

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



### JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., diciembre nueve (9) de dos ml veintiuno (2021).

Referencia. 11001 3103 022 2019 00083 00

Proceso: Pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.  
Demandantes: Miriam Emilse Vera Vega.  
Demandado: Pedro Octavio Cifuentes Niño 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, la demandante, solicitó que se declare que ha ganado por prescripción adquisitiva extraordinaria del 50% del dominio de los inmuebles ubicados en la calle 140 No. 17-36 interior 2 apartamento 202 y el parqueadero ubicado en la misma dirección, los cuales se identifican con matrícula inmobiliaria No. 50N-766727 y 50N-766661, respectivamente.

1.2 Como sustento de sus súplicas, de manera general informó el apoderado actor que la mentada demandante ejerce la posesión, quieta y pacífica por un espacio superior a 10 años respecto de los inmuebles referidos y descritos en las pretensiones de la demanda, esto es, desde el año 2003 (16 años), dado que el comunero demandado, “desapareció” y nunca volvió a comunicarse con aquella.

1.3 Como actos positivos de dominio, refirió que la demandante ha vivido en dicha vivienda realizando las mejoras necesarias, pagando el impuesto predial y arrendando el parqueadero.

1.4 El curador ad litem de las personas indeterminadas y del demandado se notificó previo llamamiento edictal, contestando la demandada en tiempo, proponiendo una excepción genérica, mediante la cual solicitó se declarara de oficio cualquier excepción que resulte probada en el proceso.

## 2. CONSIDERACIONES

2.1. 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.

2.2. 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.

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. Por tanto, para que opere la prescripción adquisitiva, es necesario que el demandante acredite en cabeza suya, el hecho de haber poseído el bien durante el lapso que establece la ley, según el caso.

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 2529 *ibídem* que el tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles y de diez para los inmuebles; y en el artículo 2532 de la misma Codificación, que el tiempo necesario para la prescripción extraordinaria es de veinte (20) años, conforme al artículo 1º de la Ley 50 de 1936, sin perjuicio de lo que en la actualidad dispone la Ley 791 de 2002, es decir el término de la prescripción extraordinaria se redujo a la mitad, o sea, diez (10) años.

Ahora bien, 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)”*.

2.3. No obstante, previo a cualquier examen, se debe indicar que, en efecto, resulta incuestionable que como la posesión que refiere ostentar la demandante, Mirian Emilse Vera Vega, principió en el año 2003, es claro que se acoge a la reducción de términos dispuesta en el artículo 1º de la Ley 791 de 2002.

2.4. De otra parte, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha indicado que cuando uno de los comuneros pretenda la prescripción, el término prescriptivo debe ser el de la prescripción extraordinaria, al respecto se resalta que *“Tratándose de una comunidad deviene ope legis la coposesión, por lo que el poder de hecho es ejercido por todos los comuneros o uno de ellos en nombre de los demás. No obstante, puede acontecer que en la última hipótesis sufra una mutación porque quien lo detenta desconozca los derechos de los otros condueños, creyéndose y mostrándose con su actuar como propietario único y con exclusión de aquellos. En este evento cuando cumpla el requerimiento temporal de la prescripción extraordinaria está facultado para promover la declaración de pertenencia. Claro está, siempre que la explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con el resto de copropietarios o*

*por disposición de autoridad judicial o del administrador (artículo 407 del Código de Procedimiento Civil).*

*De ahí que la posesión que habilita al comunero para prescribir es aquella que revela inequívocamente que la ejecuta a título individual, exclusivo, autónomo, independiente y con prescindencia de los restantes condóminos, sin que tenga que ver con su calidad de coposeedor”<sup>1</sup>.*

2.5. 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.**

Señalados los anteriores parámetros, y en relación con el caso *sub júdice*, el despacho pasará a resolver las pretensiones de la demanda, conforme pasa a exponerse:

Delanteramente se advierte que las pretensiones elevadas en el libelo tienen vocación de prosperidad; toda vez que se encuentran acreditados los requisitos legalmente exigidos para adquirir el dominio de los bienes inmuebles o raíz por la modalidad de prescripción invocada en la demanda, esta es, la extraordinaria.

En efecto, resulta incuestionable que los inmuebles objeto de las pretensiones no son de aquellos que la ley define como bienes imprescriptibles, pues no obedecen a los calificados como bienes de uso público o de carácter fiscal (Artículos 674 del C.C., 63, C.P. y numeral 4º, artículo 375 del C. G. del P.), por lo tanto, el primer requisito frente al inmueble pretendido en usucapión, se encuentra acreditado, lo que impone la verificación de los demás.

Con relación al segundo requisito<sup>2</sup> se tiene que los inmuebles objeto de usucapión se encuentran plenamente identificados en la demanda por sus linderos generales y especiales, los cuales guardan plena identidad con los que son objeto de posesión acorde a la inspección judicial, según fue objeto de verificación por este despacho

---

<sup>1</sup> Sentencia 00237 del 15 de julio de 2013

<sup>2</sup> Que el bien cuyo dominio se pretende adquirir, se encuentre debidamente identificado en el proceso

y de lo que da cuenta la experticia rendida por el auxiliar de la justicia designado dentro del asunto<sup>3</sup>, quien, en su oportunidad, luego de ser interrogado por el despacho, y el curador de los demandados, concluyó que cada uno de los predios objeto de experticia coincidían con los indicados en la demanda, de manera que se estableció la identidad plena de los inmuebles objeto de pretensión.

