

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

REF. 110014003063 -2018-00141-00 Proceso de Pertenencia de LUIS HERNANDO GARAVITO LOPEZ contra JOSE FRANCISCO MONROY GUTIERREZ 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 HERNANDO GARAVITO LOPEZ, a través de apoderado judicial, promovió demanda de pertenencia contra JOSE FRANCISCO MONROY GUTIERREZ y PERSONAS INDETERMINADAS, que se crean con derecho sobre el inmueble ubicado en la DIAGONAL 98 A SUR No. 8-86 ESTE, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40200473, CHIP AAA0146SZXR, de la ciudad de Bogotá, con el fin de que se acceda a las siguientes

PRETENSIONES

PRIMERA: Que se declare que pertenece a LUIS HERNANDO GARAVITO LOPEZ, la propiedad y posesión material del bien inmueble lote de terreno junto con la edificación que sobre el mismo se encuentra construida y ubicado en la DIAGONAL 98 A SUR No. 8-86 Este de Bogotá, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40200473, con código catastral AAA0146SZXR, con una extensión de 72 M2 y comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL SUR, en vía pública con 6 mts. POR EL NORTE, en 6 mts con el lote 17 de la misma manzana (E) y urbanización. POR EL ORIENTE, en 12 metros con el lote 24 de la misma manzana (E) y urbanización Zona Usme. POR EL OCCIDENTE, en 12 metros con el lote 25 de la misma manzana(E) y urbanización.

SEGUNDA: Que se ordene la inscripción de dicha sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur de Bogotá, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40200473.

TERCERA: Si hubiese oposición se condene en costas y perjuicios a la parte opositora.

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

1°. Hace aproximadamente 14 años LUIS HERNANDO GARAVITO LOPEZ, tomó posesión del inmueble lote de terreno junto con la edificación que sobre el mismo se encuentra construida y ubicado en la Diagonal 98 A Sur No. 8-86 Este de Bogotá, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40200473, posesión que adquirió por compra que le hiciera a su señora madre Isabel López Vela, y quien tenía la posesión de ese lote desde el año 1995, por compra que le hiciera al demandado JOSE FRANCISCO MONROY GUTIERREZ, posesión que desde la fecha referida la tomó en forma pacífica, pública, quieta e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad.

2°. Siempre ha tenido el ánimo, el corpus y la intención de que este bien inmueble sea de su propiedad no obstante tener la posesión sobre el mismo.

3°. El demandante ha cancelado los servicios públicos sobre este bien inmueble, tales como agua, luz, teléfono y energía, y los impuestos del bien inmueble desde el año que

le compró a su señora madre la posesión.

4°. Ha hecho mejoras sobre el inmueble tales como pintura, acondicionamiento de la casa y siempre ha estado pendiente de realizar las mejoras y acondicionamientos de los bienes materia de la posesión.

5°. Ha pagado los impuestos desde el momento que compró la posesión y anteriormente los cancelaba su señora madre.

6°. El demandante ha hecho sobre el inmueble actos constantes de disposición, aquellos que solo dan derecho de dominio, ha realizado actos sobre el lote y la construcción, ha habitado el mismo y lo ha cuidado como si fuera de su propiedad, lo que supera con creces el lapso previsto en la ley, como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición de dominio de la prescripción extraordinaria de conformidad con el artículo 375 del CGP, artículo 762 y demás normas pertinentes y concordantes.

7°. Los recibos llegan a nombre del demandante, el bien inmueble no es de interés social.

8°. Dentro de los varios actos de posesión adelantados sobre el inmueble los construyó y lo protege.

9°. La única persona conocida como poseedora del predio de la Diagonal 98 A Sur No. 8-86 Este, Barrio Alfonso López de la Ciudad de Bogotá, en la actualidad es el señor LUIS HERNANDO GARAVITO LOPEZ.

10°. Como consecuencia de todo lo anterior, suscribió la declaración de posesión regular mediante la Escritura Pública 1721 del 10 de julio del año 2009, protocolizó la posesión del terreno ante la Notaría 39 del Círculo Notarial de Bogotá, además de constatarse todo lo anterior por el demandante y con los vecinos del predio en la mencionada Escritura Pública se protocoliza la declaración extraprocésal.

