

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., veintidós (22) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

Expediente No. 11001-31-03-042-2018-00456-00

Agotado el trámite propio de esta instancia, el Despacho procede a proferir sentencia dentro del proceso promovido por **HÉCTOR DAVID ÁNGEL MONTAÑO** contra **BRICEÑO TERREROS ABOGADOS ASOCIADOS LTDA.- EN LIQUIDACIÓN** y los terceros indeterminados que se crean con derechos sobre el bien en disputa.

I. ANTECEDENTES

1. Se pidió en la demanda que se declare que el demandante ha adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio el inmueble ubicado en la Calle 76 B No. 112 F – 11 Manzana 1 Vivienda 12-B Urbanización Villas de Granada, CL 78 F 112F 11 (Dirección Catastral) distinguido con el folio de matrícula No. 50C-1013373, predio que dijo haber poseído de buena fe, y amparado por un justo título, por un lapso mayor al de 13 años.

En sustento de sus súplicas, la demandante adujo que entró en posesión [del predio antes referido] por compra realizada a la parte demandada, lo cual se materializó mediante escritura pública No. 8726 del 8 de septiembre de 2004, protocolizada en la Notaria 19 de la ciudad de Bogotá (sin embargo no pudo ser registrada), explotándolo en su propio beneficio, sin reconocer derecho a terceros, con ánimo de dueño y señor y que por haber transcurrido el tiempo legalmente establecido para adquirir el referido bien por prescripción ordinaria de dominio.

2. La parte demandada determinada, se notificó de manera personal el día 15 de febrero de 2019 (ver auto del 26 de junio de 2019) guardando silencio.

3. Las personas indeterminadas, se notificaron del auto admisorio de este trámite por intermedio de curador *ad litem*, formulando como excepción que “*no existe motivación jurídica, para instaurar una acción judicial de pertenencia, cuando el demandante mediante el registro de escritura pública de venta, obtendrá la titulación previa del predio, sin*

existir causal legal que se lo impida, dando prevalencia si, a una titulación sin necesidad de accionar a la justicia de manera innecesaria, dado que, demostrada la propiedad en su cabeza, mediante documento idóneo a partir de la fecha de suscripción, puede proponer las excepciones legales para no ser perseguido por obligaciones que le competen exclusivamente a mi representada”.

II. CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y además, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida ni impedimento alguno para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

2. De conformidad con el artículo 673 del Código Civil, las cosas corporales pueden adquirirse, entre otros, por el modo originario de la prescripción, el cual opera, a voces del artículo 2512, *ejúsdem*, por haberse poseído las cosas durante cierto lapso.

Así, resulta posible adquirir 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”* (artículo 2518, *ibídem*), modalidad que puede ser extraordinaria u **ordinaria**, siendo la segunda la que importa en este caso, y que de manera invariable requerirá la concurrencia de los siguientes presupuestos, decantadas reiteradamente por la jurisprudencia y la doctrina, así: **a)** Proceder de justo título y haber sido adquirida de buena fe (art. 764, Código Civil); **b)** Posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir **c)** Que dicha posesión (regular) se haya extendido por el período de tiempo que el ordenamiento prevé, esto es, 5 años, en tratándose de bienes inmuebles (artículo 2529 *ib.*) sin reconocer domino ajeno); **d)** Que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, **e)** Que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción.

3. Así las cosas, resulta necesario comprobar la concurrencia de la totalidad de los requisitos expuestos, para determinar la viabilidad del *petitum* demandatorio incoado por la actora:

3.1. Como viene de verse, acorde con el artículo 2528 del Código Civil, *“para ganar la prescripción ordinaria se necesita **posesión regular** no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren”, debiéndose precisar que “se llama posesión regular la que procede **de justo título y ha sido adquirida de buena fe**, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión”* (art. 764, *ib.*).

Ese justo título, precedente a la posesión, no es otra cosa que *“todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, disputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa”* (Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 26 de junio de 1964, G. J. CVII, p. 372).

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia ha puntualizado que *“lo que realmente acontece con el justo título es que la ley, sabedora como está de que el poseedor no se ha hecho al dominio por razones puramente jurídicas, no desea extremar su rigor y viene entonces en pos de quien tenía razones creíbles para pasar por propietario, sin serlo, permitiéndole la posibilidad de una prescripción más generosa en cuanto a su duración; para decirlo de una vez, es ésta otra de las ocasiones en que la ley mira con buen favor las situaciones que crea la apariencia, pues fundada como puede estar ésta en la falibilidad humana, se cuida de calificarla como infértil del todo. Le atribuye uno que otro efecto jurídico, más o menos importante: en la de ahora se patentiza con la dulcedumbre con que la ley mira a ese poseedor, distinguiéndolo del de posesión simple, esto es, carente de justo título”* (Sentencia de 4 de julio de 2002, Exp. 7187).

Desde esta perspectiva, es claro que el contrato de compraventa que celebraron los señores HÉCTOR DAVID ÁNGEL MONTAÑO y BRICEÑO TERREROS ABOGADOS ASOCIADOS LTDA.- EN LIQUIDACIÓN, que se materializó mediante escritura pública No. 8726 del 8 de septiembre de 2004, protocolizada en la Notaria 19 de la ciudad de Bogotá, sirve como justo título para que aquel lo adquiriera por prescripción ordinaria, siempre que demuestre el ejercicio de una arquetípica posesión material por un lapso no inferior a cinco (5) años, con independencia de la existencia de un embargo, que fuera decretado con posterioridad a la citada venta, pues el mismo es inane en orden a calificar el justo título del que se viene hablando.