3.3. Con relación al tercer y cuarto requisito<sup>4</sup>, revisadas conjuntamente las demás pruebas decretadas y practicadas dentro del asunto, particularmente los testimonios rendidos por Ana Celmira Vera de Granados, Bertha Josefa García Gaitán y Aurora del Pilar Baracaldo de Maya, se verifica que la posesión ejercida por la ahora accionante, respecto de los predios referidos en líneas precedentes, ha sido por un término superior inclusive a 10 años, pues afirmaron que la referida es quien se comporta como ama y señora de los bienes, en la medida en que es la persona que paga impuestos, servicios, y que ha realizado de mejoras en el apartamento relacionadas con pisos y remodelaciones en cocina y baño, comportamiento desplegado desde algunos meses después a la adquisición de dominio de su cuota parte.

Valga aclarar que la interversión del título de comunera a poseedora, se presentó poco después de hacerse a la propiedad del 50% de los bienes pretendidos, habiéndose verificado que el demandado y condueño Pedro Octavio Cifuentes Niño no ejerció desde el origen de su derecho, las prerrogativas propias del dominio.

Asimismo, reposan en el plenario documentales correspondientes al pago del impuesto predial de los bienes, que puede observarse en Pdf 01 pág. 25 a 93 y certificado expedido por la administración que indica que la demandante es quien paga las cuotas ordinarias y extraordinarias generadas por la copropiedad.

En consecuencia, con base en el análisis de las pruebas anteriormente referidas, estas son, las pruebas documentales y las testimoniales aportadas al proceso, se desprende que, tal como se anunció al inicio de esta decisión, la señora Mirian Emilse Vera Vega, ha ejercido posesión sobre los inmuebles especificados en la demanda por un periodo superior a 10 años (que contados con anterioridad a la radicación de la demanda se remontan al año 2009); de manera que sus pretensiones tiene vocación de prosperidad.

---

<sup>3</sup> Consecutivo 09

<sup>4</sup> Que haya sido poseído por el término legal con ánimo de señor y dueño; Que esa posesión haya sido ininterrumpida.

4. De las excepciones propuestas por la parte demandada.

Como se ha venido exponiendo, no se encuentra ninguna excepción que deba declararse oficiosamente, por lo que la excepción genérica propuesta se declarará impróspera.

5. Colmándose de esa manera la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia, se impone acceder a las pretensiones de la actora.

### 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** probada la excepción propuesta por el curador de la parte demandada.

**SEGUNDO:** DECLARAR que las pretensiones elevadas por la señora Miriam Emilse Vera Vega, prosperan dentro del presente asunto. En Consecuencia, se **DECLARA** que la referida accionante adquirió por la vía de la prescripción extraordinaria el dominio del 50%, restante, de los inmuebles ubicados en la calle 140 No. 17-22 interior 2 apartamento 202 y el parqueadero ubicado en la misma dirección, los cuales se identifican con las matrículas inmobiliaria No. 50N-766727 y 50N-766661, respectivamente, y cuyos linderos son:

- 50N-766661: **HORIZONTALES:** partiendo del punto 1 al punto 2 en 4.00 mtrs, con garaje 12- del punto 2 al punto 3 en 2.00 mtrs, con garaje 8.- del punto 3 al punto 4 en 4.00 mtrs., con garaje 10 del punto 4 al punto 1 en 2.00 mtrs., con zona de parqueadero común. – verticales. Cenit con columna de aire a partir de una altura de 2.20 mtrs.
- 50N-766727: **HORIZONTALES:** partiendo del punto 1 al punto 2 en línea quebrada y dimensiones sucesivas de 0.30 mtrs., 0.075 mtrs., 2.50 mtrs., 0.075 mtrs., 0.40 mtrs., 0.075 mtrs., 3.80 mtrs., 0.075 mtrs., 0.40 mtrs., 0.075 mtrs., 0.60 mtrs., muro y columnas comunes que los separan del apto 201 interior 2. Del punto 2 al punto 3, en línea quebrada, y dimensiones sucesivas de 3.40 mtrs., 1.10 mtrs, 0.30 mtrs, 0.30 mtrs., 3.90 mtrs., 0.65 mtrs., 1.75

mts, fachada y columna comunes que lo separa parte del vacío sobre antejardín común. Del punto 3 al punto 4 en línea quebrada y dimensiones sucesivas de 4.55 mtrs., 1.50 mtrs., 2.00 mtrs., 0.15 mts., 0.30 mtrs, fachada y columna comunes que lo separan de vacío sobre antejardín inferior común. Del punto 4 al punto 1 en línea quebrada y dimensiones sucesivas de 2.50 mtrs., 1.60 mtrs., 3.90 mtrs., 2.00 mtrs., 1.00mtr., fachada y muro comunes que lo separan en parte de vacío sobre jardín interior y acceso al edificio y en parte de apto. 203 interior 2 y hall de piso - verticales: Cenit, con placa común que lo separa del tercer piso. Nadir con placa común que lo separa del primer piso. Dependencias: hall de acceso, cocina, lavandería, alcoba, y ba/o de servicio, salón comedor, hall de alcobas, ba/o principal y dos alcobas con closet cada una.

**TERCERO: CANCELAR** la inscripción de la demanda, que reposa en el folio de matrícula inmobiliaria. Ofíciase.

**CUARTO: ORDENAR** la inscripción de la sentencia respecto de la demandante citada en el numeral primero de esta decisión, en los folios de las matrículas inmobiliarias No. 50N-766727 y 50N-766661. Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

**QUINTO: SIN CONDENA** en costas por no aparecer causadas.

## **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Firmado Por:**

**Diana Carolina Ariza Tamayo**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 022**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Código de verificación: **164b77412c9650aa8f6ccd5545d728b24d14ee1a1a012e2c84e664d28a835220**

Documento generado en 08/12/2021 09:52:45 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>