

VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA
Bogotá, D.C., veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

REF. 110014003019 -2017-00109-00 Proceso de Pertenencia de LUIS ARMANDO PAEZ VARGAS contra FELISA ALDANA DE RINCON, ANA DOLORES ALDANA GUTIERREZ, SOFIA ALDANA DE JIMENEZ, LUIS CARLOS GAITAN ALDANA, MANUEL ANTONIO GAITAN ALDANA, LUCILA GAITAN DE PABON MUÑOZ, BEATRIZ GAITAN ALDANA, CECILIA GAITAN DE FERRO, FRANCISCO IGNACIO GAITAN ALDANA, BENJAMIN CASTAÑEDA GUERRERO, SARA ACOSTA DE CASTAÑEDA, ANUNCIACION RODRIGUEZ ALDANA, MARCO ANTONIO RODRIGUEZ ALDANA, ROBERTO RODRIGUEZ ALDANA y PERSONAS INDETERMINADAS.

Se procede a dictar sentencia que dirima la controversia, como quiera que se encuentra cumplido el trámite propio de esta instancia.

ANTECEDENTES

LUIS ARMANDO PAEZ VARGAS, a través de apoderado judicial, promovió demanda de PERTENENCIA por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO contra FELISA ALDANA DE RINCON, ANA DOLORES ALDANA GUTIERREZ, SOFIA ALDANA DE JIMENEZ, LUIS CARLOS GAITAN ALDANA, MANUEL ANTONIO GAITAN ALDANA, LUCILA GAITAN DE PABON MUÑOZ, BEATRIZ GAITAN ALDANA, CECILIA GAITAN DE FERRO, FRANCISCO IGNACIO GAITAN ALDANA, BENJAMIN CASTAÑEDA GUERRERO, SARA ACOSTA DE CASTAÑEDA, ANUNCIACION RODRIGUEZ ALDANA, MARCO ANTONIO RODRIGUEZ ALDANA, ROBERTO RODRIGUEZ ALDANA y PERSONAS INDETERMINADAS que se crean con derecho sobre el inmueble ubicado en la **CALLE 64 D No. 108-84** del Barrio Villas del Dorado de la localidad décima de Engativá, de la Ciudad de Bogotá, el cual hace parte de un predio de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-154924 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, con el fin de que se acceda a las siguientes

PRETENSIONES

PRIMERA: Que se declare que el demandante adquirió por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO, el predio de la CALLE 64 D No. 108-84, Barrio Villas del Dorado de la localidad décima de Engativá, con un área aproximada de 84.50 metros cuadrados, determinado y alinderado en la demanda, el cual hace parte de un predio de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-154924 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

SEGUNDA: Que como consecuencia, se ordene el registro de la demanda en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-154924.

TERCERA: Que se registre la sentencia en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-154924 concediéndole el 100% de la propiedad a nombre del demandante.

Para sustentar su pretensión, el demandante refiere los siguientes **HECHOS**:

1º. El demandante posee quieta y pacíficamente, con ánimo de señor y dueño, e ininterrumpidamente, el inmueble de la CALLE 64 D No. 108-84, ubicado en el Barrio Villas del Dorado, Localidad Décima, cuyos linderos generales se encuentran consignados en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-154924 del predio de mayor extensión y se transcriben en la demanda.

2°. El demandante adquirió el inmueble en el año 1990, mediante compraventa verbal, momento desde el que viene realizando sobre el inmueble actos de señor y dueño, sin reconocer derecho a otro, realizando sobre él construcciones, mejoras de vivienda, dotándola de servicios públicos domiciliarios básicos, cancelando mensualmente su valor, actos que han sido continuos e ininterrumpidos, públicos, ejercidos a nombre propio y sin que le haya reclamado persona alguna, como quiera que el vecindario y Junta de Acción Comunal son testigos de esta situación.

