogí a los comandantes míos y yo estuve hablando con el general en el cantón norte y presentando la primera carta llegaron 3 cartas de extorsión la tercera carta murió con el capitán que tenía asignado el caso pero de un momento a otro eso dejó de recibirse, y es primera vez que yo puedo hablar de eso señor juez usted no se imagina lo que sucedió con la raíz de eso y yo fui porque o sea al morir su papá me convertí como en el marido de mi mamá, entonces a que íbamos al edificio de la 56 señor juez, si ya había una amenaza de por medio que sabíamos que la habían hecho en la cárcel, entonces, por un acto de bondad de mi papá d querido hoy estamos acá así es sencillo señor juez y yo he sido la que maneje todo al lado de mi mamá, mi mamá fallece en el 2008, el proceso de sucesión lo iniciamos en el 2009 y termina como en el 2010 y ahí arrancamos esta historia señor juez y créame sé que había una bodega porque mi hermano menor el cual fue asesinado en la ciudad de Medellín en el año 1991, él dejó de ir a la bodega pero mi papá se iba y allá estaban ellos, es más desconocemos cuál sea la relación entre ellos dos, yo creo que eso debe ser un desastre, como no se han matado no sé, y entonces a que se mete uno. Si a raíz del letrero amarillo que salió de acá del juzgado yo me fui en Transmilenio y dije voy a ver un letrero amarillo que hay allá porque ya, me ya me acostumbré, que en varias partes del país se ven y yo era mirando ese edificio y me daba miedo señor juez. Y ver esta gente a mí me da, mejor dicho

me da piedra, me da piedra que mi papá de un acto de bondad para que ellos vivieran, estemos en este despelote y todos diciendo es que esto es mío, pues yo dejé, dejamos de pagar el predial cuando llegan ellos porque ellos ingresan al proceso de Doroteo como una empresa agrícola y, la empresa agrícola asume 3 años de predial y ahí es cuando ellos se retiran y colocan este nuevo proceso y dejamos de pagar el predial." (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 53:15)

Por otra parte, también está la actitud pasiva que tomaron los actuales propietarios del inmueble sobre el mismo, ya que como todos dijeron en sus interrogatorios, nunca pasaron al inmueble para ver cómo estaba, ni a reclamar su propiedad o a usufructuarlo, desinterés en el que cimentaron las aspiraciones de los demandantes, para rebelarse contra el dominio ajeno.

Resáltese que la señora Martha Emilia Ordoñez, ante la pregunta de sí había ido al inmueble objeto del proceso, manifestó "*Sí, pero cuando salió un cartel amarillo, que desconocíamos como, yo no estoy acostumbrada a estar en estas cosas, fui a leer lo que había*" (Carpeta 002, "*AUDIENCIAART 372 ABRIL29-2019*" min. 23:30).

A la pregunta de la apoderada actora, sobre sí había ingresado alguna vez al inmueble, respondió "*pues no*" (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 51:30).

Luego, se le cuestionó, sobre quien paga los servicios del predio y quien usufructúa el mismo, al respecto dijo "*Mi padre pagó todos los servicios hasta el día que murió, de ahí en adelante, por el buen ambiente de ellos, se dejaron de pagar servicios y ellos vienen usufructuando todo el producido, que no sé cómo es señor juez del edificio, ni sé cómo sea la situación con el señor Garay, perdón con Emiro, no sé* "(Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 59:36)

Y sobre la pregunta de si han reclamado la posesión, por medio de algún proceso, a los aquí demandantes, indicó "*¿Yo sola?, yo sola no, ni mi familia no solamente contestamos a las demandas que ellos han interpuesto sobre nosotros*" (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 1:01:00).

