



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE
BOGOTÁ D.C.**

Bogotá, D.C., veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Radicado: 039 **2011 – 00208** 00
Proceso: Ordinario de Pertenencia
Demandante: NOHEMY GAMEZ MENDOZA Y OTROS
Demandados: HEREDEROS INDETERMINADOS DE ERNESTO JULIO
GARZON VARGAS y
PERSONAS INDETERMINADAS
Asunto: **SENTENCIA**

Cumplido el trámite propio de la instancia, sin advertir informalidad alguna que invalide lo actuado, procede el despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda al presente asunto.

I.- ANTECEDENTES

La señora NOHEMY GAMEZ MENDOZA en nombre propio y en representación de sus hijos KATHERIN ANDREA ANGARITA GAMEZ Y JONATHAN YESID ANGARITA GAMEZ, presentó demanda en contra de ERNESTO JULIO GARZON VARGAS, y demás personas indeterminadas para que con su citación y audiencia y previo el trámite del proceso ordinario de mayor cuantía, se hicieran los siguientes pronunciamientos:

1. “Que los demandantes han adquirido por prescripción adquisitiva de dominio en su calidad de poseedores reales y materiales con justo título por mas de diez años con animo de

señores y dueños del inmueble citado en la Cl. 37 D sur No. 68F -72 de Bogotá D.C., Barrio ALQUERIA DE LA FRAGUA, con área aproximada de 91.02mts², casa construida sobre lote determinado por los siguientes linderos especiales según consta en el certificado de libertad y tradición:" Lote numero 8 manzana C, Urbanización Alquerias de la Fragua y linda: NORTE: En 5.91mts colindando con el lote numero 5 de la manzana C del mismo plano, SUR: en 5.91 mts con la diagonal 40 A sur, ORIENTE: EN 15.40 mts colindando con el lote numero 7 de la manzana C del mismo plano, OCCIDENTE: EN 15.40mts colindando con el lote numero 9 de la manzana C del mismo plano". A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 50S-530283 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, y la cédula catastral D40 AS 55 -8, como lo acredita el certificado de libertad y tradición adjunto en el que aparece inscrito como último titular de un derecho real de propiedad el sr. ERNESTO JULIO GARZON VARGAS, para los fines del art. 407 num. 5 del CPC."

2. "En consecuencia de la anterior declaración, para los fines legales pertinentes, se ordeno inscribir la sentencia en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Sur, en el folio antes mencionado."
3. "Se ordene EMPLAZAR al demandad, sus herederos indeterminados y demás personas indeterminadas que puedan tener algún derecho real principal sobre el inmueble antes descrito, en la forma y para los fines dispuestos en el art. 318 del CPC.
- 4." Condenar en costas a la parte demandada en el evento de presentarse oposición."

La parte actora soporta sus pretensiones en los hechos que a continuación se resumen:

1.- La demandante y su compañero sentimental ANTONIO ARIAS SERNA suscribieron el 20 de diciembre de 2000 "CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DERECHOS DE POSESIÓN" que la señora ELVIA MARIA SANCHEZ DE CARRILLO tenia sobre el predio antes descrito desde el 23 de diciembre de 1999.

2.- Por su parte el señor ANTONIO ARIAS SERNA el 29 de noviembre de 2001 mediante escritura pública No. 3317 de la Notaria 57 de Bogotá vendió a la señora NOHEMY GAMEZ MENDOZA y a sus hijos JONATHAN YESID Y KATHERIN ANDREA ANGARITA GAMEZ los derechos de posesión que le correspondían en el inmueble, por lo que al fallecer el vendedor la demandante y sus hijos quedaron como únicos poseedores.

3.- La señora GAMEZ MENDOZA y el señor ARIAS SERNA con recursos propios construyeron sobre el lote una casa de dos pisos y terraza, sobre la que continuó ejerciendo la posesión habitándola con sus hijos, pagando impuestos, servicios públicos y arrendándola parcialmente.

4.-Afirmó la actora que la posesión la ejerce, con justo título como lo demuestran los documentos, la prueba testimonial, la inspección judicial que reposan dentro del proceso 2005-0271 del Juzgado 1 Civil del Circuito de esta ciudad, con ánimo de señor y dueño, en forma quieta, pacífica, e ininterrumpida, de buena fe, sin reconocer derechos de otro.

