

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA

Bogotá D. C., ocho (8) de junio de dos mil veintidós (2022)

Ref: Pertenencia de HERNAN DARIO ALDANA MELO y OSCAR CAMILO ALDANA MELO contra LEONARDO ERNESTO AMEZQUITA RUIZ y ANA MILENA LONDOÑO TEJADA. RAD. 1100140030 63 2017 00420 00

Surtido el trámite correspondiente, se profiere SENTENCIA de primera instancia, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

HERNAN DARIO ALDANA MELO y OSCAR CAMILO ALDANA MELO, actuando por conducto de apoderada judicial, presentaron demanda de declaración de pertenencia contra LEONARDO ERNESTO AMEZQUITA RUIZ y ANA MILENA LONDOÑO TEJADA y PERSONAS INDETERMINADAS, por prescripción adquisitiva extraordinaria de vivienda de interés social, respecto del inmueble APARTAMENTO 402 B2 ubicado en la CALLE 45 SUR No. 72 R-20, que forma parte de MULTIFAMILIARES SANTA CATALINA PROPIEDAD HORIZONTAL, con folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-40397407, cuyos linderos se determinan en la demanda.

Pretensiones

1ª. Se declare que los demandantes, OSCAR CAMILO ALDANA MELO y HERNAN DARIO ALDANA MELO, han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de derecho de dominio de vivienda de interés social, el inmueble APARTAMENTO 402 B2 ubicado en la CALLE 45 SUR No. 72 R-20, que forma parte de MULTIFAMILIARES SANTA CATALINA PROPIEDAD HORIZONTAL, con folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-40397407, cuyos linderos se determinan en la demanda.

2ª. Que se ordene inscribir la sentencia en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40397407.

Para sustentar su pretensión, los demandantes refieren en síntesis los siguientes

Hechos

1º. Los demandantes han ejercido desde hace más de cinco años, la posesión real y material, quieta, pública, pacífica e ininterrumpida y con ánimo de señores y dueños sobre el siguiente bien inmueble vivienda de interés social ubicado en la Ciudad de Bogotá, en la Calle 45 Sur No. 72 R-20 Bloque 2 Apartamento 402, con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40397407, que forma parte de MULTIFAMILIARES SANTA CATALINA PROPIEDAD HORIZONTAL, cuyos linderos se determinan en la demanda.

2º. Dicha posesión la ejercen los señores OSCAR CAMILO ALDANA MELO Y HERNAN DARIO ALDANA MELO, desde el 5 de febrero de 2015, fecha en la cual al fallecimiento de su señora madre continúan con la posesión que su madre ejercía sobre el inmueble objeto de este proceso.

3º. Es la voluntad de los demandantes sumar la posesión que ejerció sobre el bien inmueble objeto de usucapión, su señora madre, MARTHA ELVIRA MELO CORONADO, quien estuvo en posesión del mismo, haciendo actos de dueña, de forma pacífica e ininterrumpida, desde el 30 de agosto de 2007 hasta el día de su fallecimiento el 5 de febrero de 2015.

4°. Durante todo este tiempo los demandantes han ejercido hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, como hacer mejoras al inmueble consistentes en la pintura del apartamento, enchape de los baños, arreglo de pisos, entre otros.

5°. Los demandantes han realizado el pago de impuestos, valorizaciones, servicios públicos domiciliarios e instalación de los mismos en el inmueble objeto de la prescripción adquisitiva, desde el momento en que fue recibido por parte de su señora madre, MARTHA ELVIRA MELO CORONADO.

6°. La posesión de los demandantes ha sido quieta, pacífica e ininterrumpida y sin reconocer dominio ajeno sobre el inmueble durante este lapso de tiempo, antes por el contrario se han comportado como tal, calidad que les es reconocida por todos sus vecinos, amigos y conocidos.

7°. La vivienda que vienen poseyendo los demandantes es de interés social porque su valor es inferior a 135 salarios mínimos legales mensuales al tiempo de la presentación de esta demanda, por estar el inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, y para tal efecto es aplicable el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, el cual derogó el artículo 44 de la Ley 9 de 1989.

Trámite de la acción

Admitida la acción por el Juzgado 63 Civil Municipal de Bogotá, se ordenó el emplazamiento de los demandados en los términos del artículo 108 del Código General del Proceso y el emplazamiento de las personas indeterminadas.