La señora María Clemencia Muñoz, relató que "*mi abuelo el general Ordoñez estuvo a cargo del edificio hasta el 97 momento que murió, después se hizo cargo mi abuela, y en esos momentos al final de esa época mi papá empezó, como era el hermano mayor, empezó a hacerse cargo*"

El señor Gustavo Adolfo Ordoñez, ente la pregunta de si había visto a quienes viven el inmueble, manifestó "*no señor, que yo haya ido físicamente por allá, no señor, sólo pasar por el frente y saber cuál es el edificio, pero conocer y hablar con alguno no, sé y estoy informado que la esposa de alguno de ellos, trabajó en nuestra casa, pero se encargó más que todo de nuestro hermano menor ya fallecido, pero después yo me fui de la casa a estudiar medicina, que al estudiar medicina no queda tiempo de nada, ni siquiera para hablar con nadie.*" (Carpeta 002, "*AUDIENCIAART 372 ABRIL29-2019*" min. 1:00:00)

- La señora Ana Clemencia Muñoz, quien es apoderada general de Adriana Ordoñez Muñoz, manifestó que su hija vive en Canadá hace 17 años, y ante la pregunta de si ella ha ingresado al inmueble, contestó "*no tengo conocimiento de ese hecho, no sé si ella ha ingresado al inmueble*" (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 1:10:09).

-Al señor Gustavo Adolfo Ordoñez, se le preguntó si había ingresado al inmueble objeto del litigio, a lo cual dijo "*nunca ingresé a ese inmueble por varios motivos, que si me pregunta le diré, pero nunca* ingresé" (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 1:17:46).

Igualmente, vale también destacar que los actuales propietarios del predio (que se hicieron al dominio mediante sucesión realizada en el año 2009), no reconocieron ni reconocen a los ocupantes del mismo como sus empleados o trabajadores, obsérvese como todos adujeron que desde el fallecimiento de su padre en ningún momento les han reconocido ninguna prestación económica a los demandados por supuestos servicios prestados, lo cual también indica que, las partes hace mucho tiempo entendieron que el contrato laboral que les habilito el ingreso al predio, se encontraba finiquitado. Aunado a ello, en ningún momento los demandados han recibido remuneración ni beneficio por la utilización, usufructo o tenencia del inmueble.

Se destacan así las siguientes declaraciones:

La señora Martha Ordoñez, cuando se le preguntó sobre sí había pagado alguna suma a los demandantes por cuestiones laborales, manifestó "*nunca*".

La señora Elizabeth Ramos, al ser cuestionada sobre sí había iniciado alguna acción contra los herederos del señor Jorge, por temas

laborales o mejoras del inmueble, respondió "*no señora para nada*" "*no señor, por cuestiones laborales no*" (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 29:45).

Ana Clemencia Muñoz, representante de Adriana Ordoñez, ante la pregunta de sí habían cubierto salarios de los demandantes, manifestó "*sí tengo conocimiento que hubo un proceso de tipo laboral y eso fue cubierto por la familia Ordoñez y Adriana es heredera de los Ordoñez*" (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 1:13:35).

El señor Gustavo Adolfo Ordoñez, indicó que "*en absoluto, eso quiere decir no*", respuesta que suministró a la pregunta de sí había pagado dineros por cuestiones laborales a los demandantes (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 1:21:40).

La señora María Clemencia Muñoz, manifestó "*sé que se pagó por qué hubo una demanda laboral*" a lo que el juez le pidió precisar, sí ella había pagado algo, respondiendo "*no, yo no, mi abuelo*" (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 1:26:33).

Por su parte, se resaltan los testimonios recaudados, todos los cuales manifestaron que los demandantes eran propietarios del inmueble objeto de debate.