II.- ACTUACIÓN PROCESAL

1.- Repartida la demanda inicialmente al Juzgado 39 Civil del Circuito de Bogotá, y subsanadas algunas inconformidades, se admitió por auto de 19 de mayo de 2011 (folio 18), ordenándose la integración del contradictorio con el emplazamiento de la persona que figura

como titular del derecho real de dominio sobre el predio litigado, así como el emplazamiento de las demás personas indeterminadas que pudieran tener interés en las resultas del proceso, finalmente se dispuso la inscripción de la demanda en el folio inmobiliario correspondiente.

2.- Emplazadas las PERSONAS INDETERMINADAS que se creyeran con algún derecho sobre el bien inmueble pretendido, se advierte que el edicto respectivo, como las publicaciones de prensa y radio, efectuadas en el periódico "El Espacio", al igual que en la Emisora Mariana de Bogotá¹, D.C., durante los días 19 de junio y 26 de junio de 2011 (prensa y radio, artículo 407 del Código de Procedimiento Civil), entiende el Despacho que se realizaron dentro del término legal. Y como ni en el lapso de la fijación, ni de publicación compareció persona alguna, en auto del 4 de octubre de 2011 (folio 36), se les designó curador ad-litem, con quien se surtió la notificación personal el día 13 posterior, para que ejerciera la correspondiente defensa.

3.- La Colaboradora de la Justicia, en estricto sentido, no se opuso a las pretensiones de la demanda, siempre que se demuestren los elementos de la prescripción alegada, adhiriéndose a los medios de demostración deprecados por la actora, así como las que sean necesarias para el esclarecimiento de los hechos de la demanda (folios 38 al 40c1)

4.- Abierto a pruebas el asunto, se decretaron las legal y oportunamente solicitadas por los extremos en litigio, las declaraciones de JOSE MAHECHA, ELSA PINZON, GABRIELINA VARGAS Y ANA ROSA GUERRERO, el interrogatorio de parte del demandante; la inspección judicial sobre los inmuebles con la

¹ Folios 223 a 231

intervención de perito, con el fin de establecer las características más relevantes del mismo, así como su ubicación y descripción.

Del dictamen pericial sobre el inmueble (folios 69 a 80), se corrió traslado a las partes, de conformidad con lo previsto en el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, oportunidad que transcurrió en silencio.

8.- Superada la etapa probatoria se dispuso el traslado a las partes para alegar de conclusión, facultad de la que hizo uso el demandante, quien se ratificó en los hechos y pretensiones de la demanda, después de hacer un análisis selectivo de algunos medios de demostración, concluyó que la posesión regular ejercida por los demandantes es superior al término exigido por la ley.

Proferida la sentencia por el Juzgado Treinta y Nueve Civil del Circuito de Bogotá D.C. el 10 de febrero de 2014 (fls. 91 a 95 c1) fue recurrida por el apoderado judicial de la parte demandante.

El 10 de junio de 2014 el Tribunal Superior del Distrito Judicial de esta ciudad declaró la nulidad de lo actuado con fundamento en la causal 9 del art. 140 del C. del P.C. por haberse adelantado el proceso contra el señor ERNESTO JULIO GARZON VARGAS quien había fallecido antes de presentarse la demanda.

En cumplimiento de lo dispuesto por el superior luego de subsanada la demanda se admitió por el referido despacho judicial el 17 de septiembre de 2014 (fl. 106 c1) contra los herederos indeterminados del señor ERNESTO JULIO GARZON VARGAS y demás personas indeterminadas.