3.2 Ya en lo que toca con el segundo de los requisitos, es asunto pacífico que la posesión material únicamente se estructura cuando se detenta la cosa con ánimo de señor y dueño (art. 762, Código Civil), mejor aún, cuando concurren los dos elementos que le son inherentes, a saber: el **corpus**, entendido como el apoderamiento de la cosa materializado en el conjunto de actos que la persona ejerce sobre el bien, de aquellos a que solo da derecho el dominio y, por tanto, propios de quien se considera dueño del mismo; y el **ánimus**, concebido como ese estado de la

voluntad del poseedor por el que se considera, de manera inequívoca, señor y dueño de la cosa, sin reconocer propiedad ajena.

En el caso que ocupa la atención del Despacho ha de señalarse que los testimonios de las señoras BLANCA CECILIA PIRAZÁN CÁRDENAS y DANIELA ROMERO evidencian que el bien objeto de la demanda desde que se compró ha estado en poder de [la demandante], hasta el momento en que se presentó la demanda.

A estas probanzas cabe añadir el conocimiento que se extrae de la inspección judicial recaudada, la que fue atendida por la demandante, quien se mostraba como poseedor exclusivo del predio objeto de la Litis, habiendo aportado, además, pruebas documentales respecto del pago de servicios públicos e impuestos municipales del predio que posee. Y por supuesto que, examinando en conjunto esas probanzas, testimoniales y documentales, ha de admitirse que la demandante ha poseído, con ánimo de señora y dueño, el predio reseñado previamente, con más de 10 años de antelación a la fecha de radicación de la demanda en referencia.

3.3. La posesión, admitida ya, en cabeza de la demandante, en la forma antes anunciada, empezó a ejercerse por su parte aproximadamente desde el mediados del año 2004 (fecha estimada conforme a la escritura pública No. 8726 del 8 de septiembre de 2004, protocolizada en la Notaria 19 de la ciudad de Bogotá y los testimonios arriba reseñados), sin que exista probanza alguna de que se hubiera interrumpido en algún tiempo. Por ende, al momento de interponer la demanda (02/08/2018) llevaba poseyendo el predio a usucapir por un lapso ininterrumpido superior a los 10 años que exige el artículo 2532 del Código Civil, según el texto vigente en plenitud para el momento de la interposición de la demanda en cita.

3.4. En este acápite habrá de decirse también que, toda vez que no existe prueba de la ocurrencia de hecho alguno capaz de interrumpir la prescripción, habrá de estarse a la presunción legal según la cual “(...) *si alguien prueba haber poseído anteriormente y posee actualmente, se presume la posesión en el término intermedio*” (artículo 780, Código Civil).

3.5. En cuanto a la prescriptibilidad del bien, no cabe duda sobre que el mismo es un inmueble de carácter privado, motivo por el cual no se discute su aptitud de ser adquirido por el modo originario de la usucapión. Así se señala en su certificado de tradición, y así lo certificó el perito que realizó el dictamen encomendado por el Despacho (pdf.31), el cual, fue ratificado en audiencia pública.

Así mismo, cumple recordar que el inmueble en cuestión se haya debidamente individualizado y alinderado en el cuerpo del libelo incoativo y sus documentos

anexos, trabajo de identificación que fue corroborado en la diligencia de inspección judicial y con la experticia referida recién.

4. Colmándose de esa manera la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia, se impone acceder a las pretensiones de la actora, no sin antes, poner de presente que, si bien el curador de las personas indeterminadas, alegó que, el presente asunto era inviable, por cuanto el actor tenía en su poder una escritura que le permitía registrar su derecho, como se viene de expresar, una de las modalidades para adquirir la posesión de un bien, es por la vía ordinaria cuyo pilar es el justo título que aca se allego, de suerte que, la excepción no tiene mérito para enervar lo suplicado.

III. DECISIÓN

Por lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Dos Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR que el señor **HÉCTOR DAVID ÁNGEL MONTAÑO** ha adquirido por el modo de la prescripción **ordinaria**, el derecho de dominio sobre el inmueble ubicado el inmueble ubicado en la Calle 76 B No. 112 F – 11 Manzana 1 Vivienda 12-B Urbanización Villas de Granada, CL 78 F 112F 11 (Dirección Catastral) distinguido con el folio de matrícula No. 50C-1013373, cuyos linderos son los siguientes:

Por el norte: 4.00 metros con la calle 76 B; Por el sur: 4.00 metros con la vivienda 112 F-10 de la calle 76 A; Por el Oriente: en 11.25 metros con la vivienda 112 F-07 de la Calle 76 B; y por el occidente: en 11.25 metros con la vivienda 112 F-15 de la Calle 76 B.

SEGUNDO. ORDENAR la Inscripción de este fallo en el Folio de Matrícula Inmobiliaria que la oficina encargada.

TERCERO. Se ordena la cancelación de la inscripción de la demanda ordenada como medida cautelar en este trámite. Ofíciase.

CUARTO. Expídanse, a costa de la parte interesada, las copias auténticas de esta providencia que resultan necesarias para materializar las determinaciones previamente consignadas.

QUINTO. Sin costas, por no aparecer justificadas.

NOTIFÍQUESE,

EI JUEZ


HERNÁN AUGUSTO BOLÍVAR SILVA

Jc