Se ordenó, a su vez, a los demandantes que de conformidad con el numeral 7 del art. 375 del Código General del Proceso fijaran un aviso en lugar visible de la entrada del inmueble con los datos y especificaciones allí exigidos, el cual debía permanecer instalado hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento. Una vez instalado el aviso, aportara al proceso las fotografías del inmueble en las que se observara el contenido del mismo. Se ordenó a su vez la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40397407 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur.

Se dispuso, también en el auto admisorio de la demanda, informar de la existencia del proceso a las entidades de que trata el numeral 6 del art. 375 del CGP.

Una vez cumplido en debida forma el emplazamiento, se nombró Curador Ad Litem, de los demandados LEONARDO ERNESTO AMEZQUITA RUIZ y ANA MILENA LONDOÑO TEJADA y PERSONAS INDETERMINADAS, al Dr. Carlos Javier González Soler, quien notificado personalmente, según acta de notificación que obra al folio 199, dio contestación a la demanda, manifestando en cuanto a las pretensiones, que se atiene a lo que se pruebe, y respecto de los hechos, que no le constan. A su vez, formula excepción GENERICA, con relación a los hechos que resulten probados.

En audiencia del 24 de marzo de 2021 se ordenó la citación del acreedor hipotecario, BANCO AV VILLAS.A.

Realizada la notificación del acreedor hipotecario -fls 321-322-, se procedió a señalar fecha para la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, en la cual se recepcionó el interrogatorio de los demandantes y los testimonios de LUIS ALFREDO CRISTANCHO GARZON, JUAN CARLOS GUZMAN MUÑOZ, MARIA ANGELICA CERVERA LEYVA y SOLANGIE CARDOZO GUTIERREZ. a su vez, se llevó a cabo la contradicción del dictamen pericial presentado por el perito Hernando

Alberto Urquijo. (fl. 330-331)

Se realizó igualmente inspección judicial en el inmueble objeto de pertenencia, el 3 de junio de 2021, diligencia que fue atendida por los demandantes y la señora ANA SILVIA MELO CORONADO, a quien el despacho recepcionó testimonio.

Se recepcionaron los alegatos de conclusión, formulados por la apoderada judicial de la parte demandante y el Curador Ad Litem de los demandados y las personas indeterminadas.

En su alegato de conclusión, la apoderada de los demandantes señala que se encuentran cumplidos los requisitos para la prosperidad de la acción de pertenencia, y solicita en consecuencia, se acceda a las pretensiones de la demanda.

A su vez, el Curador Ad Litem de los demandados y de las personas indeterminadas, manifestó en su alegato, que se ratifica en los hechos y pretensiones de la contestación de la demanda y que se acoge a la decisión que se profiera de conformidad con lo probado dentro del proceso.

CONSIDERACIONES

1. Los Presupuestos Procesales

Es de advertir que se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales toda vez que el Despacho es competente para conocer de la acción promovida, la parte actuante dentro del trámite es capaz para comparecer y obligarse, la demanda reunió los requisitos consagrados por la ley y el trámite se ha rituado conforme a las exigencias del Código General del Proceso y especialmente de la normatividad que regula el proceso verbal artículos 368 a 373, y artículo 375 del Código General del Proceso, que regula el proceso verbal de pertenencia, de igual forma, el emplazamiento del extremo pasivo se efectuó en legal forma y se designó curador ad litem para garantizarles el derecho de defensa.

Igualmente, no se observa causal de nulidad que invalide todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos que regulan esta clase de procesos.

2. Legitimación en la causa

Se observa que este supuesto de la pretensión se satisfizo a cabalidad, pues la acción fue encauzada por HERNAN DARIO ALDANA MELO y OSCAR CAMILO ALDANA MELO, quienes dicen haber adquirido el bien por prescripción extraordinaria de dominio de interés social, lo cual debe ser demostrado dentro del proceso. En cuanto a la parte demandada, la demanda se dirigió en contra de LEONARDO ERNESTO AMEZQUITA RUIZ y ANA MILENA LONDOÑO TEJADA, en cuanto figuran inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, como propietarios del inmueble pedido en pertenencia. Igualmente, se incluyen como demandados las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el citado inmueble.

2. La Acción

Se trata de la acción de pertenencia mediante el proceso verbal que consagra el artículo 375 del CGP, para el poseedor material de bienes inmuebles, cuya finalidad jurídica radica en obtener sentencia en la que se declare que el demandante adquirió el dominio del bien inmueble relacionado en la demanda, por haberlo poseído en la forma y por el tiempo señalado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria.