Al respecto declararon:

La señora Beatriz Pérez relató: "*Que yo a Elizabeth, y a Don Luis los conozco hace más de 25 años pues porque yo vine a vivir ahí después de que mi mamá quedó viuda entonces me tocó regresar a acompañarlas y entonces a raíz. Allá en chapinero calle 56 14-51 yo soy vecina de ellos entonces llegué hace 25 años a vivir ahí y porque mi mamá quedó viuda entonces ya quedó sola me tocó volver, venir a vivir ahí conocí a Elizabeth y a don Luis precisamente pues ya por lo que ya vine a vivir ahí y hace 10 años soy administradora de del edificio Mendoza donde vivo y cómo ha tocado pasar derechos de petición porque una época en que hubo mucho gamín muchas cosas por ahí por se volvió feísimo eso entonces me ha tocado como como administradora de mi edificio pasar cartas por a la alcaldía firmada por todos los residentes y todos los vecinos y propietarios y bueno toda la gente entonces a raíz de eso es que he cogido como más confianza y he tenido que interactuar con ellos sí.*

Sé que son mis vecinos que son las personas que siempre uno ha visto ahí, eh siempre nos ha visto como la verdad yo ni sabía quién era el dueño, porque

pues uno siempre, ve unos me vine a enterar hace poco que eso tenía unos dueños porque yo siempre los veía a ellos ahí como sus dueños porque siempre cuando yo necesite que me firmaran una carta o algo pues me dirigí a ellos lo que ellos eran los que estaban ahí no siempre he visto que ellos tienen sus inquilinos que arriendan, arrendar para guardar carritos de mercado de esos carritos que venden en la calle siempre les he ayudado a hacer cartas para reclamación de problemas del de energía, sobre todo que han tenido problemas porque en está casa habían muchos contadores y muchos teléfonos y cosas, y entonces me decían, ay ayúdeme a hacer una carta para hacer una reclamación al por ejemplo la energía para que me quiten un contador porque eso era una suma y suma y suma y yo decía y ustedes por qué tienen tanto pues uno de esas cosas por eso los conozco y me consta pues de que ellos han sido los como los dueños y señores de eso no porque la verdad no tenía ni idea de que eso tenía dueños" (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 1:35:00).

Añadiendo que los había visto en varios años pintando la fachada de la propiedad, y cuidando el inmueble.

El señor José Vicente, de otro lado, manifestó que "*bueno yo le pago a ellos arriendo, yo vivo allá hace…*

Los conozco hace 10 años, 11 años, yo llevo viviendo en la casa de ellos hace 10 años.

Ellos me arrendaron a mí, cierto, ellos tienen su negocio, la bodega arriendan a los de las carretas que guardan ahí, tienen el primer piso arrendado, algunas partes arrendadas, en el tercero viven ellos y en el segundo estamos nosotros los que pagamos arriendo." (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-02019*" min. 1:49:00).

Añadió que no ha visto a nadie diferente a los demandantes atendiendo el inmueble, arreglando los daños, pagando servicios, entre otros actos que realizan como propietarios.

Por su parte Anatilde León Poveda, relató "*Yo los conozco a Elizabeth y al esposo porque yo soy vendedora informal y ahí guardó una carreta, yo vendo en la calle entonces yo guardo una carreta ahí, hace digamos que como más o menos como 18 años 17, así que pues yo pensaba que ese edificio era de ellos.*

Pues sé que ese edificio era de ellos, pues es lo único que yo sé, pues no sé nada más, allá lo último qué me dijeron, que necesitan testigos, o algo que

cuánto llevaba yo allá, entonces fue que yo dije pero porque yo, no pues porque tienen que llevar unos testigos por sea que conste que uno sabe, por qué son otros los dueños, que eran unos señores, que eran los dueños antiguos o los dueños pero que ellos eran empleados, eso es lo que yo sé, ellos eran empleados de los dueños del edificio, que hace muchos años o sea no yo no sé más, pero no sé por qué cuáles eran los dueños, no sé nada, lo único que ellos fueron los que me dan paradero hace muchos años el resto no sé nada más" (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 1:58:0).

Igualmente, manifestó que no ha visto a nadie diferente a los demandantes actuando como dueños del predio.

Añadió que, una sola vez vio que les estaban poniendo problema a los actores por estar ahí, porque un señor que vivía en otro piso vendió todo el inmueble; pero que sólo había sido una vez, y ellos siguieron teniendo la relación normal con el predio.