3°. La posesión ejercida por el demandante ha sido de buena fe en forma pública, pacífica, tranquila, continua y permanente, sin que en ningún momento le haya sido perturbada ni civil ni naturalmente, con un tiempo de posesión de 26 años para la fecha de presentación de la demanda.

4°. El inmueble materia de este proceso no es imprescriptible o propiedad de entidades de derecho público, y no se trata de un bien cuya posesión u ocupación o transferencia, esté prohibida o restringida por normas constitucionales o legales; sobre el inmueble no se adelanta proceso de restitución de que trata la ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, ni se encuentra incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997; no se encuentra ubicado en áreas o zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o aquellas que se definan por estudios geotécnicos que adopte oficialmente la administración municipal o distrital; no se encuentra ubicado en zonas o áreas protegidas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2ª. De 1959 y el Decreto 2372 de 2010, en áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos, en zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, en terrenos afectados por obra pública, ni se encuentra sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción de derecho de dominio, clarificación de propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación o de las comunidades indígenas o afrodescendientes u otras minorías étnicas.

5°. La acción instaurada por el demandante no afecta de ninguna manera a otros inmuebles que están ubicados en los alrededores y o colindantes, pues está individualizado por sus linderos respectivos y su dirección.

6°. El demandante tiene derecho a la declaratoria de pertenencia, por haber transcurrido el tiempo legalmente establecido necesario para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio a más de que se llenan los otros requisitos exigidos por la ley, tales como el animus unido al corpus, como lo es la singularidad del inmueble respecto al poseedor, así como la ausencia de violencia, clandestinidad, interrupción civil o natural, así como suspensión.

7°. La dirección del inmueble que posee el demandante se halla definida de conformidad con nomenclatura asignada por las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, por la Secretaría de Hacienda e IDU, en donde consta igualmente su identificación catastral.

TRAMITE DE LA ACCION

Admitida la demanda por el Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá se ordenó el emplazamiento de los demandados y de las personas indeterminadas.

Igualmente, se ordenó al demandante, que de conformidad con el numeral 7 del art. 375 del CGP instalara una valla en un lugar visible del predio objeto del proceso, con

los datos y especificaciones que allí se exigen la cual permaneció instalada hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento. Una vez instalada la valla, se aportaron al proceso las fotografías del inmueble en las que se observa el contenido de la misma.

Se ordenó a su vez la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-154924 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, a lo cual dio cumplimiento la parte demandante.

Se ordenó, 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.

Realizada la publicación ordenada, se le designó curadora ad litem a los demandados y a las personas indeterminadas, DRA. MONICA ALEXANDRA MACIAS, quien una vez notificada, procedió dar contestación a la demanda, manifestando que se opone a las pretensiones de la parte demandante, y en cuanto a los hechos, afirmó que no le constan y aclara que no está obligada a conocerlos por ser Curadora Ad Litem.

Formuló, a su vez, como excepciones, las siguientes:

1ª. PRESCRIPCION, indicando como fundamento que en el evento que hechos develados configuren este modo de extinción solicita que sea declarada.

2ª. CONFUSION: como sustento de la cual expresa que el hecho que la configure y sea develado en el curso de la demanda y configure este modo de extinción solicita que sea declarada.

3ª. INNOMINADA O GENERICA: Expresa que en los términos del artículo 282 del Código General del Proceso formula la excepción genérica, tendiente a que se declare procedente todo aquel medio exceptivo que llegare a probarse en el curso del proceso y sea evidenciado por el despacho.

Se llevó a cabo la inspección judicial sobre el inmueble de la CALLE 64 D No. 108-84, Barrio Villas del Dorado de la localidad décima de Engativá, el cual hace parte de un predio de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-154924 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, objeto de este proceso, donde se constató la ubicación y linderos, y que la valla que de acuerdo con el artículo 375 del CGP debe fijarse como medio de publicidad, se encontraba fijada en lugar visible, respecto de la cual .

El Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá remitió a este Juzgado con fundamento en el artículo 121 del Código General del Proceso, el proceso, para que se continuara el trámite del mismo y en auto del 13 de febrero de 2020, se avocó conocimiento y se continuó el trámite.

Se practicó dictamen pericial en el que se determina la descripción, cabida y linderos del inmueble objeto de pertenencia y del inmueble de mayor extensión del cual hace parte, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-154924 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Realizadas las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del CGP, se recibieron en éstas el interrogatorio del demandante y los testimonios de FRANCISCO SIERRA BUITRAGO, MARCO TULIO GANCHON RAMIREZ Y OCTAVIO FONSECA SALAMANCA, y el testimonio de EUCLIDES VARON VELASQUEZ y se realizó la contradicción del dictamen pericial. Practicadas las pruebas, se declaró precluido el término probatorio y se corrió traslado a las partes

para alegar de conclusión.

En su alegato de conclusión, el apoderado del demandante manifestó que con la prueba documental acreditó el pago de impuestos y servicios públicos, en la diligencia de inspección judicial el juez pudo constatar los actos de señor y dueño que ha venido realizando el demandante de manera pública, pacífica e ininterrumpida, con la experticia se constataron la ubicación, linderos, estado, construcciones y mejoras realizadas por el demandante durante más de 30 años, y de acuerdo a la prueba testimonial, el demandante es reconocido como propietario del inmueble por más de 30 años, los testimonios permiten corroborar el justo accionar del demandante, indican las circunstancias de tiempo, modo y lugar y permiten hacer un justo reconocimiento de la situación jurídica de poseedor para que sea declarada en cabeza del demandante la titularidad del inmueble, al haberse acreditado que adquirió un lote al que realizó mejoras año por año, acometidas de servicios públicos, siempre a la luz pública y como único dueño, todo lo cual lleva a concluir que se probó la posesión material en cabeza del prescribiente por el tiempo requerido por la ley, por lo cual solicita se despachen favorablemente las pretensiones de la demanda.

Por su parte, la Curadora Ad Litem, en su alegato de conclusión manifestó que se ratifica en lo expuesto en la contestación de la demanda y que no quedó demostrado que se haya ejercido posesión con violencia o en forma clandestina, el demandante demostró que ejerció actos propios de dueño sobre el bien y no hay prueba en el expediente a la que se pueda oponer.

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 art. 375 del Código General del Proceso, de igual forma, el emplazamiento de los demandados y de las personas indeterminadas se efectuó en legal forma, y se designó curador ad litem para garantizarles el derecho de defensa.

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 el señor LUIS ARMANDO PAEZ VARGAS, quien dice haber adquirido el inmueble objeto de este proceso, por prescripción extraordinaria de dominio, según lo afirmado en los hechos de la demanda, lo cual debe ser demostrado dentro del proceso. Así mismo, la demanda se dirigió en contra de FELISA ALDANA DE RINCON, ANA DOLORES ALDANA GUTIERREZ, SOFIA ALDANA DE JIMENEZ, LUIS CARLOS GAITAN ALDANA, MANUEL ANTONIO GAITAN ALDANA, LUCILA GAITAN DE PABON MUÑOZ, BEATRIZ GAITAN ALDANA, CECILIA GAITAN DE FERRO, FRANCISCO IGNACIO GAITAN ALDANA, BENJAMIN CASTAÑEDA GUERRERO, SARA ACOSTA DE CASTAÑEDA, ANUNCIACION RODRIGUEZ ALDANA, MARCO ANTONIO RODRIGUEZ ALDANA, ROBERTO RODRIGUEZ ALDANA, en cuanto figuran inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, como propietarios del inmueble de mayor extensión, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-154924.

3. 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 allegaron con la demanda los siguientes documentos:

1°. Certificación catastral del inmueble de la **CALLE 64 D No. 108-84 MJ**, con CHIP AAA0152DPHY, en el que figura inscrito el demandante LUIS ARMANDO PAEZ VARGAS, con área de construcción 232.70. (fl.4)

2°. Certificado especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, de conformidad con el numeral 5 del artículo 375 del CGP, según la cual se verificó folio magnético de 50C-154924 que corresponde al predio de la SIN DIRECCION SAN ANTONIO LOTE No. 5, CALLE 62 A No. 108-77, cuya descripción, cabida, linderos e historia traditiva del dominio del bien, obra en el original anexo del certificado de libertad y tradición, que consta a la fecha de 3.400 anotaciones, apareciendo como titular de derechos principales sujetos a registro: FELISA ALDANA DE RINCON, ANA DOLORES ALDANA GUTIERREZ, SOFIA ALDANA DE JIMENEZ, LUIS CARLOS GAITAN ALDANA, MANUEL ANTONIO GAITAN ALDANA, LUCILA GAITAN DE PABON MUÑOZ, BEATRIZ GAITAN ALDANA, CECILIA GAITAN DE FERRO, FRANCISCO IGNACIO GAITAN ALDANA, BENJAMIN CASTAÑEDA GUERRERO, SARA ACOSTA DE CASTAÑEDA, ANUNCIACION RODRIGUEZ ALDANA, MARCO ANTONIO RODRIGUEZ ALDANA, ROBERTO RODRIGUEZ ALDANA, quienes adquirieron por adjudicación en sucesión de CAMPO ELIAS ALDANA, según sentencia del 29-10-1960 del Juzgado 6 Civil del Circuito de Bogotá, registrada al citado folio. (fl. 6)

3°. Recibos de pago a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, Empresa de Energía de Bogotá, durante el año 1990, 2006, 2016, 2017 (fls 7-10)

4°. Factura de cobro valorización del inmueble de la Calle 64 No. 108-84, área 84.5, con pago del 23 de abril de 2002 (fls. 12 y 13)

5°. Recibos oficiales de pagos de impuesto predial años gravables 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2015, 2016, del inmueble de la Call 64 D No. 108-84 MJ, con pago del 21 de junio de 2001, 26 de abril de 2022, 2 de mayo de 2003, 28 de mayo de 2004, 14 de mayo de 2005, 6 de julio de 2006, 14 de mayo de 2007, 5 de julio de 2008, 8 de mayo de 2009, 29 de junio de 2010, 24 de marzo de 2015, 13 de abril de 2016, en los que aparece como contribuyente ARMANDO PAEZ. (fls. 14-22, 26, 28)

6°. Recibo de pago impuesto predial unificado sistema preferencial año 1999, respecto del predio de la Calle 64 No. 108-64, Contribuyente Armando Páez, realizado el 14 de julio 1999 (fl. 25).

7°. Plano de manzana catastral del Barrio San Antonio de Engativá (fl.29- 30)

8°. Certificado de tradición del inmueble de mayor extensión identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-154924 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro Dirección inmueble: Sin dirección San Antonio Lote No. 5 Calle 62 A No 108-77. (fls 31-776).

Obran respuestas de la Unidad Administrativa Especial De Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, en la cual informa que no existe solicitud tendiente a la inscripción del inmueble de mayor extensión en el registro a cargo de esa Unidad.

A su vez, la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, informó que se encontró incorporado un predio como una mejora en cabeza de la parte demandante, LUIS

ARMANDO PAEZ VARGAS, el cual se identifica con dirección CALLE 64 D No. 108-84 MJ, Cédula Catastral No. 206151561400100000, CHIP AAA0152DPHY, Barrio San Antonio Engativá, Localidad Engativá, propiedad particular.

EL SUPERINTENDENTE DELEGADO PARA LA PROTECCION RESTITUCION Y FORMALIZACION DE TIERRAS, informó que el folio de matrícula inmobiliaria no registra ninguna anotación relacionada con medidas de protección individual establecida en la Ley 387 de 1997 o medidas de protección colectivas emitidas por los Comités Territoriales de Atención Integral a la Población Desplazada, hoy Comités Territoriales de Justicia Transicional, no hay inscritas anotaciones que soporten que el predio posee afectaciones por obra pública (artículo 37 de la Ley 9 de 1989), no evidencia inscripciones de ningún tipo de procedimiento administrativo agrario

En la diligencia de INSPECCION JUDICIAL realizada por el Juzgado 19 Civil Municipal de Bogotá, en el inmueble objeto de este proceso, ubicado en la CALLE 64D No. 108-84 BARRIO VILLAS DEL DORADO LOCALIDAD DE ENGATIVA de esta Ciudad, el cual hace parte del inmueble de mayor extensión con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-154924, se identificó el inmueble, los linderos, se constató la publicidad de la valla en lugar visible.

En la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso se recibieron el interrogatorio del demandante y los testimonios de FRANCISCO SIERRA BUITRAGO, MARCO TULIO GANCHON RAMIREZ, OCTAVIO FONSECA SALAMANCA y EUCLIDES VARON VELASQUEZ.

Se aportó dictamen pericial, en el cual se identifica el inmueble objeto de este proceso, ubicado en la CALLE 64 D N. 108-84 Barrio Villas del Dorado Localidad de Engativá, se determina la construcción existente, mejoras realizadas y que el inmueble hace parte de otro de mayor extensión, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-124924. Así mismo, concluye que se trata del mismo inmueble solicitado en pertenencia.

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 naturaleza extraordinaria, por lo que no es necesario acreditar justo título, como sí se exige para adquirir por prescripción ordinaria.

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.

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.

4. 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 de la **Calle 64 D No. 108-84**, Barrio Villas del Dorado, de la Ciudad de Bogotá, que se 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 encuentra dentro de aquellos que la ley sustancial han declarado como imprescriptibles o fuera del comercio.

Aunado a lo anterior, con relación al segundo elemento, vale decir, **“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”**, no existe reparo alguno en cuanto a la verdadera identidad y ubicación del inmueble cuya declaratoria se reclama, según se desprende de la documental que se ha relacionado, del dictamen pericial y de la inspección judicial realizada al inmueble, donde se constató la ubicación y linderos del inmueble pedido en pertenencia, se cumple el segundo elemento.

Posesión material en cabeza del demandante 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 usucapión, 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.

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 el demandante, derivada ella de la instrumental obrante en el plenario, inspección judicial -que corrobora la posesión material en cabeza del demandante - y de los testimonios recepcionados, los cuales apreciados en su conjunto, dan plena certeza de los actos de señor y dueño ejecutados por el demandante, LUIS ARMANDO PAEZ VARGAS, sobre el inmueble que se pretende.

El demandante, LUIS ARMANDO PAEZ VARGAS, en interrogatorio absuelto en este proceso, en la audiencia de que trata el artículo 372 del CGP, manifestó que adquirió el inmueble de un loteo que hizo Hernando Vargas en el año 1984, era un potrero donde sembraban incluso fresas, abrió chambas, echó zapatas y encerró en bloque, hizo las dos piezas en el primer piso, cocina y baño, con un hermano y contrató un maestro, en el año 1984, y se fue a vivir al inmueble como en 1985. Trabajó un tiempo en alfarería, vendió la fábrica y echó la otra plancha completa.

Expresó el demandante que después hizo el segundo piso del inmueble, en el año 1991 entró a trabajar a la ETB y siguió construyendo con el sueldo que devengaba, en el año 1992 construyó la segunda plancha y quedó en otra negra, las acometidas de los servicios de agua y luz en el año 1984 fueron de contrabando como hasta 1988 donde hizo la solicitud de la energía y como en el año 1992 el agua, le empezaron a cobrar un cargo mínimo. Siguió luego echando pañete y estuco, como en 1993 hizo los muros en el tercer piso.

Afirmó el demandante que en el tercer piso del inmueble vive con su esposa, siempre ha vivido en el inmueble, nadie le ha reclamado por ese inmueble y que se considera el dueño porque lo compró y siempre ha vivido ahí, le hace mantenimiento, ha hecho las mejoras, paga impuestos, los vecinos lo conocen como dueño y fue el pionero para conseguir los servicios.

El testigo FRANCISCO SIERRA BUITRAGO, en declaración rendida en audiencia, manifestó que reside en el mismo barrio desde el año 1984, conoce al demandante hace unos 40 años, desde el 84 en el predio objeto de este proceso, con motivo de la compra de los lotes que hicieron todos los vecinos a Hernando Vargas Linares, y todos empezaron a construir sus casas en el año 1984, siempre lo ha conocido como señor y dueño ahí, se ayudaron para construir los muros, llegaban las volquetas con arena y

todo eso, cuando ya tuvo el primer piso puso una fabrica artesanal, como en el 1985, le conoció el taller en el patio, tenían dos alcobas, el baño y la cocina, después fue construyendo poco a poco, le consta porque siempre ha estado ahí en el barrio, el demandante fue presidente de la Junta de Acción Comunal, por etapas iba construyendo, le echó la plancha del segundo piso como en el año 1987 ya tenía la plancha, después el tercer piso. Empezó a arrendar desde que construyó el tercer nivel donde vive en ese piso desde hace unos 15 años, con la esposa, siempre ha vivido en ese inmueble.

Manifestó el testigo que nadie le ha reclamado por ese inmueble, y siempre lo ha conocido como señor y dueño, le realizó la acometida de los servicios públicos, porque eso era un lote, les hicieron escritura a todos con falsa tradición, no había agua, no había luz, y luego como en el 95 legalizaron el barrio y empezaron a tener los servicios, él demandante pagó los servicios, él paga los impuestos y la valorización.

El testigo MARCO TULIO GANCHON RAMIREZ, manifestó que conoce al demandante desde el año 1984, hace como unos 34 años, es vecino del barrio, ambos compraron en ese sector, le compraron a un señor Hernando y empezaron a construir de a poquito ahí, inicialmente hizo un apartamento en el primer piso, de 1984 a 1985, el compró el lote, sin construcción, más adelante puso como un horno como para hacer cerámicas y trabajaba ahí en el inmueble, hizo el segundo piso y está terminando el tercer piso, tiene conocimiento porque como vecino se ven todos los días, él vive en el tercer piso y tiene arrendado los otros pisos, él paga los impuestos y la valorización, paga los servicios porque a veces se ponen de acuerdo para pagarlos, el siempre ha vivido en el inmueble como propietario.

EL testigo OCTAVIO FONSECA SALAMANCA, conoce al demandante desde el año 1984, cuando compraron los lotes al señor Hernando Vargas Linares, el demandante empezó a construir el lote y se vino a vivir ahí con la esposa, como en 1985, el segundo nivel lo fue construyendo poco a poco, el tercer nivel igual, todos los días se ven porque son vecinos, tiene arrendados los dos primeros piso, él siempre ha vivido en ese inmueble, como en el 94 se hicieron las acometidas de servicios públicos, el señor Vargas paga los impuestos, lo conoce como propietario.

El testigo EUCLIDES VARON VELASQUEZ, en declaración rendida en la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso, manifestó que conoce al demandante desde el año 1984, llegó primero que el demandante al Barrio y compró el lote por la carrera, él señor Jorge Vargas compró un lote por la calle, no conoce a los demandados porque ellos tenían un señor que les vendía como administradores.

Afirmó que el demandante tiene esa posesión desde 1984, cuando empezó a hacer el apartamento del primer piso eso era un potrero, les vendieron los lotes sin servicios, después continuó construyendo poco a poco el segundo y tercer piso, cuando construyó el primer piso se fue a vivir ahí en obra negra

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 el demandante, LUIS ARMANDO PAEZ VARGAS, ha poseído el inmueble materia del litigio desde el año 1984, por un espacio que supera los 10 años establecidos para adquirir por este medio la propiedad del mismo.

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 el demandante demuestra actos posesorios por un espacio superior a los 10 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.

En suma, acerca de los actos posesorios verificados al interior de este asunto, ha de anotarse también que está demostrada la actitud de un verdadero dueño y la intención ostensible de su ejecución como propietario y sin reconocer dominio ajeno.