En el caso presente, se allegó con la demanda el avalúo catastral del predio que se pretende en pertenencia, el certificado especial de pertenencia que exige el numeral 5 del artículo 375 del CGP, y el certificado de tradición del inmueble APARTAMENTO No. 402 B2, que forma parte de Multifamiliares Santa Catalina Propiedad Horizontal, distinguido en la nomenclatura urbana con el número 72R-20 de la Calle 45 sur, de la Ciudad de Bogotá, con Matrícula Inmobiliaria 50S-40397407.

Igualmente copia de la Escritura Pública número 8867 del 20 de diciembre de 2002, otorgada en la Notaría 13 del Circuito de Bogotá, mediante la cual los señores LEONARDO ERNESTO AMEZQUITA RUIZ y ANA MILENA LONDOÑO TEJADA, adquirieron dicho inmueble de Constructora Santa Catalina Ltda. y Manuel Monsalve Arciniégas, en la cual constan los linderos del mismo, y que fueron igualmente determinados en el dictamen pericial y en la diligencia de inspección judicial.

Es de recordar que el artículo 2512 de la legislación civil colombiana define la prescripción como “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, y concurriendo los demás requisitos legales.”

Acerca de los bienes que se pueden adquirir por este modo, el artículo 2518 del Código Civil, señala que puede adquirirse por prescripción, el dominio de los bienes corporales, ya sean raíces o muebles, que se encuentren en el comercio y se hayan poseído conforme a la ley, mediante dos clases de prescripción: ordinaria y extraordinaria.

En lo que atañe a bienes inmuebles, la prescripción ordinaria requiere posesión regular, esto es, que proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe, y que los actos posesorios se hayan prolongado en el tiempo por espacio no inferior a cinco años, según el artículo 2529 del Código Civil, modificado por la Ley 791 de 2002 (27 de diciembre de 2002). La prescripción extraordinaria, por su parte, exige posesión material no inferior a diez años y puede ser ejercida por un poseedor sin título alguno.

En este proceso la prescripción que se invoca es la prescripción adquisitiva de vivienda de interés social de naturaleza extraordinaria, por lo que no es necesario acreditar justo título, como sí se exige para adquirir por prescripción ordinaria, y la prescripción extraordinaria está contemplada en cinco años.

Así, el artículo 44 de la ley 9 de 1989, advierte entender por vivienda de interés social “todas aquellas soluciones de vivienda cuya precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido en la fecha de su adquisición: (...)”

Inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas, DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes”.

El demandante solicita que se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria, el inmueble objeto de la litis el cual debe ser catalogado como de interés social y en consecuencia el término para adquirirlo es el establecido en el artículo 91 de la ley 9 de 1989; por lo tanto, para que prosperen las pretensiones de la demanda deben estar acreditados los siguientes presupuestos para adquirir por esta modalidad.

1. La posesión material de los demandantes
2. Que la posesión se prolongue durante el tiempo establecido por la ley que en este evento es de 5 años, según la ley 9 de 1989, artículo 91.
3. Que el bien sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirir por posesión y
4. Que el bien objeto de prescripción corresponda a una vivienda de interés social.

En primer término debe recalarse que la procedencia de esta prescripción especial, se circunscribe prima facie a determinar si el bien objeto de usucapión corresponde a

una vivienda de interés social, de ahí que deba estar acreditado en el proceso esta condición.

En este proceso la prescripción que se invoca es la prescripción adquisitiva de naturaleza extraordinaria, establecida por la ley para la vivienda de interés social, por lo que la prescripción a acreditar es la extraordinaria para este tipo de bienes de cinco años.

El perito describe la ubicación del predio, el área, sus linderos, su nomenclatura, las mejoras levantadas sobre el mismo, su estado de conservación, los servicios públicos instalados en el inmueble y el avalúo del predio, para determinar el rango de vivienda de interés social. En el mismo se asigna al inmueble objeto de este proceso un avalúo comercial de \$90.000.000.00, por lo que concluye que el inmueble corresponde a una vivienda de interés social, toda vez que no supera los 135 salarios mínimos legales mensuales.