-Por último, el señor Daniel Cruz, relató "*Aproximadamente unos 25 años los conozco en esa época yo tenía un…*

Al señor Garay y la señora Elizabeth en ese entonces yo tenía un puesto de comida rápida en la 58 con 13 en un parquecito que hay en chapinero y guardaba el puesto de los perros allá, en el edificio donde ellos viven entonces pues desde ahí los he venido conociendo, porque pues la profesión mía de vendedor siempre guardó el carro ahí.

Ahí guardan la mayoría de gente que trabaja en el medio informal y pues desde entonces los conozco porque pues ellos son los que me han dado el permiso de guardar ahí el puesto, el carrito de los perros.

sí señor hoy me toca cancelar ahí una mensualidad." (Carpeta 002, "*Audiencia373-jul-03-2019*" min. 2:18:00).

Ahora bien, obsérvese que si bien los demandados pagaron varios impuestos después del año 2000 (Pdf 001 pág. 179 a 219), lo cierto es que no realizaron ningún otro acto de propietarios sobre el inmueble, dejando en total libertad a los demandantes para disponer del predio como bien les parecía ejerciendo y reputándose como dueños del mismo ante otros. Añádase que los recibos de servicios públicos allegados por el extremo pasivo para alegar su erogación (Pdf 001 pág. 259 a 331), datan de fechas antes al año 2000, época en la cual los demandados

alegan hubo interversión del título, y que documentos de ese tipo fueron aportados por la parte actora

Ahora, en lo que respecta a la venta de derechos que los aquí demandantes hicieron a la empresa Inversiones Agrícolas Pecuarias Tequendama S.A.S, lo cual utilizan los demandados como argumento para alegar la falta de legitimación de su contraparte, debe decirse que si bien obra un contrato que corrobora esa venta (fl. 359 a 363 pdf. 1), lo cierto es que si bien una cláusula estipuló la entrega de la posesión material, con hechos no se demostró que Luis Herminsul Garay Castañeda y Elizabeth Parra Ramos en algún momento se desprendieran del señorío de facto que estaba siendo ejercido por ellos, siendo la posesión un hecho, es tal circunstancia la que resulta determinante y relevante para aseverar que no se perdió a causa de un acto jurídico plasmado el documento escrito. Y, por otra parte, también hay que tener en cuenta lo dicho por los demandantes, los cuales adujeron que aquel acuerdo fue resuelto de común acuerdo entre las partes acorde al documento visible en fl. 585 Pdf. 01 (que dispone "los vendedores nunca se separaron de la posesión del referido inmueble"), manifestación que tampoco fue desvirtuada con miras a acreditar su ejecución efectiva, aunado al hecho de que ninguna otra persona acudió al proceso o se anunció por parte de los testigos como con interés sobre los pisos solicitados en pertenencia.

Para terminar, no se advierte mala fe en los demandantes, máxime si la misma no se demuestra, carga que opera por mandato constitucional, como quiera que a razón del artículo 83 de la Carta Política, la buena fe se presume.

De ese modo, quedan probados el tercer y último requisito para que prosperen las pretensiones de la demanda en forma parcial, y por ende, se declararán fracasadas las exceptivas nominadas "*los demandantes (…) nunca han sido poseedores del inmueble porque siempre fueron tenedores (…)*", "*la posesión que alegan (…) no es regular ni de buena fe (…)*", "*los demandantes (…) no pueden ser declarados propietarios del inmueble por posesión porque no han sido poseedores y porque los propietarios son los herederos de Jorge Valderrama (…)*", "*ninguna otra persona diferente a los demandados (…) tienen derechos para poseer el inmueble y mucho menos le han sido traspasados a los demandantes (…)*" y los demandantes *"(…) han sido simplemente tenedores del inmueble a nombre de Jorge Ordoñez (…)*", y la genérica propuesta por el Curador Ad Litem.

