

VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA
Bogotá, D.C., tres (3) de octubre de dos mil veintidós (2022)

REF. 110014003020 -2017-00965-00 Proceso de Pertenencia de ALFONSO VASQUEZ MORENO contra CARLOS ELADIO VASQUEZ MORENO, MARIA VICTORIA VASQUEZ MORENO, JAIME ENRIQUE VASQUEZ MORENO Y LIDIA MONSERRATE VASQUEZ, en calidad de herederos determinados de los causantes CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ (q.e.p.d.) y OTILIA MORENO DE VASQUEZ (q.e.p.d.), herederos indeterminados de los citados causantes 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

ALFONSO VASQUEZ MORENO, a través de apoderado judicial, promovió demanda de pertenencia por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio del veinticinco (25%) de los derechos contra CARLOS ELADIO VASQUEZ MORENO, MARIA VICTORIA VASQUEZ MORENO, JAIME ENRIQUE VASQUEZ MORENO Y LIDIA MONSERRATE VASQUEZ, en calidad de herederos determinados de los causantes CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ (q.e.p.d.) y OTILIA MORENO DE VASQUEZ (q.e.p.d.), herederos indeterminados de los citados causantes y PERSONAS INDETERMINADAS, que se crean con derecho sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 27 G No. 16-75 sur y CALLE 16 A SUR No. 24G-16 00/06 (antigua nomenclatura: CARRERA 24 B No. 16-65 Sur y Calle 16 A Sur No. 24B-16 00/06 de la Ciudad de Bogotá, lote de terreno que es parte del número uno (1) de la Manzana 17 S 24B del Plano de la Urbanización Carlos E Restrepo, con registro catastral D17S 24B 11 y folio de matrícula inmobiliaria número 050-0117780, descrito y alínderado en la demanda.

El 25% del bien inmueble que el demandante pretende adquirir por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio y con citación de los demandados predichos y las personas indeterminadas que se crean con algún derecho sobre dicho inmueble, con el fin de que se acceda a las siguientes

PRETENSIONES

PRIMERA: Que se declare que el demandante ALFONSO VASQUEZ MORENO, ha adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio el veinticinco por ciento (25% del inmueble ya descrito).

SEGUNDA: Como consecuencia de la anterior declaración el Juzgado se servirá ordenar la inscripción de la sentencia ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a esta Ciudad.

SEGUNDA: Condenar en costas al que se presente a hacer oposición a la demanda.

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

1°. El señor ALFONSO VASQUEZ MORENO, mediante documento privado de compraventa adquirió el 25% del inmueble atrás alínderado a la señora OTILIA

MORENO DE VASQUEZ.

2°. El contrato de compraventa del 25% del inmueble se presentó para reconocimiento de firma y contenido el día 14 de agosto de 1997, en la Notaría Veintitrés del Círculo de Bogotá.

3°. ALFONSO VASQUEZ MORENO ha vivido de manera quieta tranquila y pacífica, desde su nacimiento hace más de 60 años.

4°. Con la muerte de sus progenitores quienes son las personas que figuran en las anotaciones como propietarios inscritos, el demandante siguió ejerciendo la posesión sobre el 25% del inmueble adquirido, atrás relacionado, con el ánimo de señor y dueño.

5°. El demandante en su calidad de trabajador para la época de la Gobernación de Cundinamarca, tramitó entrega de cesantías parciales para compra de bien inmueble, la que fue reconocida mediante Resolución 003584 del 16 de octubre de 1997. En la misma se ordena su pago a la señora OTILIA MORENO DE VASQUEZ, en su calidad de prometedora vendedora del 25% del inmueble.

6°. La Tesorería de la Gobernación de Cundinamarca libró a favor de la señora OTILIA el cheque No. B7907890 contra el BANCO DAVIVIENDA por valor de \$6.000.000.00, del cual allega certificación.

7°. Desde el día 14 de agosto de 1997 ALFONSO VASQUEZ MORENO, viene ejerciendo su dominio de señor y dueño realizando todas las mejoras que existen en el inmueble como a su vez pago de impuestos, mejoras locativas, servicios y demás contribuciones distritales.

8°. De este modo el demandante recibió la posesión ocupando real y materialmente el inmueble descrito por expresa voluntad y física entrega que de él le hiciera sus progenitores.

9°. A partir de esta fecha, 13 de agosto de 1997, el demandante continúa la posesión sumando el hecho de que el demandado ha vivido desde niño en el inmueble.