Emplazadas las personas indeterminadas y los herederos indeterminados del señor GARZON VARGAS (q.e.p.d) que se

creyeran con algún derecho sobre el bien inmueble pretendido, se advierte que el edicto respectivo, como las publicaciones de prensa y radio, efectuadas en el periódico “El Nuevo Siglo” y “La Republica”, al igual que en la Emisora RADIO AUTENTICA de Bogotá², D.C., durante los días 7 Y 15 de abril (prensa y radio, artículo 407 del Código de Procedimiento Civil), entiende el Despacho que se realizaron dentro del término legal. Y como ni en el lapso de la fijación, ni de publicación compareció persona alguna, en auto del 6 de septiembre de 2016 y 15 de febrero de 2019 (folio 130 y 183), se les designó curador ad-litem, con quien se surtió la notificación personal el día 14 posterior (fl. 139), para que ejerciera la correspondiente defensa, quien dentro del termino concedido no se opuso a las pretensiones de la demanda. (folios 38 al 40, 185 y 186c1)

Mediante proveído del 16 de octubre de 2019 en cumplimiento del Acuerdo No. PCSJA19-11335 este despacho judicial avoco el conocimiento del presente proceso decretándose las pruebas pedidas señalando fecha para su practica el dia 3 de diciembre de 2019, habiéndose prorrogado la vigencia de este juzgado en el mes de febrero del presente año, el 24 del mismo mes y año se reprogramo la diligencia para el 10 de marzo de 2020 sin que la parte actora compareciera en las dos oportunidades citadas. Reanudados los términos en razón de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID 19 se llevo a cabo su practica el 15 de octubre de 2020.

Surtido el trámite indicado, se entra a decidir, previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales para decidir de fondo concurren al proceso en legal forma, pues las partes son capaces de

² Folios 223 a 231

comparecer en juicio, este Despacho es competente para conocer el asunto y la demanda no admite ningún reparo; de otra parte, no se observa causal de nulidad que sea capaz de invalidar la actuación procesal surtida dentro del caso *sub examine*.

La Acción:

Del libelo demandatorio se desprende que la acción promovida es la de pertenencia, encaminada a obtener declaración por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio a favor de: **Nohemí Gámez Mendoza, Katherine Andrea Angarita Gámez y Jonathan Yesid Angarita Gámez**, estos últimos, en la actualidad mayores de edad y que al tiempo de la demandada, estuvieron representados para ser parte el proceso por su señora madre Nohemí Gámez Mendoza, todo lo cual, se dirige la acción, sobre el predio ubicado en la calle 37D Sur No. 68F – 72, del barrio la Alquería en esta ciudad e identificado con el F. de M.I. No. 50S – 530283, descrito e individualizado en sus linderos tal y como aparece en el poder que milita a folio 2º y, en el numeral 1º del acápite petitorio (*fl. 10*).

Para emitir la decisión correspondiente en esta instancia se debe proceder, metodológicamente, a analizar normativamente las figuras de la posesión y la prescripción extraordinaria, los elementos que exige la posesión para su configuración y deben converger en el prescribiente, y finalmente, si los hechos basales de la posesión lograron demostrarse a través del decurso probatorio.

Marco Normativo:

Al tenor de lo previsto en el Código Civil, la posesión no solo implica la tenencia material de la cosa sino también el ánimo de considerarse señor y dueño, además, puede ser regular o irregular:

*Artículo 762. **La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño**, sea que el*

dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

Artículo 764. **La posesión puede ser regular o irregular.**

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.

Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

La posesión de una cosa, a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.

Artículo 770. **Posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el artículo 764.** (Resaltado por el Despacho)

En lo atinente a la prescripción como mecanismo para adquirir el dominio la obra en cita consagra:

Artículo 2512. **La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas,** o de extinguir las acciones o derechos ajenos, **por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.**(...)

Artículo 2531. **El dominio de cosas comerciales, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria,** bajo las reglas que van a expresarse:

1. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2. Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio. (...) (Resaltado por el Despacho)

Resulta imperioso anotar que el ordenamiento jurídico Colombiano contempla dos tipos de prescripción, la ordinaria y la extraordinaria; para la configuración de la primera se requiere **la existencia de un justo título del que se derive el derecho y la posesión material del mueble por un término igual o superior** a 10 años, para la segunda, no es necesario acreditar un justo título pero sí una posesión material igual o superior a 20 años.

Para este caso en concreto se aplicarán las disposiciones contenidas en el Código Civil antes de que se introdujera la reforma mencionada, toda vez que la posesión se inició presuntamente en el decurso de esa normativa (*año 2000*) y el demandante en ningún momento expresó su voluntad de acogerse a la nueva legislación (L.791 de 2.0002) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 153 de 1887 que reza al tenor:

Artículo 41. La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir.