Se advierte que el demandante ha estado en posesión del inmueble, a título individual, exclusivo, sin reconocer dominio ajeno, por un tiempo que a la presentación de la demanda superaba los diez años que exige la ley para adquirir el dominio de un inmueble 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, el demandante ha poseído el inmueble objeto de este proceso por un espacio mayor a 10 años de forma pública, pacífica e ininterrumpida, actos que estima este Juzgado tienen como respaldo la intención de quien se cree propietario.

En cuanto a las excepciones propuestas por la CURADORA AD LITEM, y que denominó PRESCRIPCIÓN, ha quedado demostrado que lo que operó en este caso es la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIO DE DOMINIO a favor del demandante, por haber poseído el inmueble objeto de este proceso por un tiempo superior a los 10 años que establece el artículo 2532 del Código Civil, reformado por los artículos 6 y 10 de la Ley 791 de 2002.

Igualmente, en cuanto a la excepción de CONFUSIÓN, como un modo de extinción de las obligaciones, entendida esta figura jurídica de acuerdo al artículo 1724 del Código Civil, “Cuando concurren en una misma persona las calidades de acreedor y deudor, se verifica de derecho una confusión que extingue la deuda y produce iguales efectos que el pago”, no se presenta en el caso objeto de estudio, pues es evidente que no se está ante una obligación en la que concurren las calidades de acreedor y deudor en una misma persona.

Con relación a la excepción INNOMINADA O GENERICA, no ha quedado demostrado en el proceso en los términos del artículo 282 del Código General del Proceso, algún hecho que constituya una excepción que deba ser declarada de oficio.

En consecuencia, se declararán no fundadas las excepciones propuestas.

Por lo expuesto, en cuanto en el proceso se encuentran determinadas la identificación y ubicación plena del inmueble de la **Calle 64 D No. 108-84**, Barrio Villas del Dorado, de la Ciudad de Bogotá, el cual hace parte del predio de mayor extensión identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-154924, así como la posesión material que alega el demandante, y no se han acreditado excepciones u oposiciones a las pretensiones de la demanda, se proferirá sentencia acorde con las pretensiones y se ordenará la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de mayor extensión.

DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones propuestas por la Curadora Ad litem de la parte demandada, por las razones expuestas.

SEGUNDO: DECLARAR que el demandante LUIS ARMANDO PAEZ VARGAS, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el inmueble ubicado en la **CALLE 64 D No. 108-84** del Barrio Villas del Dorado de la localidad décima de Engativá, de la Ciudad de Bogotá, con área de 84,50 m², el cual hace parte de un predio de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-154924 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, cuyos linderos generales obran en el certificado de tradición, y los linderos especiales son los siguientes: Por el NORTE, en 6,50 m con el inmueble de la Calle 64F No. 108-89. Por el ORIENTE: en 13,00 m con el inmueble de la Calle 64 D No. 108-78. Por el SUR, en 6,50 m con la Calle 64 D. Por el OCCIDENTE, en 6,50 m con el inmueble de la Carrera 109 A No. 64D-04 y en 6,50 m con el inmueble de la Carrera 109 A No. 64D-10.

TERCERO: ORDENAR, como consecuencia de la anterior declaración, la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-154924 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, que corresponde al inmueble de mayor extensión.

Para este efecto, se autoriza a costa del interesado la expedición de copias auténticas de este fallo y de las demás piezas procesales pertinentes. Oficiese.

CUARTO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro que se abra un folio de matrícula inmobiliaria para el inmueble objeto de este proceso. Oficiese.

QUINTO: ORDENAR la cancelación de la medida de inscripción de demanda que recae sobre el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-154924, Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

SEXTO: Sin condena en costas por no aparecer causadas.

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.125 Hoy veintiséis (26) de septiembre de
2022 a la hora de las 8:00 a.m.*

La secretaria

Diana María Acevedo Cruz