11°. Otro de los actos realizados por el señor LUIS HERNANDO GARAVITO LOPEZ, en ejercicio y señorío como poseedor del citado inmueble comenzó en la explanación, la construcción y relleno que las ha realizado a sus expensas, así como también ha efectuado todos los pagos de servicios públicos y los ha instalado en el predio.

12°. Su señora madre compró la propiedad y la posesión que ejercía sobre el mismo a su propietario JOSE FRANCISCO MONROY GUTIERREZ y el mismo no obstante al haberse comprometido a realizar la Escritura Pública desapareció y es la fecha que se desconoce su paradero.

TRAMITE DE LA ACCION

Admitida la demanda por el Juzgado 63 Civil Municipal de Bogotá se ordenó el emplazamiento del demandado 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. 50S-40200473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona

SUR, a lo cual dio cumplimiento la parte demandante, conforme se acredita al folio 145 del expediente digitalizado.

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 las personas indeterminadas.

Por su parte, el demandado, JOSE FRANCISCO MONROY GUTIERREZ, fue notificado en forma personal, según acta visible al folio 160 del expediente digitalizado, quien procedió a dar contestación a la demanda, a través de apoderado judicial, en escrito que obra a folios 164 a 169 del expediente digitalizado, manifestando que se opone a las pretensiones, y en cuanto a los hechos:

Al 1, 2, 12, no son ciertos, se atiene a lo que se pruebe.

Al 3, 4,5, 6, 8, 9, 11, no le constan, se atiene a lo que se pruebe.

Al 7, no es claro si se refiere a los recibos de pago de los servicios públicos.

Al 10, es cierto.

Formuló, a su vez, las siguientes excepciones de mérito:

1ª. FALTA DE REQUISITOS PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA, TAL Y COMO LO SEÑALA EL ARTICULO 2531 DEL CODIGO CIVIL.

Como fundamento expresa que el actor pretende haber ejercido la posesión del inmueble de propiedad del demandado, con ánimo de señor y dueño, sin llenar los requisitos exigidos por la norma en comento.

De los hechos narrados en la demanda, se puede extraer sin lugar a equívocos, que el demandante no ha ejercido la posesión del inmueble por el tiempo exigido por la ley, pues aunque en los hechos 4,6,8 y 11 señalan algunos actos posesorios, como mejoras, arreglos, construcciones, en los mismos nunca se indica en qué fecha se realizaron.

Menciona que si por gracia de discusión se dijera que el demandante ha ejercido la posesión del inmueble ésta sería a partir del día 10 de julio de 2009, fecha en que se protocolizó la posesión del terreno mediante la Escritura Pública No. 1721 otorgada en la Notaría 39 del Círculo de Bogotá, es decir, podrían a lo sumo llevar 9 años, y no 14 años como lo pretenden hacer ver al despacho.

2a. FALTA DE POSESION MATERIAL EN CABEZA DEL DEMANDANTE PROLONGADA POR EL TERMINO DE LEY.

Como sustento manifiesta que de los hechos narrados y de las pruebas documentales aportadas se esgrime y se corrobora que la actora no ha poseído el bien materia del presente proceso y muy por el contrario la posesión estuvo en cabeza del demandado y como tenedora del mismo estuvo la señora ISABEL LOPEZ VELA madre del demandante.

3ª. TEMERIDAD O MALA FE

Consistente en que el demandante sabe con toda certeza que el bien inmueble objeto de la presente acción es de propiedad del demandado JOSE FRANCISCO MONROY GUTIERREZ, y que no es cierto que se haya ocultado para hacer las respectivas

escrituras públicas, los habitantes del sector saben y son conocedores de sitio en que habita el demandado.

Notificado el Curador Ad litem de las personas indeterminadas, procedió a dar contestación a la demanda, en escrito que obra a folios 173 a 176 del expediente digitalizado, en el cual manifiesta respecto a las pretensiones que no se opone ni las avala, solo se atiene a lo que se pruebe en el debate judicial, y en cuanto a los hechos, no le constan y se atiene a lo que se pruebe.

Formuló, a su vez, las siguientes excepciones de mérito:

1ª. FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA USUCAPIR POR PRESCRIPCION LA USUCAPION DEL BIEN INMUEBLE

Como fundamento indica que para que opere la extinción del derecho como la adquisición del mismo por el transcurso del tiempo, se debe demostrar que se ha poseído desde fecha cierta con el ánimo de señor y dueño y desconociendo título ajeno, posesión que debe demostrarse se ha venido ejerciendo con los atributos legales de pacífica, de buena fe, continua y pública, por más de diez años.

En este caso, el señor JOSE FRANCISCO MONROY GUTIERREZ ha comparecido al proceso indicando que la señora ISABEL LOPEZ VEGA ha sido una tenedora, si bien es cierto no se aporta prueba documental por el legitimado por pasiva en este proceso para cuestionar esta afirmación, solo se evidencia en su contestación que lo acreditará con la prueba testimonial para desvirtuar esa supuesta compra de derechos por el que funge en los títulos como propietario, no es menos cierto que solo a partir del acto de acogimiento a los beneficios de la Ley 1183 de enero 14 de 2008, o sea a partir de la elevación a Escritura Pública de la condición de poseedor regular, lo cual se materializó con la Escritura Pública No. 1721 de julio 10 de 2009 ante la Notaría 39 de Bogotá, es que se evidenciaría por confesión de la parte actora, los actos formales de ejercicio de la posesión sobre el predio urbano de marras y objeto de prescripción.

2ª. EXCEPCION GENERICA

Solicita se declare a favor del control de legalidad del debate, cualquier otra excepción de mérito nominada o innominada que aparezca probada en el transcurso del debate.

De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte demandante, cuyo apoderado judicial procedió a recorrerlo solicitando que no se tenga en cuenta porque no se dio cumplimiento al artículo 96 del Código General del Proceso, en cuanto a los hechos que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. En cuanto a las pretensiones, manifestó que del demandante tiene la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida desde el año 2005, hace 14 años, y compró la posesión a su señora madre, y en el año 2008 esa posesión irregular la elevó a Escritura Pública 1721 de julio 10 de 2009, corrida en la Notaría 39 del Círculo de Bogotá, en consecuencia, tiene esa posesión dando estricto cumplimiento al artículo 762 del Código Civil, no necesita tener en cuenta la suma de posesiones de que da cuenta el artículo 778 del Código Civil. A la segunda pretensión, señaló que el demandante tiene plena claridad de los términos para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio, la propiedad del bien inmueble debatido en la litis, ley 791 de 2002, donde se reduce a 10 años el término de prescripción, y su señora madre ostentaba la posesión desde el año 1995, contrato de compraventa que anexa al capítulo de las pruebas.

En cuanto a las excepciones, a la primera, replica que el demandante cumple a cabalidad la normatividad para adquirir por prescripción extraordinaria de dominio y en cuanto a la temeridad y mala fe sí existe pero por parte del demandado, por cuanto traspasó los lotes y desapareció, el demandante compró la posesión a su señora madre ISABEL LOPEZ VELA el 1 de febrero de 2005, prueba que aporta.

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 se ratifica en las pretensiones la cual funda en el material probatorio documental aportado al expediente con la demanda, en su interrogatorio el demandante fue muy claro, los testimonios en especial el último testimonio, en donde el señor Angelino Martínez Roca refiere los hechos que le constan que el demandante viene poseyendo el inmueble, fue quien lo construyó quien instaló los servicios ha venido pagando los impuestos, los testimonios son contundentes contrario a la parte demandada quien en últimas ni asistió.

Por su parte, el Curador Ad Litem, en su alegato de conclusión manifestó que el inmueble objeto de este proceso está individualizado, si bien es cierto al Curador no le constan la mayoría de hechos y así lo hizo saber al contestar la demanda, lo que se evidencia es que Isabel López Vela efectúa una negociación lícita con el demandado, sobre la compraventa de un inmueble y que por situaciones adversas hay una situación de entrega inadecuada de un predio, quien posteriormente inicia unos actos de señorío públicos, pacíficos e ininterrumpidos, por un tercero.

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 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 HERNANDO GARAVITO LOPEZ, 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 JOSE FRANCISCO MONROY GUTIERREZ, en cuanto figura inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, como propietario del inmueble objeto de este proceso, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40200473.

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°. Copia de la Escritura Pública No. 1721 del 10 de julio de 2009 de la Notaría 39 de Bogotá, contentiva de la declaración de posesión regular de LUIS HERNANDO GARAVITO LOPEZ, respecto del inmueble ubicado en la Diagonal 98 A Sur No. 8-86 Este de Bogotá, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40200473, en donde declara que ha ejercido la posesión regular de forma pública, continua y pacífica sobre el inmueble por 4 años. (fls 7-12).

2°. Certificado especial expedido por el Registrador de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá Zona Sur, para efectos de lo establecido en el numeral 5 del artículo 375 del Código General del Proceso, respecto al folio de Matrícula Inmobiliaria no. 50S-40200473 que corresponde al inmueble de la Diagonal 98 A-Sur No. 8-86 Este Zona de Usme Bogotá con área de 72 M2, y que el titular inscrito del derecho de dominio es JOSE FRANCISCO MONROY GUTIERREZ. (FL. 13).

4°. Declaraciones de JUAN CARLOS VALERIANO PAEZ y ANGELINO MARTINEZ ROCHA, rendidas el 4 de marzo de 2009, en la Notaría 66 del Círculo de Bogotá, donde manifiestan que conocen al señor LUIS HERNANDO GARAVITO LOPEZ, desde hace 15 años, y que saben y les consta que tiene la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del inmueble ubicado en la Diagonal 98 A Sur No. 8-86 Este Alfonso López Portador 2, desde hace 15 años, igualmente saben que le compró la posesión a la señora ISABEL LOPEZ el 1 de febrero de 2005 (fl. 17 del expediente digitalizado).

5°. Constancia de solicitud de servicios para nueva instalación acometida acueducto y alcantarillado en la Diagonal 98 A Sur No. 8-86 Este, realizada por el señor LUIS HERNANDO GARAVITO LOPEZ el 15 de octubre de 2008, expedida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (fl. 18).

6°. Facturas de materiales para construcción expedidas a Luis Hernando Garavito López, para el inmueble de la Diagonal 98 A Sur No. 8-86 Este, por Depósito Alfonso López, Vivienda Hogar Ltda., Materiales el Oriente Ltda., de los años 2008, 2009, 2010. (fls. 19, 21, 25, 28, 29, 30,31,32, 34, 35,60, 83,84,85,86,87,88).

7°. Facturas de servicios públicos de acueducto, teléfono, energía, gas natural, del inmueble de la Diagonal 98 A Sur No. 8-86 este, a nombre de LUIS HERNANDO GARAVITO LOPEZ, de los años 2012, 2013,2014, 2017, 2018 (fls 35-49, 63, 65, 67, 71).

8°. Recibos de impuesto predial unificado años 2011, 2012, 2014, 2019 del inmueble objeto de este proceso contribuyente Luis Hernando Garavito López (fls 61, 75,77, 180).

9°. Certificación catastral del inmueble de la Diagonal 98 A Sur No. 8-86 Este del 26 de octubre de 2011 (fl. 79)

10°. Boletines catastrales del inmueble objeto de este proceso, del 21 de abril de 2009(fl. 92).

11°. Certificado de tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria 50S-40200473 de la Diagonal 98 A-Sur No. 8-86 Este, objeto de este proceso, área 72 M2, donde

aparece inscrita la Escritura Pública No. 1721 del 10 de julio de 2009 de la Notaría 39 de Bogotá mediante la cual se protocolizó la declaratoria de posesión regular del señor LUIS HERNANDO GARAVITO LOPEZ (fl. 80-82).

12°. Comunicación del 10 de octubre de 2008 de la Empresa de Acueducto al señor Luis Hernando Garavito López donde le informa que se atiende la solicitud porque el inmueble no cuenta con caja de inspección (fl. 92).

13°. Certificación del 16 de mayo de 2008, de la Junta de Acción Comunal del Barrio Portal II Etapa Zona Quinta de Usme, según la cual el señor LUIS HERNANDO GARAVITO LOPEZ vive en ese barrio hace 10 años en la Diagonal 98 A Sur No. 8-86 Este (fl. 93).

14°. Certificación de la Junta de Acción Comunal del Barrio Portal II Etapa Zona Quinta de Usme, según la cual la señora ISABEL LOPEZ VELA tuvo la posesión del lote ubicado en la Diagonal 98 A Sur No. 8-86 Este hace aproximadamente 11 años luego se lo vendió al señor Luis Hernando Garavito en el año 2005 y en el año 2008 don Luis empezó a edificarlo con bases, columnas, ladrillos, etc. El inmueble está habitado por su dueño Luis Hernando Garavito López. (fl. 98).

15°. Recibo de pago de impuesto de registro

16°. Contrato de compraventa de posesión del 1 de febrero de 2005, entre Isabel López Vela como vendedora, y Luis Hernando Garavito López, como comprador de la posesión sobre el inmueble de la Diagonal 98 A Sur No. 8-86 Este, del Programa de Urbanización Zona de Usme, Urbanización Loma Portal II, de Bogotá, con área aproximada de 72 M2 (fls 178-179).

Se allegó igualmente la Escritura Pública No. 2051 del 20 de junio de 1997 de la Notaría 38 de Bogotá, mediante la cual JOSE FRANCISCO MONROY GUTIERREZ vende a ISABEL LOPEZ VELA el derecho de dominio, propiedad y posesión del inmueble con Matrícula No. 50S-40200474, de 72 M2, por la suma de \$500.000.00 que declara recibidos a satisfacción y que desde esa fecha le hace entrega real y material a la compradora del predio enajenado el cual declara recibido a satisfacción la compradora. (fls 222-226)

Se llevó a cabo inspección judicial en el inmueble objeto de este proceso, con intervención de perito, en el inmueble objeto de este proceso, ubicado en la DIAGONAL 98 A SUR No. 8-86 ESTE, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40200473, 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.

Se realizó, a su vez, la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, en la cual se surtieron las etapas de saneamiento, fijación de hechos, pretensiones y excepciones de mérito, pruebas.

Se recepcionó interrogatorio del demandante y al demandado, y los testimonios de CARMENZA DIAZ TELLEZ, ISABEL LOPEZ VELA y JUAN CARLOS VALERIANO, se realizó la contradicción del dictamen pericial, y se procedió a señalar fecha para la audiencia prevista en el artículo 373 del CGP, en la que se recepcionó el testimonio del señor ANGELINO MARTINEZ, y en cuanto a los testimonios de los señores ORLANDO PRIETO ROJAS, PEDRO CARDENAS LINARES Y CARLOS GUZMAN BORDA, no comparecieron.

Se practicó dictamen pericial en el que se determina la descripción, cabida y linderos del inmueble objeto de pertenencia identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-

40200473, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, ubicado en la Diagonal 98 A Sur No. 8-86 Este, dirección que aparece actualizada a Diagonal 98C Sur No. 8-86 Este. (fls 197- 206)

Se constató en la inspección judicial y conforme al peritazgo allegado al proceso que la dirección actual del inmueble es Diagonal 98C Sur No. 8-86 Este.

El inmueble lo arrendó el demandante a un sobrino, JHON ALEXANDER GARAVITO LOPEZ quien vive con su esposa NIDIA CANTILLO y su hija, hace dos años y se encontraban en el momento de la 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 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 DIAGONAL 98 A SUR No. 8-86 ESTE, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40200473, 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.

En cuanto a la suma de posesiones, el artículo 778 del Código Civil, al cual se viene haciendo referencia, expresa que 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 apropiará con todas sus calidades y vicios, y que podrá agregar, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida de antecesores.

A su turno, el artículo 2521 *ejusdem* dispone que “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 por el artículo 778...”

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 HERNANDO GARAVITO LOPEZ, sobre el inmueble que se pretende.

El demandante, LUIS HERNANDO GARAVITO LOPEZ, en interrogatorio de parte absuelto en la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, manifestó que en el año 1997 su mamá le compro el predio al señor FRANCISCO MONROY GUTIERREZ por un valor de \$800.000, llegaron ahí al inmueble, armaron un ranchito y vivieron como unos cinco o seis años, su mamá ISABEL LOPEZ VELA, su papá ALVARO GARAVITO y sus hermanos, dos años después llegó don Francisco y le dijo que el lote de ella no era éste sino el lote de enseguida que es donde ella tiene su casa actualmente: 98 C Sur No. 8-88, es que hay dos lotes 24 A y 2, y a su mamá le correspondía el lote 24, él le hizo la escritura con el lote equivocado, DIAGONAL 98 A SUR No. 8-86 ESTE, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40200473, su mamá le dijo que le diera por las mejoras que ya le había hecho, don Francisco le dijo que no, ella nunca desbarató el lote y siguió ahí, nunca le entregó, construyó su casa que es donde actualmente vive, su mamá le venía pagando el lote por cuotas, él se dio cuenta de la confusión como dos años después de haberle entregado.

Afirmó el demandante que como don Francisco se desapareció había lotes donde vendía dos o tres escrituras con un mismo predio, en el 2005 le dijo a su mamá que le vendiera y le dejara construir, ella le vendió la posesión por un valor de \$5.000.000.00, en el 2008 la comencé a construir hizo una pieza, la cocina el baño, sus bases, de ahí para acá ha pagado impuestos, los servicios de luz, agua y gas y vivió hasta hace dos años ahí que le arrendó a su sobrino, vivió ahí desde 1994, en el 2005 comenzó a hacer la construcción, hizo la escritura de poseedor.

Afirmó el demandante que comenzó a construir, pedía las cartas a la Junta de Acción Comunal para pedir los servicios públicos, después de su mamá siempre ha estado él en el inmueble y nadie le ha venido a reclamar por el inmueble, ni siquiera don Francisco, su mamá siempre tuvo ocupado el inmueble, incluso tuvo ahí hasta gallinas, había una compraventa con su mamá por compra de posesión en el 2005. Afirmo que aportó todas las facturas de los materiales que se compraron para construir y facturas de servicios públicos del inmueble. Afirmo que ha trabajado en panadería desde muy pequeño y de ahí provenían sus ingresos.

El demandado, JOSE FRANCISCO MONROY GUTIERREZ, en interrogatorio absuelto en este proceso, manifestó que en el año 94 le vendió a la señora ISABEL LOPEZ VELA el lote número 25 de la manzana E con Matrícula Inmobiliaria

40200874, a la señora Isabel en su momento ocupó este lote diciendo que a ella le habían entregado este lote y no el lote 25 que es el lote del costado occidental de este predio en disputa, en un acuerdo verbal con ella y delante de varias personas, le dijo que le entregara el lote para entregárselo a su verdadero propietario en el año 1999, habiéndole ya firmado la escritura del lote 25, este es el número 24 A de la Manzana E, el acuerdo que hicieron vino a decirle a ella, el Barrio está legalizado desde el año 1998, desde el año 1994 le firmó la escritura a todas las personas que le compraron el lote, tiene el recibo, vino varias veces y ella nunca le enseñó el acta que era un documento, el lote lo entregaba un ingeniero, se le entregó este lote, vino el lote a reclamarle que le hiciera la Escritura, un señor Abril, él me dice que el lote es éste y ve que ella estaba mal ubicada, ella aceptó que luego le entregaba el lote, luego empezó a venir a buscarla y no le contestaba, le saco cita en la Inspección y no apareció, el señor REYNEL que le reclamaba a él y él falleció. Para iniciar una demanda tenía que ir a la Alcaldía, inició ese proceso y venía ahí y nunca nadie abría la puerta, en ningún momento ha presentado demanda y le informaron que estaba en el Juzgado 63 y ahí le informaron que lo habían trasladado para el Juzgado 20.

Manifestó el demandado que la señora nunca se volvió a dejar ver de él, venía y nadie abría, ya cuando se dio cuenta que había un rancho construido, ella se apropió del lote, el error fue no haber hecho el documento para que le devolviera el lote en ese momento y no ve problema cuando se obra de buena fe.

En el año 2015 fue y metió la demanda en la Inspección la citaron a ella y no fue, a una conciliación, cuando ve una anotación en el certificado y una Escritura de la Notaría 9 se puso más pendiente del certificado.

Afirma el demandado que nunca se ha desaparecido del Barrio como dice el demandante, y que él firmó la Escritura a la señora Isabel López Vela, que entregó otro lote a la señora del señor Reynel en otra manzana, dice que tiene prueba de que el demandante no ha pagado impuesto predial, no ha pagado el año 2017, señala que el inmueble estaba exento de impuesto hasta el año 2011, que no ha pagado impuesto porque llegaba a la casa, era un lote sin servicios, dice que la señora Isabel obró de mala fe en compañía de sus hijos para apropiarse del lote, porque se acordó verbalmente que ella se lo entregaba, pero admite que él no adelantó ningún proceso.

La señora ISABEL LOPEZ VELA, en declaración rendida en audiencia manifestó que el demandante es su hijo, ella le compró a don Francisco en 1997 un lote, que le valió \$800.000, él vino y le entregó este lote, hicieron la escritura y como a los dos años le dijo que este no era su lote que el lote era el de lado abajo, que siguiera viviendo ahí y bregara a construir su lote, y en ese momento se perdió que nunca más volvió por ahí, en el 2005, como ella se tenía que ir para Santander, le dijo a su hijo si quiere le vendo la posesión, ahí vivió ella desde que don Francisco le entregó el lote en 1997, explanaron hicieron una casita con madera con latas y ahí vivió con sus hijos como hasta el 2005, él me dijo ahora no tengo plata mientras tanto le siguió terminando de arreglar, a lo que ya le entregó a él en el 2005, se fue a vivir a su casa de enseguida y hace 5 años se fue a vivir a Santander, ella había hecho la casita en madera, y su hijo empezó a construir a abrir chambas y a levantar bases y así empezó a hacer la casita, él hizo la casa tal como se ve ahora, todo él lo hizo, desde el 2005, y se pasó a vivir ahí, incluso se pasó en plena tierra cuando tuvo techado, fue limpiando y arregló su casita poco a poco, dice que nadie ha venido a reclamarle por el inmueble, desde que ella le vendió el ha estado pagando los impuestos y nadie le ha formulado demanda.

El testigo JUAN CARLOS VALERIANO, manifestó que el señor JOSE FRANCISCO MONROY GUTIERREZ fue quien le vendió un predio a su padre como en el año 1995, conoce al demandante como desde el año 1996 porque son vecinos, al demandado hace

unos 15 o 18 años no lo había vuelto a ver, hasta ese día que lo vio en la diligencia. En el inmueble ha conocido como dueños a doña Isabel y al demandante Luis Hernando Garavito López que le compró a ella, la conoció como dueña a ella como desde el año 1997, Hernando empezó a construir como desde el año 2004 o 2005, porque antes era como una enramada, desde que llegaron a la cuadra ellos llegaron a ese lote y siempre han vivido ahí como dueños, porque se conocieron ahí como vecinos y dueños del lote, como en el 2004 o 2005 más o menos empezó él a hacer esto, tuvo conocimiento porque andaba con ellos, no ha sabido que hayan venido a reclamarle por ese inmueble, afirmó que Luis Hernando fue el que levantó ese inmueble, ellos compraron materiales los pedían como a crédito.

La testigo CARMENZA DIAZ TELLEZ, afirmó que vivió en el barrio desde el año 2000 hasta hace como tres años, en el inmueble 8-85 de la Diagonal 98C-Sur, que es la casa de sus padres, el demandante, LUIS HERNANDO GARAVITO LOPEZ es su esposo como desde el 2005, no conoce al señor José Francisco Monroy Gutiérrez, hasta ese día lo conoció en la diligencia, cuando ella llegó al Barrio, en el año 2000 ya la señora ISABEL vivía ahí, ellos ya tenían un ranchito en el inmueble, LUIS HERNANDO le compró la posesión a su mamá como en el 2005, hicieron un documento, y él empezó a construir, sacó un préstamo la mamá le sirvió de fiadora, cuando él se vino a vivir ahí era en tierra, hizo las habitaciones, el baño, la cocina y con el tiempo le fue metiendo el piso, el enchape, colocó los servicios, no sabe de nadie que le haya venido a reclamar por el inmueble, siempre ha vivido ahí en el inmueble hasta que le arrendó al sobrino hace 2 años, la posesión ha sido ininterrumpida y sin violencia. Los impuestos los paga Luis Hernando