4. En concordancia con lo anteriormente expuesto, se declarará la prescripción adquisitiva parcial, sobre los tres primeros niveles del predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria No. 50C-309162, a favor de los demandantes principales, y en consecuencia, se desestimarán las excepciones propuestas por los demandados, así como la demanda reivindicatoria interpuesta en reconvención, esto último, al salir avante la excepción de prescripción propuesta con base en los argumentos expuestos y dado que el derecho de dominio se consolidó por ese modo en una data anterior a aquella en la que los demandados reclamaron la reivindicación judicial del predio. Es que,

> "(…) *ejercida por el demandante la acción reivindicatoria, puede el demandado, a su turno, oponerse a su prosperidad alegando, como excepción, haber operado la prescripción extintiva del derecho de dominio invocado por el actor como fundamento de su pretensión. Ello significa que mientras el demandante sea titular del derecho de dominio, se encuentra investido de la facultad de perseguir el bien en poder de quien se encuentre, pues es atributo de la propiedad y facultad del propietario ejercer respecto de aquella el jus persequendi in judicio. De manera que, porque así lo impone la propia naturaleza de las cosas, necesariamente ha de afirmarse que, desaparecida la titularidad del derecho de dominio, quien fue propietario pero ya no lo es, carece ahora y desde que dejó de serlo, de legitimación en causa para ejercer la acción reivindicatoria respecto de ese bien*"[2].

Y en otra oportunidad señaló:

> "*que quien ostente por el tiempo legal una posesión material idónea para la prescripción adquisitiva de dominio, se hace dueño del bien, per se y con independencia del pronunciamiento judicial, porque la sentencia que en estos casos se profiere es meramente declarativa, pues ella se limita a verificar y declarar la existencia de la determinada situación jurídica atributiva del derecho de dominio, como hecho consumado, radicando ahí la justificación de la procedencia de la prescripción extintiva como excepción, porque si el demandante no es dueño, entonces carece de la acción reivindicatoria que hubo de proponer*"[3].

Finalmente, al no estar desenglobado el bien objeto de esta declaración, el fallo deberá inscribirse en el folio No. 50C- 309162 del

---

[2] Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de octubre siete (7) de mil novecientos noventa y siete (1997), Expediente No. 4944.

[3] Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de abril seis (6) de mil novecientos noventa y nueve (1999).

edificio de mayor extensión del que hacen parte los tres primeros niveles, como una prescripción parcial, individualizando las plantas por sus linderos debidamente especificadas.

5. Ahora, en lo que respecta a la demanda reivindicatoria a la cual se vinculó a Emiro Doroteo de Jesús Castaño por razón de lo previsto en el artículo 67 del C. G. del P., y que dio lugar a la convocatoria de Aida plazas Gaviria por ser la persona que le compró a aquel los derechos sobre la parte del inmueble que ocupaba, SEGÚN SE OBSERVA DE LA DOCUMENTAL VISIBLE A FOLIO, estima el Despacho que carece de elementos probatorios concluyentes para determinar el alcance de su intervención o sus eventuales derechos en el marco de la pretensión esgrimida en su contra, teniendo en cuenta que el asunto es conocido por otro Juzgado, en el cual se radicó primero en el tiempo por aquél una demanda, juicio que entonces presenta un escenario demostrativo más completo y que por demás, está pendiente de resolución.

Vale aclarar que si bien fue vinculado de forma oficiosa el señor Emilio y la señora Aida Plazas a este trámite, lo cierto es que la definición de su situación jurídica como eventual poseedor debe ser definida por Juzgado Cuarenta y Ocho (48) Civil del Circuito (Carpeta 54 nexp. digital), a efecto de que no se produzcan decisiones contradictorias y ajenas a la realidad material.

No sobra anotar que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que "*Por eso Calamandrei observa que desde que se constituye la relación procesal se crea entre los sujetos del proceso un estado jurídico denominado litispendencia,* ***el cual significa entre otras cosas que las partes no son libres de dirigirse a otro Juez sobre idéntica cuestión****,' y que solamente dentro de la relación constituida se debe pronunciarla resolución de fondo*."[4] En esa medida, se estima que corresponde al Juzgado Cuarenta y Ocho (48) Civil del Circuito definir los derechos que tienen el señor Emiro y si corresponde, Eida Plazas, así como los aquí demandados, frente al predio objeto de disputa.