Atendiendo la normatividad precitada y examinadas las pretensiones invocadas en la demanda, se puede concluir que lo solicitado es declarar que el accionante ha adquirido el dominio del inmueble ubicado en la calle 37D Sur No. 68F – 72, del barrio la Alquería en esta ciudad e identificado con el F. de M.I. No. 50S – 530283, esto, a través de la figura jurídica de la prescripción, bajo la modalidad "**ORDINARIA**" al considerar que cuenta con un justo título, por lo que debe demostrar una posesión igual o superior a los diez (10) años antes de la presentación de la demanda.

Requisitos mínimos para adquirir por este tipo de prescripción:

Los requisitos necesarios para adquirir a través de la prescripción invocada en la demanda son los siguientes:

- El poseedor debe ostentar materialmente el rodante por sí o a través de interpuesta persona, reputándose en todo momento como señor y dueño del mismo, sin reconocer dominio ajeno (*ánimus y corpus*).
- La pretensión de usucapión tiene que versar sobre un bien que se encuentre dentro del comercio.
- El asunto debe aludir a una cosa singular, que haya podido identificarse y determinarse plenamente, además, debe ser la misma enunciada en la demanda.
- La posesión tuvo que ser pública, exenta de violencia, libre de clandestinidad, ininterrumpida y no renunciada.
- Al tratarse de un proceso ordinario de pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio debe haberse ejercitado la posesión por lo menos durante diez (10) años antes de la presentación de la demanda, pero ante todo que dicha posesión haya estado prevalida de un idóneo y justo título traslativo de dominio.

El debate central radica en el tiempo necesario para prescribir, y, más concretamente en el régimen jurídico aplicable, luego de que la parte actora hiciera consistir su justo título a partir de "*...los documentos obrantes en el proceso radicado No. 2005-271 del Juzgado Primero Civil del Circuito, en los testimonios y la inspección judicial que allí se recaudara como prueba válida para este proceso*", tal y como se afirmó en el hecho 5° de la demanda.

Visto lo anterior, como quiera que en el término previsto en auto proferido en audiencia de fecha 25 de octubre de 2020, vale decir, dentro de los 10 días siguientes a la citada diligencia,

no se adosó al *dossier* la prueba trasladada contenida en el expediente No. 2008-271, y que, a decir del demandante, se hallaban los documentos que hoy se echan de menos para confirmar la existencia del justo título, se impone señalar que ninguna verificación y/o examen se puede hacer para calificar los documentos que pudieran reposar en dicho expediente, acerca de la idoneidad o validez para tenerlos o no como justo título.

Con todo, bueno es memorar qué se entiende, según la jurisprudencia, como justo título, y qué documentos acreditan su validez de conformidad con el inciso 2° del artículo 765 del Código Civil, el cual prevé que serán justos títulos, los traslaticios de dominio que, "...por su naturaleza sirven para transferirlo, como [*por ejemplo*] la venta, la permuta, la donación entre vivos. [además, dice la norma] Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición."

Al respecto, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia No. 41001 del 19 de diciembre de 2011 con ponencia del magistrado, Pedro Octavio Munar Cadena, recogiendo las sentencias contenidas en la G.J. t. CVII, p. 365; y G.J. t. CXLII, p. 68 y CLIX, p. 347, del 23 de septiembre de 2004, entre otras, afirmó que por justo título se entiende "*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 (...)* En otras palabras, será justo título aquel que daría lugar a la adquisición del dominio de no mediar el vicio o el defecto que la prescripción está llamada a subsanar."

Del cabal entendimiento de lo expuesto, se colige por el contrario, que "*...los documentos obrantes en el proceso radicado No. 2005-271 del Juzgado Primero Civil del Circuito, en los testimonios y la inspección judicial que allí se recaudara...*" de cuya afirmación se desprende del hecho 5 de la demanda,

hacen alusión a medios de prueba para demostrar los elementos que componen la usucapión, mas no, constituyen *per se* títulos traslativos de dominio en los términos del prenotado artículo 765 del C.C., nótese que la posesión, constituye una serie de hechos jurídicos prolongados y continuados, de los cuales, la ley le ha dado una consecuencia jurídica, ya sea extintiva ora adquisitiva, para lo cual existe libertad probatoria para demostrar el supuesto de hecho que persigue la norma, situación muy distinta de lo que se entiende por documentos constitutivos traslativos de dominio.

Ante la falta de título justo, lo propio era que la demandante hubiera acogido la prescripción extraordinaria de dominio como modo de adquirir el dominio (art. 673 del CC), el cual excluye la necesidad de que el poseedor tenga para sí el justo título y la buena fe; empero, la parte actora decidió acoger la pretensión para que le fuera declarada propietaria bajo los preceptos de la posesión regular tantas veces advertida y que se regula por el artículo 2.528 del C.C., circunstancia ésta que deja desprovista a la parte actora de derecho para conseguir por la vía ordinaria el derecho pretendido (prescripción adquisitiva de dominio), y, **despojándola a su paso de legitimación en la causa por activa en el presente asunto, todo lo cual, deberá ser declarado por ministerio de la ley de manera oficiosa por el despacho.** (art. 278 del C.G. del P.)

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia el Magistrado JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ, en sentencia SC2642-2015, Radicación n° 11001-31-03-030-1993-05281-01 del 10 de marzo de 2015, señaló categóricamente lo siguiente:

"Indica la Sala que, tratándose de hechos constitutivos de una excepción, esto es, de situaciones jurídicas concretas que enerven o desvirtúen total o parcialmente la pretensión, el juez está obligado a su reconocimiento oficioso, salvo cuando se trate de la "prescripción, compensación y nulidad relativa", las cuales el sentenciador no puede motu proprio declarar, como quiera que en estos tres supuestos es

siempre necesario que el demandado haya formulado expresamente la respectiva excepción en la contestación del libelo introductorio o de la reforma del mismo.

Concluye que, cuando los sentenciadores de instancia asumen el estudio de la legitimación y determinan su ausencia en relación con alguna de las partes, lo que los lleva a negar la pretensión, están, en estricto sentido, resolviendo oficiosamente sobre los presupuestos indispensables para desatar de mérito la cuestión litigada.". Frente al particular, ver la sentencia (SC2642-2015)

Por lo anterior, y como quiera que la falta de legitimación por activa, obliga al juez a declararla aun de manera oficiosa, lo procedente será negar las pretensiones de la demanda, habida cuenta que, a mas de falta del justo título cuya ausencia es determinante para la prosperidad de las pretensiones, cabe añadir que tampoco se cuenta con el termino mínimo para adquirir el derecho por la vía extraordinaria, pues, por sustracción de materia, al acogerse al termino previsto en el Código Civil, el termino adecuado era el veintenario al momento de la presentación de la demanda, sin que tampoco ello se hubiera cumplido.

IV.- DECISIÓN

En mérito de lo así expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley

RESUELVE:

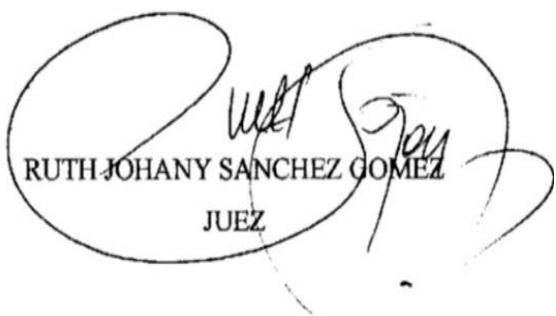
PRIMERO.- NEGAR las pretensiones la demanda, por las razones dadas en precedencia.

SEGUNDO.- ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda. Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

TERCERO.- Sin codena en costas por cuanto no se presento oposición.

CUARTO.-En firme esta providencia, remítanse las diligencias al Juzgado 51º Civil del Circuito de esta ciudad, para el archivo del expediente, previa constancia secretarial y registro en el sistema informático.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


RUTH JOHANY SANCHEZ GOMEZ
JUEZ

JUZGADO 3º CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ Secretaría Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° __45__ fijado hoy 30 de noviembre de 2020 a la hora de las 8.00 A.M.
Edicson Manuel Linares Mendoza Secretario