El testigo ANGELINO MARTINEZ ROCHA, afirmó que conoce al demandante hace unos 22 o 24 años porque viven en el mismo barrio Alfonso López Portal 2, todavía vive ahí, conoció al demandado cuando firmaron escritura en el año 1997 porque él no volvió al barrio en el año, el demandante es cuñado porque vive con una hermana de él, Rocío Garavito, hace como unos 20 años, el inmueble objeto de este proceso se lo entregó el señor MONROY a la mamá de LUIS HERNANDO y según dicen que le entregaron el lote equivocado, entonces la señora ISABEL construyó el otro lote, y como ya tenía casita ahí habló con el señor Monroy que le pagara una plata pero el señor Monroy nunca más volvió al Barrio, la señora Isabel le vendió la posesión a LUIS HERNANDO GARAVITO, el es el dueño porque lo ha visto viviendo hace como unos 20 o 22 años ahí. Dice el testigo que él vive en la misma cuadra del inmueble objeto de este proceso, los servicios públicos llegan a nombre de Luis Hernando Garavito López, lo sabe porque le ha pagado servicios, le ha hecho el andén, hace mantenimiento, al comienzo cuando él se pasó era un rancho en teja y lámina y él la hizo en bloque, él paga el impuesto predial, los recibos, vive en el inmueble con la señora, CARMENZA DIAZ, y los hijos, OSCAR Y ALEJANDRO. Conoce a la señora ISABEL LOPEZ, es su suegra.

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 HERNANDO GARAVITO LOPEZ ha poseído el inmueble materia del litigio desde el año 2005, es decir, por un espacio superior a los 10 años establecidos para adquirir por este medio la propiedad del mismo y durante ese lapso le fue realizando al inmueble la construcción que hoy presenta, lo ha habitado con su familia, paga impuesto predial, conforme a los actos posesorios que refieren los testigos.

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 con ánimo de señor y dueño.

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 el apoderado judicial del demandado y que denominó FALTA DE REQUISITOS PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA, TAL Y COMO LO SEÑALA EL ARTICULO 2531 DEL CODIGO CIVIL, FALTA DE POSESION MATERIAL EN CABEZA DEL DEMANDANTE PROLONGADA POR EL TERMINO DE LEY, no tienen vocación de prosperidad, por cuanto conforme a lo ya expuesto, ha quedado demostrada la condición de poseedor del aquí demandante durante un término superior a los diez años.

Respecto de la excepción de FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA USUCAPIR POR PRESCRIPCIÓN LA USUCAPION DEL BIEN INMUEBLE, propuesta por el Curador Ad Litem de las personas indeterminadas, igualmente cabe señalar que sí quedó demostrada la posesión en el demandante desde el año 2005, a partir del cual coinciden los testigos empezó a realizar la construcción que hay actualmente hay en el inmueble, el cual habitó con su familia y ha venido pagando el impuesto predial, con ánimo de señor y dueño, ininterrumpida, sin que el demandado haya adelantado ninguna acción en su contra o de la señora ISABEL LOPEZ VELA, respecto del inmueble objeto de este proceso.

Con relación a la excepción GENERICA, puede decirse que en el proceso no quedó demostrada alguna excepción que deba declararse 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 DIAGONAL 98 A SUR No. 8-86 ESTE, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40200473, de Bogotá, así como la posesión material que alega el demandante, y no han quedado demostradas las excepciones u oposiciones a las pretensiones de la demanda, se proferirá sentencia acorde con las pretensiones y se ordenará la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40200473.

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 el apoderado judicial del demandado y el Curador Ad Litem de las personas indeterminadas, por las razones expuestas.

SEGUNDO: DECLARAR que el demandante LUIS HERNANDO GARAVITO LOPEZ, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el inmueble ubicado en la DIAGONAL 98 A SUR No. 8-86 ESTE, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40200473, de la Ciudad de Bogotá, descrito y alinderado en la demanda.

TERCERO: ORDENAR, como consecuencia de la anterior declaración, la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40200473 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

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 la cancelación de la medida de inscripción de demanda que recae sobre el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40200473. Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

QUINTO: Condenar en costas al demandado. Tásense por Secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.oo.

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