6. Colmándose de esa manera la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia, se impone acceder a las pretensiones de la actora, en lo que corresponde a los 3 primeros niveles de la edificación, en esa misma línea negar las pretensiones de la demanda en reconvención, así como las exceptivas el libelo principal.

---

[4] Sentencia SC(17-07-1959), file:///C:/Users/MI%20PC/Downloads/SC%20(17-07-1959)%20(1).pdf

DECISIÓN

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

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones propuestas por los demandados dentro del proceso principal de pertenencia y **NEGAR** las pretensiones planteadas en la demanda en reconvención, conforme a lo motivo de este pronunciamiento.

SEGUNDO: DECLARAR que las pretensiones planteadas en la demanda principal de pertenencia por Luis Herminsul Garay Parra Ramos y Elizabeth Parra Ramos, prosperan parcialmente dentro del presente asunto. En consecuencia, se **DECLARA** que los referidos accionantes adquirieron por la vía de la prescripción extraordinaria el dominio únicamente los tres primeros pisos del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-309162 y ubicado en la Calle 56 No. 14-45 de la ciudad de Bogotá, alinderado así:

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE DE TERRENO N.6 CON CABIDA DE 620.15 VARAS CUADRADAS Y LINDA:NORTE:EN 9.45 MTS.CON LA CALLE 56 DE ESTA CIUDAD -SUR:EN 9.41 MTS.CON PROPIEDAD QUE O FUE DE LAS COMPAÑIAS INGLESAS DE SEGUROS-POR EL ORIENTE:EN 42.08 MTS.CON EL LOTE QUE SE ADJUDICO A MARIAELENA GONZÁLEZ,HOY EN PARTE CON PROPIEDAD DE PARDO CAVILA Y EN PARTE CON PROPIEDAD DE MANUEL J.PE/A.-OCCIDENTE:EN 42.10 MTS.CONEL LOTE ADJUDICADO A DURAN DE PARDO .———

Los niveles en cuestión se identifican de la siguiente forma:

"PRIMER NIVEL: Antejardín, Acceso, garaje, 3 habitaciones, 2 cocinas, 2 baños y Bodega.

SEGUNDO NIVEL: APARTAMENTO 1: Sala – comedor, cocina, 4 habitaciones, 2 baños, balcón y zona de ropas.

TERCER NIVEL: APARTAMENTO 2: Sala – comedor, cocina, 4 habitaciones, 2 baños, balcón y zona de ropas".

6.2.1. AREA Y PORCENTAJE DE OCUPACION POR NIVELES:

CONSTRUCCIONES			
IDENTIFICACIÓN	**AREA**		**PORCENTAJE**
PRIMER PISO Y BODEGA	340,71	M²	44,44%
SEGUNDO PISO	142,00	M²	18,52%
TERCER PISO	142,00	M²	18,52%

EN LO DEMÁS (que corresponde al cuarto nivel del predio en cuestión), se **NIEGAN** las pretensiones elevadas en la demanda principal y también de la demanda en reconvención.

TERCERO: CANCELAR la inscripción de la demanda que reposa como cautela en el folio de matrícula del predio mayor extensión. Ofíciese.

CUARTO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia a favor de los demandantes, sobre los primeros tres niveles del predio ya identificados, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-309162. Ofíciese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

QUINTO: CONDENAR EN COSTAS a cargo de la parte demandada de forma principal y demandante en reconvención. Téngase como agencias en derecho la suma de $6.500.000. Por secretaría liquídense conforme al artículo 366 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Diana Carolina Ariza Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 022
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: **d530a8b472e9cc90156664e9d6bcfa08c7685c9857c44438f165d552c06df094**
Documento generado en 12/01/2023 12:12:40 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica