

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA

Bogotá, D. C., seis (6) de julio de dos mil veintidós (2022)

Ref: 2019-01181 Divisorio de YONNY MISAEL ANGEL SALAZAR E INGRID DEL VALLE ANGEL SALAZAR contra EMMA JULIA CORTES ANGEL.

Procede el despacho a pronunciarse frente a la división ad valorem reclamada dentro del presente proceso, como sigue a continuación.

ANTECEDENTES

YONNY MISAEL ANGEL SALAZAR E INGRID DEL VALLE ANGEL SALAZAR, por medio de apoderado judicial, presentaron demanda contra EMMA JULIA CORTES ANGEL, de división material del predio y de no ser procedente, la venta de la cosa común, con relación al inmueble casa de habitación de la Carrera 5Y Número 49D-64 Sur, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-169994, en contra de la señora EMMA JULIA CORTES ANGEL, para que se hagan las siguientes

PRETENSIONES

PRIMERA: Que se decrete la división material del bien inmueble casa de habitación ubicado en la CARRERA 5Y No. 49D-64 Sur, de la URBANIZACION LOS MOLINOS DEL SUR, descrito y alinderado en los hechos de la demanda, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-169994 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, con Cédula Catastral No. 49 A S 4 A 6.

SEGUNDA: Que en el evento de que el predio sea de aquellos que no es posible dividir materialmente, subsidiariamente solicita se decrete la VENTA DE LA COSA EN COMUN, artículo 406 del CGP, y se adjudique el producto de la venta en proporción a sus derechos sobre el bien objeto del proceso.

TERCERA: Ordenar que se proceda al avalúo del mencionado bien común.

CUARTA: Designar los peritos que han de efectuar el avalúo del inmueble.

QUINTA: Una vez en firme el avalúo, prevenga a las partes para que de consuno designen partidor, so pena de hacerlo el Juzgado.

SEXTA: Ordenar el registro de la sentencia aprobatoria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., e igualmente ordenar su protocolización en la Notaría que designen los interesados.

Como fundamento de la presente acción divisoria refieren, en síntesis, los demandantes los siguientes HECHOS:

1°. Los derechos de cuota sobre el 50% del bien inmueble objeto de este proceso fueron adquiridos por la señora EMMA JULIA CORTES ANGEL, por compra efectuada al señor ISRAEL ANGEL PUENTES, persona que se identificó con Cédula de Ciudadanía No. 17.041.786, acto que fue protocolizado mediante Escritura Pública No. 3440 del 25 de noviembre de 2015, en la Notaría 18 del Círculo de Bogotá.

2°. El 50% del bien inmueble objeto de la presente demanda fue adquirido por los demandantes, según adjudicación en sucesión o liquidación de herencia protocolizada mediante Escritura Pública No. 1142 del 17 de julio de 2019, en la Notaría 55 del Círculo de Bogotá.

Ref: 2019-01181 Divisorio de YONNY MISAEL ANGEL SALAZAR E INGRID DEL VALLE ANGEL SALAZAR contra EMMA JULIA CORTES ANGEL.

3°. El inmueble objeto de la división fue adjudicado a los demandantes y a la demandada por igual valor, teniendo como base su avalúo total de \$117.261.000.00.

4°. Los demandantes no están constreñidos a mantenerse en la división, pues esto no ha sido pactado con la demandada.

5°. La división solicitada es viable por cuanto está consagrada en la normatividad vigente para ello, al igual las dimensiones del predio puede ser factible su división, pero de no ser posible debe acudir a la figura de la venta de la cosa común en proporción a los derechos adjudicados.

La demanda fue admitida a través de proveído de fecha 3 de marzo de 2020 -fl. 252 expediente digitalizado-, en el cual se decretó, a su vez, su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-169994 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, correspondiente al inmueble objeto de este proceso.

Notificada la demandada, procedió a dar contestación a la demanda a través de su apoderado judicial, en escrito que obra a folios 383 a 396, manifestando en cuanto a los hechos:

Al 1°, no es cierto, toda vez que el señor ISRAEL ANGEL PUENTES le vendió el inmueble objeto de este proceso, tal como consta en la promesa de compraventa suscrita el 19 de octubre de 1995, en la suma de \$22.000.000.00, entregándole desde esa fecha la posesión plena del 100% a la compradora señora EMMA JULIA CORTES ANGEL, quien desde entonces ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida hasta el día de la contestación.

Al 2°, es parcialmente cierto, en cuanto a que los demandantes tramitaron la sucesión de su padre en la Notaría 55 del Círculo de Bogotá, pero no es cierto que hayan adquirido el 50%, teniendo en cuenta que este pertenece a la demandada señora EMMA JULIA CORTES ANGEL, quien ostenta la calidad de señora y dueña por haberlo adquirido mediante promesa de compraventa y tener la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del inmueble desde el 19 de octubre de 1995.

Al 3°, no es cierto, por cuanto la demandada no fue ni es parte dentro del proceso de sucesión en el que se les adjudica a los demandantes el 50%.

Al 4°, no es un hecho relevante.

Al 5°, no es cierto, el inmueble objeto de este proceso pertenece en un 100% a la demandada señora EMMA JULIA CORTES ANGEL, quien ostenta la calidad de señora y dueña por haberlo adquirido mediante promesa de compraventa y tener la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del inmueble desde el 19 de octubre de 1995 hasta la fecha, tal como consta en la promesa de compraventa que adjunta.

Manifestó, a su vez, que se opone a las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta que éstas se sustentan en hechos que no se ajustan a la realidad, ya que los demandantes perdieron el derecho a reclamar la propiedad de dicho inmueble por prescripción extintiva del dominio, toda vez que la demandada señora EMMA JULIA CORTES ANGEL, ostenta la calidad de señora y dueña por haberlo adquirido mediante promesa de compraventa y tener la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del inmueble desde el 19 de octubre de 1995 hasta la fecha.

Formuló la siguiente EXCEPCION DE MERITO:

EXCEPCION POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO A FAVOR DE LA DEMANDADA EMMA JULIA CORTES ANGEL: POR POSESION QUIETA, PACIFICA E ININTERRUMPIDA DE LA DEMANDADA DESDE EL 19 DE OCTUBRE DE 1995 SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTE PROCESO.

Como fundamento expresa que es incontrovertible que la demandada EMMA JULIA CORTES ANGEL tiene la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto del presente proceso ubicado en la CARRERA 5 Y No. 49D-64 SUR de BOGOTA, desde hace más de 25 años, conforme a los siguientes hechos:

1°. La señora EMMA JULIA CORTES ANGEL, mediante promesa de compraventa suscrita con el señor ISRAEL ANGEL PUENTES de fecha 19 de octubre de 1995, entró en posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del 100% del inmueble de la CARRERA 5Y No. 49-34 SUR , hoy CARRERA 5Y No. 49D-64 SUR de BOGOTA, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-169994 y código catastral actual AAA0009ATXR, cuyas características y linderos determina en el escrito de contestación.

2°. En dicha promesa de compraventa se acordó la compra del mencionado inmueble por parte de la demandada por valor de \$22.000.000.00, suma que fue cancelada en su totalidad por la señora EMMA JULIA CORTES ANGEL al señor ISRAEL ANGEL PUENTES, de conformidad a lo acordado en dicho acto, así:

3°. La suma de \$10.000.000.00, mediante cheque de gerencia número 1852007 del Banco Uconal del 20 de octubre de 1995, a la orden de Israel Angel Puentes, y el saldo en 60 cuotas mensuales de \$200.000.00 cada una.

4°. Desde el 19 de octubre de 1995 hasta el día de hoy la señora Emma Julia Cortés Angel ha tenido a posesión quieta, pacífica e ininterrumpida por más de 25 años, y anota que el 25 de noviembre de 2013 el señor ISRAEL ANGEL PUENTES mediante Escritura 3440 de la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, escrituró a favor de la compradora, señora Emma Julia Cortés Angel, el 50% del inmueble, quedando pendiente la escrituración del otro 50%, pero desafortunadamente el señor Gilberto Angel Puentes, quien residía desde hace varios años en Venezuela falleció en dicho País.

5° Durante la posesión, la señora Emma Julia Cortés Angel ha realizado varias mejoras al inmueble, además de cancelar de manera cumplida e ininterrumpida los impuestos sobre el inmueble, esto es, impuesto predial, impuesto de valorización y el pago de todos los servicios públicos domiciliarios y demás desde octubre de 1995.

6°. La posesión ejercida por la señora Emma Julia Cortés Angel sobre el inmueble objeto de este proceso, ha sido regular, pública continua y pacífica, sin reconocer dominio ajeno con relación al mismo, con ánimo de señor y dueño.

7°. La señora Emma Julia Cortés Angel, quien en la actualidad tiene 86 años, ha ocupado el inmueble objeto del presente proceso por un término mayor al exigido por la ley para el reconocimiento de la pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, inmueble que ha utilizado desde un comienzo para su vivienda y la de sus hijos Luz Marina Chaparro Cortés, Héctor Manuel Chaparro Cortés y Maria Nubia Chaparro Cortés.

8°. La señora Emma Julia Cortés Angel adquirió mediante promesa de compraventa suscrita el 19 de octubre de 1995, la totalidad del inmueble objeto de este proceso, por cuanto canceló la significativa suma de \$22.000.000.00, cuando el inmueble se encontraba avaluado para el año 1994 por un valor de \$10.000.000.00, como consta en documento historial expedido por la Dirección Distrital de Impuestos -Impuesto predial unificado.

De la excepción propuesta se dio traslado a los demandantes, cuyo apoderado judicial procedió a recorrerlo manifestando con relación al hecho primero, que no es cierto como lo plantea el apoderado de la demandada en atención a que la promesa de compraventa no genera derecho sobre el predio, si esta fuese cierta, solo surte efectos jurídicos a partir del año 2013, cuando ésta es registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, en el certificado de tradición del inmueble objeto de la litis, anotación 19.

Resalta que lo que se observa del análisis de los documentos allegados es una promesa de venta de unos derechos que para la fecha no habían nacido a la vida jurídica, los derechos del presunto vendedor eran inciertos, pues sus padres aún estaban con vida, no se entiende como se suscribió la misma con esa fecha, reitera, pues no existían los derechos que se difieren por causa de muerte de sus padres.

Al hecho segundo, manifiesta que no es cierto como lo plantea el apoderado de la demandada, faltando a la verdad, en ningún momento ha adquirido el 100% del predio, pues si eso es cierto como así lo manifiesta, en dicha actuación no existió oposición y por ello se convalida con su silencio dichas actuaciones. La Notaría promulga los edictos de ley y se publican, siendo éstos mismos de conocimiento público, pero el objeto de la litis es un proceso divisorio, no un proceso declarativo de pertenencia.

Al hecho tercero, señala que el apoderado de la demandada hace una indebida interpretación, lo cual confunde el verdadero sentido de la participación en derechos iguales sobre el inmueble que a la fecha no existe ni existió oposición al mismo.

Al hecho cuarto, reitera la indebida interpretación que el apoderado están dando a la esencia del proceso, pues de los mismos documentos que allega se observa que a su representada solo le pertenece el 50% del predio objeto de la litis.

Señala que el certificado de libertad y tradición es diáfano y claro al establecer los derechos de cada comunero, y que los derechos de la aquí demandada aparecen a partir del año 2013, quedando el otro 50% en cabeza del señor GILBERTO ANGEL PUENTES, que posteriormente a su fallecimiento fue adjudicado a sus herederos legítimos.

En cuanto a la EXCEPCION DE FONDO, manifiesta que el planteamiento allegado por el apoderado de la demandada está llamado a no prosperar, por cuanto acá no se están tratando temas de prescripciones extintivas o adquisitivas, como tampoco es el mecanismo jurídico para atacar la legitimidad o no de los derechos entre comuneros, con su actuar ha convalidado el derecho que ostentan los demandantes.

En auto del 9 de marzo de 2022, se citó a las partes para la audiencia de que trata el artículo 409 del Código General y para la práctica de la inspección judicial sobre el inmueble objeto del proceso.

Practicadas las pruebas, se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión, formulando los apoderados sus respectivos alegatos.

El apoderado judicial de los demandantes, en su alegato de conclusión, señaló que se allegó una promesa de venta del año 95 y que ésta no genera derechos sobre el predio, si fuera así solo surtiría efectos a partir del registro en el 2013, y que en ningún momento ha adquirido el 100% del predio. Expresó que las excepciones no están llamadas a prosperar porque no es el mecanismo jurídico para atacar los derechos entre herederos.

Menciona que el derecho real nace es con la Escritura Pública la cual data del año 2013.

Afirma que los testigos de la parte demandada, Jairo Rodríguez, Mónica Sánchez y Alvaro Bautista, al unísono demuestran que no comparten mucho con la señora EMMA JULIA. Destaca que los testigos MARLEN y OLGA ANGEL refieren que la señora EMMA ingresa al inmueble como inquilina pagando arriendo y reitera que sus derechos le nacen en el momento en que suscribe la respectiva Escritura Pública en el año 2013.

Resalta, a su vez, que en reiteradas ocasiones el padre de los demandantes quiso arreglar su derecho y que la señora EMMA siempre tuvo el conocimiento de la situación jurídica en que se encontraba el bien inmueble

Solicita no se tengan en cuenta las excepciones alegadas, la prescripción no prospera al igual que las mejoras, y que se reconozcan las pretensiones de la demanda.

El apoderado de la demandada, en su alegato de conclusión, manifestó que presentaron el documento que es la base para demostrar la posesión quieta y pacífica, no se demostró la mala fe de la señora EMMA JULIA, no se presentaron contratos de arrendamiento, nunca se presentó una demanda y que los testigos de la parte demandante son sospechosos porque son familiares.

Señala que la señora EMMA tiene la posesión del inmueble ha hecho mejoras, los testigos fueron encaminados en demostrar la posesión en cuanto a la prescripción, se demostró también el pago de los impuestos.

Surtido el trámite indicado, procede el Juzgado a resolver sobre la división mediante la venta pública subasta del vehículo, solicitada por los demandantes, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

El legislador en su propósito de evitar que el estado de indivisión se mantenga a perpetuidad, ha proporcionado los instrumentos necesarios para poner fin a tal situación jurídica, como es el mecanismo consagrado en el artículo 406 y siguientes del Código General del Proceso, en virtud del cual *“todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto”*.

A su vez, el artículo 407 del mismo Código señala que *“Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta”*.

En el caso concreto, la parte actora pretende la venta del inmueble ubicado en la Carrera 5Y No. 49D-64 Sur, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-169994, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. De acuerdo con las anotaciones 19 y 20 del referido folio de matrícula inmobiliaria, los propietarios inscritos del inmueble son los señores YONNY MISAEL ANGEL SALAZAR E INGRID DEL VALLE ANGEL SALAZAR, demandantes en este proceso, en un porcentaje del 50%, y EMMA JULIA CORTES ANGEL, demandada, en un porcentaje del 50%.

Tratándose del proceso divisorio para acreditar la legitimación en la causa incumbe al demandante allegar la prueba de que éste y los demandados son condueños, lo cual se demuestra para el caso de bienes sujetos a registro con el certificado expedido en este caso por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur del inmueble objeto del proceso y con copia de las Escrituras Públicas de Compraventa.

Cabe advertir, a su vez, que cuando dos o más personas tienen conjuntamente sobre la misma cosa y sobre cada una de sus partes el derecho de propiedad, son copropietarias,

evento en que el señorío o derecho de las cuotas de cualquiera de ellas en el bien puede ser igual al de los otros, inferior o superior, proporciones todas que en principio se determinan mediante el título que les da derecho a participar a cada uno en la comunidad.

Con fundamento en lo anterior los demandantes YONNY MISAEL ANGEL SALAZAR E INGRID DEL VALLE ANGEL SALAZAR solicitan la división ad valorem del inmueble mencionado, del cual son propietarios en común y proindiviso con la demandada EMMA JULIA CORTES ANGEL, quien dentro de la oportunidad legal se opuso a la división pretendida proponiendo excepciones y el reconocimiento de mejoras.

De conformidad con el artículo 1374 del Código Civil, “Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario”; por consiguiente, todo comunero puede pedir la división material de la cosa común cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que el derecho de los condueños desmerezca por el fraccionamiento o su venta, para que se distribuya su producto.

En el asunto sub examine, demostrado está el interés que le asiste a las partes para la presente acción conforme a la norma precitada en concordancia con el artículo 409 del Código General del Proceso, lo cual se ha acreditado con:

-Certificado de tradición del inmueble ubicado en la CARRERA 5Y No. 49D-64 Sur, de la URBANIZACION LOS MOLINOS DEL SUR, descrito y alinderado en los hechos de la demanda, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-169994 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

-Copia auténtica de la Escritura Pública No. 3440 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2013 NOTARIA 18 DE BOGOTA, mediante la cual la demandada EMMA JULIA CORTES ANGEL, adquirió los derechos de cuota del 50% a ISRAEL ANGEL PUENTES.

-Copia de la Escritura Pública No. 1142 del 17 de julio de 2019 de la Notaría 55 de Bogotá, mediante la cual se protocolizó la sucesión de GILBERTO ANGEL PUENTES donde se adjudicó a los demandantes el 50% del inmueble, inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur en el folio de matrícula inmobiliaria Número 50S-169994.

Los señores ISRAEL ANGEL PUENTES y GILBERTO ANGEL PUENTES habían adquirido cada uno el 50% del inmueble mediante adjudicación en la sucesión de sus padres, como se puede observar en las anotaciones 17 y 18 del certificado de tradición que obra en autos.

Con la documental precitada los demandantes prueban su calidad de copropietarios en un 50% del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50 S- 169994 , y en un porcentaje del 50% la demandada, y de contera acreditan la legitimación en la causa para solicitar la venta del inmueble.

Adicionalmente, cabe resaltar que la prosperidad de la pretensión en el proceso divisorio, solo se exige acreditar que demandante y demandado son condueños, y en el caso presente, es lo que demuestra la documental allegada al expediente.

Ahora, como la demandada EMMA JULIA CORTES ANGEL propone la excepción de mérito de PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO procede adentrarnos en el estudio del medio exceptivo para luego determinar si hay lugar al reconocimiento de las mejoras reclamadas.

La pretensión de la parte demandada va encaminada a que se declare probada la excepción de prescripción adquisitiva de dominio.

Preceptúa el artículo 663 del Código Civil que las cosas se adquieren entre otros por el modo de la prescripción, la cual opera cuando se han poseído los bienes durante cierto tiempo y concurridos los demás requisitos legales en la forma como lo exigen los artículos 756, 762, 778, 981, 2512 y subsiguientes del precitado Código.

La prescripción adquisitiva, es un modo de adquirir 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 ibidem).

Así, la prescripción puede ser ordinaria o extraordinaria: la ordinaria es aquella que requiere posesión regular (la que procede de justo título y buena fe) no interrumpida de cinco años; la extraordinaria solo exige posesión ininterrumpida por 10 años, pues no se requiere título alguno y la buena fe se presume de derecho (artículos 2529 y 2531 del Código Civil, modificados por los artículos 4 y 5 de la Ley 791 de 2002).

Para que alcance prosperidad la EXCEPCION DE PRESCRIPCION adquisitiva de dominio, bajo el argumento de la demandada de ser poseedora del 100% del inmueble objeto de este proceso, deben estar presentes todos y cada uno de los presupuestos que estructuran la excepción invocada, que son:

- a) Que se demuestren hechos y actos propios de quien ostenta el dominio, como los indicados en el artículo 981 del Código Civil.
- b) Que se haya ejercido la posesión material durante el tiempo señalado en la ley, en el presente caso 10 años.
- c) Que la posesión sea pública, quieta, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo señalado en la ley, sobre un bien susceptible de prescripción.

La figura de la posesión está definida en el artículo 762 del Código Civil, como la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño constituye una relación de hecho que la integran dos elementos, el corpus y el animus (elementos objetivos y subjetivos), expresado el primero de ellos en la aprehensión material del bien y el segundo en el ejercicio de actos propios de quien se considera dueño del bien sin reconocer dominio ajeno.

La posesión surge de una continuada sucesión de hechos perceptibles en el tiempo y en el espacio, que considerados en su conjunto en relación con los demás, acreditan de manera inequívoca que quien se predica poseedor de un bien, realmente lo es, en razón de que dispone de él, sin restricciones de ninguna naturaleza.

En el presente asunto, de conformidad con la documental allegada al proceso, el 50% del bien inmueble objeto de la presente demanda fue adquirido por los demandantes, según adjudicación en sucesión o liquidación de herencia protocolizada mediante Escritura Pública No. 1142 del 17 de julio de 2019, en la Notaría 55 del Círculo de Bogotá. La demandada funge como propietaria del otro 50%, que adquirió por compra efectuada al señor ISRAEL ANGEL PUENTES mediante Escritura Pública No. 3440 del 25 de noviembre de 2015, en la Notaría 18 del Círculo de Bogotá.

Corresponde a la demandada demostrar que ha poseído el 50% de los copropietarios demandantes, concurriendo los elementos, el objetivo que es aquel que hace referencia a la relación material con la cosa, aprehensión física, y el subjetivo, consistente en el animus cuyo contenido es la voluntad de detentar el bien con ánimo de señor y dueño, excluyendo el dominio ajeno, aunado a que pruebe haber poseído sin violencia ni clandestinidad, ni interrupción por el espacio de tiempo requerido por la ley.

En este caso, se allegaron con el escrito de contestación de demanda recibos de pago de impuesto predial del inmueble, de pago de facturas de servicios públicos domiciliarios de

acueducto, energía, gas, facturas de compra de materiales, y se practicaron las siguientes pruebas:

En interrogatorio de parte del demandante, YONNY MISAEL ANGEL SALAZAR, expresa que su papá le manifestó que le iba a dar un poder para reclamar un bien que él tenía en Bogotá, ese bien pertenecía a él y a su tío Israel, pero su papá falleció en el 2011, vinieron y decidieron hacer la sucesión, se hizo la reclamación y se enteraron que la parte de su tío Israel la había vendido a la señora EMMA. Con la señora Emma llegaron a hablar del tema, pero no se concretó nada, hablando con ella le explicó que tenía el interés de llegar a un acuerdo, pero el ofrecimiento que hizo no fue justo.

La demandante, INGRID DEL VALLE ANGEL SALAZAR en interrogatorio de parte manifestó que su papá en vida siempre estuvo pendiente del 50% de la casa, él falleció y vinieron a ponerse al frente de la casa de su papá, GILBERTO ANGEL PUENTES, quien falleció el 2 de septiembre de 2011. El inmueble lo ocupa la señora EMMA JULIA y sus hijos desde el año 1986 en calidad de inquilina. Su papá les comentó que él había pagado unos impuestos.

La testigo OLGA OLIVA ANGEL PUENTES, manifestó que es tía paterna de los demandantes, a la demandada EMMA JULIA la conoce porque sus padres le arrendaron una de las casas de los Molinos como en el año 1985 o 1986. Cuando falleció su mamá y salió el juicio de sucesión, la señora EMMA ya pagaba ese arriendo a su hermano ISRAEL. Mencionó que GILBERTO ANGEL PUENTES e ISRAEL ANGEL PUENTES son hermanos, afirmó que le dijo a la señora EMMA que esa casa le pertenecía a dos hermanos, a ISRAEL y GILBERTO, luego con su hermano GILBERTO fueron en alguna ocasión para tratar de arreglar el problema con la señora EMMA, cuando falleció su hermano GILBERTO trataron de solucionar y la respuesta fue que a ella le pertenecía esa casa

MARLEN ANGEL PUENTES, manifestó que es tía de los demandantes, conoció a la señora EMMA como en 1986, porque sus padres, MISAEL ANGEL PRIETO y BELEN PUENTES GALEANO, le arrendaron a ella la casa de que se está hablando en este proceso. La testigo es hermana de GILBERTO y de ISRAEL. Afirmó que al año de fallecer su madre se comenzó a hacer un juicio y ya quedaron sus hermanos ISRAEL ANGEL y GILBERTO con el 50% cada uno de esa casa, su hermano ISRAEL vendió a la señora EMMA, la señora EMMA sabía que había un proceso ahí y a pesar de eso hizo esa negociación, por eso ellos presentaron esta demanda.

Afirmó la testigo que la señora EMMA ocupa el inmueble desde que sus padres le arrendaron en el año 1986, hasta la fecha.

El testigo JAIRO RODRIGUEZ BELTRAN, conoce a la demandada hace más de 23 años como vecina y siempre la ha visto a ella en el inmueble, manifiesta que supone que es la dueña de la casa, y que nunca se ha puesto en la tarea de preguntarle a los vecinos y no puede asegurar si es la dueña o no de la casa.

El testigo ALVARO BAUTISTA, afirmó que desde el 2002 vive en el sector y que a la única persona que ha visto en esa casa es a doña EMMA, ella le decía que esa casa era de ella, y siempre la ha conocido como la dueña de esa casa porque ella siempre estuvo ahí, dice que la señora EMMA arregló el segundo piso en la parte del frente.

La testigo MONICA SANCHEZ MARTINEZ, manifestó que conoce a la señora EMMA hace más de veinte años porque son vecinas, la ha visto hacerle arreglos a la casa, arreglaron el antejardín, le colocaron como habitaciones hacia adelante, le arreglaron la fachada, inicialmente arreglaron el garaje y después le colocaron una habitación. Afirmó

que hasta donde ella sabe, la señora EMMA había comprado esa casa como en el 95, no le consta a quién se la compró.

Conforme a las probanzas mencionadas y la documental adosada al proceso, el elemento objetivo que hace referencia a la relación material con la cosa, se encuentra demostrado, en razón a que la demandada detenta físicamente el inmueble materia de división.

En cuanto al segundo elemento, el subjetivo, esto es, el animus de señor y dueño de la totalidad del inmueble no se demostró a cabalidad.

En efecto, ello se desprende de las versiones de los testigos JAIRO RODRIGUEZ BELTRAN, ALVARO BAUTISTA, MONICA SANCHEZ MARTINEZ, las cuales son serias, responsivas, indicaron la razón de la ciencia de su dicho, pero no son eficaces para demostrar la posesión de la demandada sobre el 100% del inmueble, en forma exclusiva y excluyente de los copropietarios del otro 50%. En este sentido, el señor Jairo Rodríguez manifestó desconocer si la señora EMMA es la dueña o no de la casa, el testigo Alvaro Bautista refiere que ella le decía que esa casa era de ella y la testigo Mónica Sánchez Martínez refirió que la señora EMMA había comprado esa casa como en el 95, pero no indica las circunstancias de tiempo, modo y lugar como se dio esa adquisición y cómo obtuvo el conocimiento de este hecho.

Aunado a lo anterior, de la prueba documental que obra en el proceso, puede extraerse que desde el hecho primero de la contestación de la demanda, se indica que el señor Israel Angel Puentes le vendió el inmueble objeto de este proceso, mediante la promesa de compraventa suscrita el 19 de octubre de 1995, y que le entregó desde esa fecha la posesión plena del 100% , la cual afirma ejercer desde entonces.

Adicionalmente, la demandada reconoce dominio ajeno respecto del inmueble objeto de este proceso, al suscribir el 25 de noviembre de 2013 en la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, la Escritura Pública No. 3440, mediante la cual compra al señor Israel Angel Puentes los derechos de cuota del 50% sobre el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No 50S-169994 de la Carrera 5Y No. 49D-64 Sur, consignándose respecto a la tradición del inmueble en la cláusula segunda “Que el derecho de propiedad del 50% que se vende sobre el inmueble objeto de este contrato, fue adquirido por el vendedor así: el 25% por adjudicación dentro de la sucesión de BELEN PUENTES DE ANGEL, mediante sentencia del 31-01-1996 proferida por el Juzgado Décimo (10) de Familia de Bogotá. El otro 25% por adjudicación dentro de la sucesión de MISAEEL ANGEL PRIETO, mediante sentencia del 22-11-2006 proferida por el Juzgado Quinto de Familia de Bogotá. Sentencias debidamente inscritas al folio de matrícula inmobiliaria 50S-169994”.

En la citada escritura pública en el párrafo de la cláusula tercera se consigna que mediante ésta se está dando cumplimiento en parte a la promesa de venta suscrita entre las partes el 19 de octubre de 1995, fecha desde la cual la señora EMMA JULIA CORTES ANGEL, recibió y ostenta la posesión tota quieta, pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto del contrato de compraventa, no obstante, es claro que la posesión alegada resulta desvirtuada con la firma de esa Escritura Pública, el 25 de noviembre de 2013, pues al reconocer con su firma dominio ajeno, no se reúne uno de los presupuestos exigidos para la prosperidad de la prescripción adquisitiva de dominio, que exige la detentación del inmueble con ánimo de señor y dueño sin reconocer dominio ajeno.

Analizadas las probanzas en conjunto, se establece sin dubitación alguna que la demandada no logró demostrar su calidad de poseedora por el ejercicio conjunto de usar, gozar y disfrutar del bien inmueble sin reconocer dominio ajeno, ni la interversión del título..

Así las cosas no se demostró la excepción propuesta razón por la cual no alcanza prosperidad.

En lo que hace a las MEJORAS, el legislador previó la posibilidad de que el comunero que diga tenerlas en la cosa común, puede reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y pidiendo las pruebas correspondientes. Las mejoras, de acuerdo al ordenamiento sustantivo, se establecen en necesarias, útiles y voluptuarias, entendiéndose por las primeras aquellas sin las cuales la cosa no podría ser conservada, bien sean o no de carácter permanente, por las segundas, las que aumentan el valor venal de la cosa, y por las terceras, las de mero lujo y recreo o de exclusiva utilidad para el que las hizo (artículos 965 y siguientes del Código Civil); de ahí que la sola afirmación acerca de la existencia de las mejoras no es suficiente para que se reconozcan derechos sobre ellas, pues debe acreditarse que éstas fueron obra o labor del comunero que las reclama y que fueron puestas por él, excluyendo por lo tanto a los otros comuneros.

Lo primero que hay que determinar con relación al inmueble objeto de este proceso, es que mejoras se hicieron, en qué época, por quién y su valor, ello en razón a que la prueba de la existencia de las mejoras corresponde a quien alega su reconocimiento, en este caso a la demandada.

El señor perito en su dictamen concluyó la existencia del bien, de las mejoras y su avalúo, refirió como mejoras pisos de garaje y techo de entrada y garaje, las cuales avalúo en \$10.741.554, a marzo de 2022, con una vetustez de 8 años.

La experticia por sí sola no es demostrativa del hecho de que las mejoras se realizaron por cuenta de la demandada con su propio peculio, puesto que fuera de la existencia y descripción física del inmueble, no hay en el dictamen algún otro elemento que permita afirmar que la realización y el costo de las mejoras lo asumió la demandada. Adicionalmente, en el escrito de contestación de demanda no se determinan cuáles son las mejoras que se reclaman.

Síguese de todo lo anterior, que la demandada no logró demostrar que las mejoras realizadas al inmueble lo fuera por su propia cuenta, por lo que no procede acceder al reconocimiento de la suma reclamada por concepto de mejoras.

Por lo expuesto, se declarará no probada la excepción propuesta, se accederá a las pretensiones de la demanda y se decretará, en consecuencia, la venta en pública subasta del inmueble materia de la Litis y la distribución del producto del remate entre los comuneros en proporción a sus derechos.

Con la demanda se allegó el avalúo realizado por el perito Pedro Jorge Londoño Lázaro, quien en avalúo actualizado determina como valor comercial del inmueble objeto de este proceso la suma de \$257.400.000.00. Y dictamina que el inmueble objeto de división no es susceptible de partición material y que procede en este caso la venta en pública subasta del citado inmueble, por lo cual, con base en éste, se ordenará la división ad valorem.

En mérito de lo anteriormente expuesto el **JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA, D.C.,**

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADA la excepción de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO, propuesta por la demandada.

SEGUNDO: DECRETAR la división ad-valorem del bien inmueble ubicado en la CARRERA 5Y No. 49D-64 Sur, de la URBANIZACION LOS MOLINOS DEL SUR, descrito y alinderado en los hechos de la demanda, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-169994, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

TERCERO: DECRETAR la venta en pública subasta del bien inmueble materia de la litis ubicado en la CARRERA 5Y No. 49D-64 Sur, de la URBANIZACIÓN LOS MOLINOS DEL SUR, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-169994, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur, cuyos linderos y demás especificaciones obran en la demanda y en los títulos de adquisición. Y su producto se dividirá entre los comuneros en proporción a sus derechos.

CUARTO: TENER EN CUENTA el avalúo del inmueble objeto de este proceso, en la suma de \$257.400.000.00, conforme al dictamen que obra en autos, el cual no fue objetado por las partes.

QUINTO: DECRETAR EL SECUESTRO DEL INMUEBLE objeto de este proceso, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-169994. Para la práctica de la diligencia se comisiona al señor Alcalde Local de la zona respectiva. Líbrese despacho comisario con los insertos del caso.

Téngase en cuenta el acta de designación de Auxiliar de la Justicia anexa a este auto para el aprovisionamiento del cargo de secuestre. Comuníquesele su nombramiento.

SEXTO: NO RECONOCER mejoras a favor de la demandada, por las razones expuestas en este proveído.

SEPTIMO: Los gastos de estas diligencias serán de cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos.

OCTAVO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Tásense, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$3.500.000.00.

NOTIFÍQUESE


GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO
Juez