3. Elementos de la Acción de Pertenencia

Para la prosperidad de las pretensiones en la acción de pertenencia de bien inmueble por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es necesaria la existencia simultánea de los siguientes elementos:

- i) Que el proceso verse sobre bienes que sean legalmente prescriptibles.
- ii) Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda.
- iii) Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo, haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por un lapso no inferior a diez años, conforme al artículo 2532 del Código Civil, reformado por los artículos 6 y 10 de la Ley 791 de 2002, contados desde el momento en que haya principiado la prescripción, o si como en el caso se invoca la prescripción extraordinaria para vivienda de interés social, por un lapso no inferior a cinco años.

En este caso los demandantes invocan la figura jurídica de la suma de posesiones para que se agregue a su posesión el tiempo de posesión ejercido por su señora madre, MARTHA ELVIRA MELO CORONADO, sobre el inmueble objeto del proceso.

Partiendo de los anteriores planteamientos, de entrada es importante advertir que la acción aquí invocada tiende a prosperar, pues no cabe duda que el extremo demandante acreditó en debida forma todos los presupuestos axiológicos que componen esta tipología de asuntos, como pasa a dilucidarse.

5. Análisis del acervo demostrativo

El bien que se pretende ganar por prescripción es susceptible de tal modo de adquisición

Las pruebas obrantes en el plenario, acreditan irrefutablemente la calidad de bien de derecho privado del inmueble que pretende adquirir y de contera, su condición de ser susceptible de apropiación por el modo de la usucapión ya que no hay prueba de que se encuentran dentro de aquellos que la ley sustancial han declarado como imprescriptible o fuera del comercio.

Aunado a lo anterior, con relación al segundo elemento, vale decir, **“Que se trata de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda”**, no existe reparo alguno en cuanto a la verdadera

identidad y ubicación del inmueble cuya declaratoria se reclama, conforme se desprende de la documental -certificado de tradición, boletín catastral, dictamen pericial, testimonios e inspección judicial practicada al bien inmueble.

De allí que se constató claramente la ubicación y linderos del inmueble pedido en pertenencia, y que es el pretendido en el asunto que ocupa ahora la atención del Despacho. Se cumple el segundo elemento.

Posesión material en cabeza de los demandantes por el término de ley

En cuanto al tercer elemento, sobre el tema de la posesión, veamos: el numeral 1 del art. 375 del CGP dispone que la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.

El artículo 762 del Código Civil define la posesión en los siguientes términos: “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.”.

Jurisprudencial y doctrinariamente se ha sostenido reiteradamente que la posesión es un poder de facto que se tiene sobre una cosa corporal determinada, mediante el cual se vincula a la persona con ella a través de su voluntad de aprehenderla para sí.

Entonces, la posesión surge de una continuada sucesión de hechos sin solución de continuidad, perceptibles en el tiempo y en el espacio, que considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca que quien se predica poseedor de una cosa, realmente lo es por disponer de ella sin restricciones de ninguna naturaleza.

El poseedor, valga anotar, debe comportarse como propietario de la cosa y por ende, en su actitud debe aparecer de manera inequívoca una tendencia pública a disponer del inmueble, sin que vaya en contravía de la ley o de un derecho ajeno -artículo 669 C. Civil-.

Para que la posesión se pueda configurar, necesita el cumplimiento de ciertos requisitos que en su conjunto determinan su voluntad y actitud relativa a la disposición de la cosa frente a sí mismo y los demás. Se requiere entonces que la posesión sea quieta, pacífica, ininterrumpida y sin clandestinidad, pues cualquier actividad contraria a estos presupuestos, vicia la condición que el *usucapiente* debe ostentar.

Resulta ineludible entonces que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapición, debe acreditar los requisitos axiomáticos de la posesión -*corpus* y *ánimus domini*- como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto lo establecido por el artículo 981 del C. Civil, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.

Suma de posesiones

Conforme al artículo 2521 del Código Civil “*Si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción, por dos o más personas, el tiempo del antecesor puede o no agregarse al tiempo del sucesor, según lo dispuesto en el artículo 778*”.

La suma de posesiones es una figura jurídica que consiste en la adición el tiempo de posesión del poseedor anterior o poseedores anteriores, con el tiempo de posesión del actual poseedor en términos del artículo 778 del Código Civil, según el cual:

“Sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él, a

menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios.

Podrá agregarse en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores”.

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en Sala Civil de Decisión, Mag. Ponente Dr. Ariel Salazar Ramírez, en sentencia del 30 de junio de 2010, en el proceso de pertenencia radicado bajo el número 1997 26115 01, señaló con relación a la suma de posesiones y los presupuestos para que proceda la declaratoria de pertenencia en este caso:

“3. El principio general expresado en nuestro Código Civil se apoya en que la posesión no se transfiere ni se transmite, por lo que quien entra a gozar de una cosa con ánimo de señor y dueño “inicia una posesión que le es propia, y no adquiere la de su antecesor”. Sin embargo y como igualmente se ha entendido, “conforme a las reglas que consagra el artículo 2521 del Código Civil, en armonía con el 778, el poseedor cuando invoca la prescripción tiene facultad –la que también le asiste para otros fines legales– para añadir a la suya la posesión propia de una serie no interrumpida de antecesores; pero para ello es menester que pruebe que es sucesor de éstos a título universal o singular y que ellos tuvieron también la posesión ininterrumpida de la cosa”. (G.J. LXVIII, 753)

4. De lo que expone la Corte Suprema de Justicia se deduce sin mayor esfuerzo que para cubrir el tiempo que exige la ley en materia de usucapión, el prescribiente que no ha poseído todo el tiempo necesario para adquirir la cosa por este modo, puede sumar a la suya la posesión de su antecesor, siempre y cuando demuestre que este último ejecutó actos posesorios. En tal sentido, para la declaratoria de pertenencia mediante la suma de posesiones es necesario que se reúnan estos presupuestos:

- a) La existencia de un vínculo jurídico entre el actual poseedor y su antecesor;*
- b) Que las posesiones que se suman lo sean sucesivas y de manera ininterrumpida; y*
- c) Que haya operado la entrega real y material del bien, de suerte tal que se entre a continuar con la realización de los actos de señorío configurativos de la posesión que detentaba el antecesor.*

4.1. Ya de antiguo y de manera uniforme la judicatura ha reiterado, en torno al primero de los requisitos, que al prescribiente le compete acreditar con sujeción a los medios de prueba pertinentes, que “es sucesor a título universal o singular” de las personas a quienes señala como antecesores de su posesión, o sea, le compete “acreditar la manera como pasó a él la posesión anterior, para que de esta suerte quede establecida la serie o cadena de posesiones hasta el tiempo requerido. Y generalizando, se puede afirmar que el prescribiente que junta a su posesión la de los antecesores, ha de demostrar la serie de tales posesiones mediante la prueba de los respectivos trasposos, pues de lo contrario quedarían sueltos y desvinculados los varios lazos de posesión material.”¹

(...) 4.2. En sentencia de 30 de abril de 1931, sostuvo la H. Corte Suprema de Justicia, que al prescribiente le corresponde “probar que en realidad es sucesor de las personas a quienes señala como antecesores, es decir, debe acreditar la manera como pasó a él la posesión anterior, para que de esta suerte quede establecida la serie o cadena de posesiones, hasta cumplir los treinta años” (XXXIX, 20), y especificó luego en la de 17 de septiembre de 1945 que tal vínculo jurídico puede ser a título universal o singular “es decir, por herencia, venta, permuta, etc.” pues de otro modo “los periodos de tiempo de posesión del sucesor y del antecesor quedarían desvinculados entre sí, por carecer de razón o causa determinantes del derecho de añadirlos o sumarlos entre sí” (LIX, 844); y que ese es el puente por donde el uno transmite al otro “las ventajas derivadas del hecho de una posesión que se ha tenido”.²

Los demandantes alegan la suma o unión de posesiones, de su señora madre MARTHA ELVIRA MELO CORONADO, a ellos como herederos, para lo cual acreditaron de un lado (i) registros civiles de nacimiento de los poseedores demandantes, que acredita su vocación hereditaria con respecto a la causante, y (ii) el certificado de defunción de ésta.

¹ agosto 21 de 1978, 13 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. G.J. XXXIX, 1931, LXVII, 1950, LXX, 1951, CXV, 196 de septiembre de 1980 y marzo 22 de 1988

² Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia de 14 de agosto de 1946, G. J. LX, pág. 808

De otro lado, la suma de posesiones alegada se configuró con la traslación en favor de los demandantes de la detentación que desplegó la señora Martha Elvira Melo Coronado, a título de sucesión mortis causa y en razón al parentesco existente, pues en el plenario obran registros civiles de nacimiento de los demandantes que muestran su condición de hijos y el certificado de defunción de ésta.

Los demandantes invocaron la suma de posesiones con el propósito de alcanzar el lapso prescriptivo de cinco años requerido para la vivienda de interés social, para lo cual acreditaron la condición de herederos de la señora Martha Elvira Melo Coronado, por lo que resulta procedente la unión de la posesión de la posesión de ésta para el cómputo de la usucapión deprecada, por acreditarse los requisitos para que se configure tal adición de posesiones.

Por ende, se completó para la parte demandante el lapso de 5 años necesario para la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio de vivienda de interés social, pues su madre entró al inmueble desde el año 2007 por la promesa de compraventa que realizó con quienes aparecen inscritos como propietarios, con posterioridad asumió su calidad de poseedora con ánimo de señora y dueña al realizar mejoras sobre el inmueble durante los años 2010 a 2013, y hasta su muerte ocurrida en el año 2015, y a partir de ésta los demandantes han sido quienes continuaron con la posesión.

Pues bien, atendiendo el anterior marco jurisprudencial y legal, empecemos por señalar que en el caso que nos ocupa se advierte una eficiencia probatoria en lo que concierne a la posesión material ejercida por los demandantes, derivada ella de la instrumental obrante en el plenario, inspección judicial –que corrobora la posesión material en cabeza de los actores- y de los testimonios recepcionados, los cuales apreciados en su conjunto, dan plena certeza de los actos de señor y dueño ejecutados por los prescribientes, señores HERNAN DARIO ALDANA MELO y OSCAR CAMILO ALDANA MELO, sobre el bien inmueble descrito en precedencia, con los cuales continuaron la posesión que ejercía su señora madre sobre el mismo.

El demandante HERNAN DARIO ALDANA MELO, en interrogatorio absuelto en este proceso manifestó que sus padres fallecieron, su madre hizo la compra del apartamento en el año 2007, tuvieron inconveniente en el momento de contactar a los propietarios, desde el 2007 llevan habitando en la vivienda, él vivía ahí con sus padres, y después de su fallecimiento el 5 de febrero de 2015, continuaron como propietarios habitando el apartamento con su hermano Oscar Camilo Aldana Melo, hasta el año 2018, que continuó en el inmueble su tía. Manifestó que al inmueble se le han hecho las reparaciones locativas y que en el año 2010 se remodeló se construyó habitación, se le pusieron los ventanales, instalaron pisos laminados en el año 2013 y se modificaron canaletas y se arreglaron unas tejas.

Afirmó que el pago de impuestos lo hacía su madre antes de su fallecimiento y ahora lo continúan haciendo los demandantes, igualmente continuaron con el pago de las cuotas de administración del apartamento lo continuaron haciendo como sus dos únicos hijos

El demandante OSCAR CAMILO ALDANA MELO, en interrogatorio absuelto en este proceso, manifestó que no tuvieron contacto con las personas que les vendieron en el año 2007, su mamá firmó un documento de que ella compraba el apartamento y la señora Ana Milena Londoño Tejada les vendió y les entregó el apartamento, afirmó que ellos llegaron a ocupar el apartamento a partir de agosto de 2007, comenzaron a habitar el apartamento, y le pagaron a la señora Ana Milena, han pagado los impuestos, le han hecho modificaciones al apartamento, se pagaron las cuotas mes a mes al Banco desde el año 2007 y más o menos en el año 2018 terminaron de pagar al Banco AV Villas, del 2007 al 2018 han vivido en el apartamento, se han hecho modificaciones, se hizo una habitación en el año 2010, se cambiaron las ventanas y los pisos en el año 2013.

En efecto, al evaluar los testimonios rendidos por los señores:

LUIS ALFREDO CRISTANCHO GARZON, manifestó que conoce a los demandantes, son vecinos desde el año 2007, cuando llegaron al Conjunto, se enteró que ellos habían llegado al apartamento 402 y que eran los nuevos propietarios, la señora Martha, el esposo y los hijos, la señora Martha formó parte del Consejo de Administración, después pasó a ser administradora y cuando falleció los herederos quedaron a cargo del apartamento y son los que han estado pendientes del apartamento hasta la fecha, ellos hicieron modificaciones al apartamento, hicieron una habitación en la parte trasera del apartamento, no tiene conocimiento de alguien que les haya reclamado, desde que doña Martha tomó posesión del apartamento y siguió cancelando la deuda con el Banco.

JUAN CARLOS GUZMAN MUÑOZ, relató que igualmente es vecino de los demandantes en el Conjunto Multifamiliares Santa Catalina, vive en el apartamento 302 del bloque 2, desde febrero de 2003 conoce a los demandantes desde el 2007 que llegaron al apartamento, a la señora MARTHA la presentó el dueño anterior, en ese año en una reunión de la Administración, como la compradora del apartamento, ella continuó viviendo como dueña, cuando la señora Martha Melo y el esposo fallecieron, los demandantes Hernán Darío y Oscar continuaron en el apartamento como dueños, se ha entendido con los demandantes, cuando hay filtraciones y daños, porque su apartamento es el 302 y está debajo del apartamento de los señores Hernán Darío y Oscar. En el 2010, la señora Martha amplió una habitación donde era la terraza, y como en el año 2011 hizo cambio de ventanas, los hermanos Hernán y Oscar arreglaron los baños, las filtraciones, hace unos tres años, continuaron pagando impuestos y asistiendo a las asambleas.

MARIA ANGELICA CERVERA LEYVA, refirió que conoce a los demandantes cuando llegaron a vivir en el apartamento 402, en el año 2007, con doña Martha, la mamá de ellos, estuvieron viviendo en el apartamento hasta después que fallecieron sus padres, y después llegó una tía de ellos como arrendataria. Afirma que los demandantes todo el tiempo han vivido allí, le han hecho mejoras al apartamento, hicieron una ampliación de una habitación, arreglo de los pisos, la señora Martha hizo tales mejoras.

SOLANGIE CARDOZO GUTIERREZ, en declaración rendida en este proceso, manifestó que es vecina de los demandantes, en el Conjunto Santa Catalina, los conoce hace unos 15 años porque la madre de ellos fue administradora del Conjunto, llegaron a vivir en el Conjunto en el año 2007, ella falleció en el año 2015, y refiere que trabajó con la señora Martha en el Consejo de Administración del Conjunto. Tiene conocimiento que el apartamento MARTHA lo estaba pagando como dueña, solamente a ella la ha conocido como dueña, ella vivía con los hijos, arreglaron un patio, le hicieron como una reforma, ellos formaron como una habitación en lo que era el patio, en el año 2010 hicieron esas mejoras, también le hicieron cambio de ventanas al apartamento, los hijos son los encargados de pagar los impuestos y la administración y asisten a las asambleas de copropietarios.

ANA SILVIA MELO CORONADO, en declaración rendida en la diligencia de inspección judicial realizada al inmueble objeto de este proceso, manifestó que los demandantes son sus sobrinos y que lleva dos años y medio en el inmueble, les paga \$200.000.00, administración y servicios, no conoce a los demandados. Manifestó que después de que murió su hermana, MARTHA ELVIRA MELO CORONADO, sus sobrinos la llamaron para que viniera a vivir en el apartamento, pues ellos por los hechos ocurridos con la muerte de su mamá no querían seguir viviendo en el apartamento. Afirmó también que su hermana fue la que pagó el apartamento.

Conforme al relato de los testigos, en forma unísona declaran conocer el inmueble objeto

de la demanda, su ubicación y características, refieren la realización de mejoras por la señora Martha Elvira Melo Coronado durante los años 2010, 2011 y 2013, y que durante todo este tiempo no han conocido a nadie que le haya disputado en todo o en parte la posesión del inmueble.

Estas declaraciones, anota el juzgado, son dignas de toda credibilidad, son coherentes con las circunstancias alegadas en el proceso, no ofrecen motivo de sospecha sobre su fidelidad y tampoco media tacha alguna, lo que conduce a establecer sin equívoco que los demandantes, sumada la posesión de su señora madre, la cual quedó plenamente establecida por las mejoras realizadas con ánimo de señor y dueño a partir del año 2010, han poseído el inmueble materia del litigio por un espacio superior a los cinco (5) años establecidos para adquirir por este medio la propiedad del bien inmueble de interés social.

También anexaron los demandantes recibos de caja expedidos por MULTIFAMILIARES SANTA CATALINA, por concepto de pago de administración realizado por señora Martha Melo, como propietaria, en noviembre y diciembre de 2014, febrero, septiembre, octubre, noviembre de 2013, febrero, abril, mayo de 2012, enero de 2010, diciembre de 2009, agosto y noviembre de 2008 -fls 60-73-. Y formularios de impuesto predial unificado con pago desde los años 2008 a 2016. -fls 51-59-.

Al acudir nuevamente al análisis de las declaraciones preanotadas, en conjunto con la inspección judicial y la prueba documental obrante en el expediente, fácil resulta colegir que los demandantes demuestran actos posesorios por un espacio superior a los cinco años en forma pública, pacífica e ininterrumpida, es decir, que se acreditaron los dos elementos sustanciales de la posesión, como son el animus y el corpus, o sea la aprehensión material de la cosa con ánimo de señor y dueño.

En suma, acerca de los actos posesorios verificados al interior de este asunto, ha de anotarse también que al construir las mejoras en el inmueble que se reclama, al pagar impuestos, servicios públicos, sin duda demuestran la actitud de un verdadero dueño y la intención ostensible de su ejecución como propietario y sin reconocer dominio ajeno.

Puestas de este modo las cosas, del análisis conjunto del acervo demostrativo se llega al convencimiento que se encuentran acreditados los elementos axiológicos necesarios para el buen suceso de la acción invocada, pues, se reitera, confluyen todos los presupuestos sustanciales, en el entendido que el bien objeto de acción es susceptible de adquirirse por prescripción, los demandantes han poseído el inmueble por un espacio mayor a cinco años de forma pública, pacífica e ininterrumpida, actos que estima este Juzgado tienen como respaldo la intención de quien se cree propietario

Puede establecerse entonces que desde el año 2007 le fue entregado el inmueble por la vendedora a la señora madre de los demandantes, pero está demostrado que con las mejoras realizadas durante los años 2010 en adelante, que refieren los testigos, asumió explícitamente su calidad de poseedora del inmueble, con independencia de los propietarios LEONARDO ERNESTO AMEZQUITA RUIZ y ANA MILENA LONDOÑO TEJADA, y es partir de este momento que puede hablarse de posesión exclusiva en cabeza de la señora MARTHA ELVIRA MELO CORONADO, al manifestar una voluntad de poseer a nombre suyo, en calidad de poseedora del inmueble, sin reconocer dominio ajeno.

Se advierte que luego de la muerte de la señora MARTHA ELVIRA MELO CORONADO, el 5 de febrero de 2015, de acuerdo al certificado de defunción que obra al folio 94 del cuaderno 1 digitalizado, los demandantes continuaron en posesión del apartamento objeto de este proceso, sin reconocer dominio ajeno, por un tiempo que sumado al de la posesión de la señora Martha Elvira Melo Coronado, a la

presentación de la demanda superaba los cinco años que exige la ley para adquirir el dominio de un inmueble de interés social por prescripción extraordinaria.

Puestas de este modo las cosas, del análisis conjunto del acervo demostrativo se llega al convencimiento que se encuentran acreditados los elementos axiológicos necesarios para el buen suceso de la acción invocada, pues, se reitera, confluyen todos los presupuestos sustanciales, en el entendido que el bien objeto de acción es susceptible de adquirirse por prescripción, los demandantes acreditaron posesión del inmueble por un espacio superior a cinco años, forma pública, pacífica e ininterrumpida, actos que estima este Juzgado tienen como respaldo la intención de quien se cree propietario

En armonía con lo expuesto, se accederá a las pretensiones de la demanda.

DECISION

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que los señores HERNAN DARIO ALDANA MELO y OSCAR CAMILO ALDANA MELO, han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el inmueble APARTAMENTO 402 B2 que forma parte de MULTIFAMILIARES SANTA CATALINA PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la CALLE 45 SUR No. 72 R-20, con folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-40397407, cuyos linderos se determinan en la demanda.

SEGUNDO: ORDENAR, como consecuencia de la anterior declaración, la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No.50S-40397407, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. Para este efecto, se autoriza a costa de los interesados la expedición de copias auténticas de este fallo y de las demás piezas procesales pertinentes. Oficiese.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la medida de inscripción de demanda que recae sobre el bien objeto de la acción, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40397407. Por secretaría oficiese.

CUARTO: Sin condena en costas, en cuanto la parte demandada estuvo representada por Curador Ad Litem.

NOTIFÍQUESE


GLORIA INÉS OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE
BOGOTÁ D.C.

*La presente decisión es notificada por anotación en
ESTADO ELECTRONICO No.078 Hoy nueve (9) de junio de
2022 a la hora de las 8:00 a.m.*

La secretaria

DIANA MARIA ACEVEDO CRUZ