10°. Posesión que registra más de 18 años y sin interrupción alguna, además con ánimo de señor y dueño, pues durante todo este tiempo el demandante ha ejercido como su antecesora hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio tales como: tener la posesión material de ellos, pues es la persona que lo usufructúa, son quienes se han preocupado por su mantenimiento, realizando las reparaciones necesarias, pagando sus impuestos y velando por su buen funcionamiento, sin reconocer dominio alguno, ni dar cuentas a nadie, pagar gravámenes, servicios de agua, energía etc, hasta la fecha.

11°. La posesión y dominio del demandante ha sido quieta, pacífica e ininterrumpida sin reconocer dominio alguno y a la vista pública hasta la fecha, siendo su único y exclusivo habitante.

12°. En el presente caso no obra la prohibición contenida en el artículo 375 numeral 4 del CGP.

13°. El demandante adquirió la posesión del 25% de dicho inmueble por entrega real y material que le hizo OTILIA MORENO DE VASQUEZ en fecha 14 de agosto de 1997, fecha en la cual se firmó el contrato de compraventa.

TRAMITE DE LA ACCION

Admitida la demanda se ordenó el emplazamiento de las personas indeterminadas.

En auto del 8 de julio de 2019, mediante el cual se resolvió el incidente de nulidad, se corrigió el auto admisorio de la demanda, calendado 15 de septiembre de 2017, en el sentido que la demanda se dirige también contra los herederos indeterminados de los causantes CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ (q.e.p.d.) y OTILIA MORENO DE VASQUEZ (q.e.p.d.), y se tuvo como demandados en su calidad de herederos reconocidos de los causantes en el proceso de sucesión que se adelanta en el Juzgado 13 de Familia, a los señores CARLOS ELADIO VASQUEZ MORENO, MARIA VICTORIA VASQUEZ MORENO, ya notificada en este proceso, JAIME ENRIQUE VASQUEZ MORENO, ya notificado en este proceso, y LYDIA MONSERRATE VASQUEZ. Se ordenó la notificación de los herederos reconocidos Carlos Eladio Vásquez Moreno y Lydia Monserrate Vásquez y se ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados de los causantes.

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 observara el contenido de la misma.

Se ordenó a su vez la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-117780 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 67 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.

El demandado JAIME ENRIQUE VASQUEZ MORENO, se notificó en forma personal del auto admisorio de la demanda, según acta visible al folio 132 del expediente digitalizado, y dentro del término legal, a través de apoderado judicial, se allanó expresamente a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, así como a cada uno de los hechos, reconociendo expresamente la veracidad de lo allí expuesto, y solicita se proceda a dictar sentencia de conformidad con lo pedido en la demanda, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 98 del Código General del Proceso.

La demandada MARIA VICTORIA VASQUEZ MORENO, fue notificada a través de su apoderado judicial, según acta visible al folio 131 del expediente digitalizado, quien dentro del término concedido guardó silencio.

Los demandados LYDIA MONSERRATE VASQUEZ MORENO, OTILIA VASQUEZ DE ACEVEDO y CARLOS ELADIO VASQUEZ MORENO fueron notificados por aviso.

El demandado CARLOS ELADIO VASQUEZ MORENO, a través de apoderada judicial, contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones, y en cuanto a los hechos, manifestó:

Al primero, no tenía conocimiento de la existencia de dicho documento, desconocía

absolutamente de alguna negociación realizada entre el señor ALFONSO VASQUEZ MORENO y su progenitora, señora OTILIA MORENO DE VASQUEZ. Además el documento suscrito no confiere la titularidad del derecho de dominio, como para afirmar que mediante documento privado el demandante adquirió el 25% del inmueble.

Al segundo, no le consta.

Al tercero, el señor ALFONSO VASQUEZ MORENO, quien es su hermano, ha vivido en el inmueble así como vivieron todos los hermanos, pues era el hogar materno y paterno, pues después de que todos los hijos se fueran del hogar de sus padres, el referido señor como hijo se quedó a acompañar a la señora OTILIA MORENO DE VASQUEZ, y con dinero de ella pues tenía dos pensiones, se cancelaban los impuestos, servicios y todo lo que el bien requería para su mantenimiento, después de que ella falleciera, el aquí demandante siguió ocupando el inmueble pues en un acto de confianza los señores OTILIA MORENO DE VASQUEZ y CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ transfirieron el 50% del bien materia de este litigio a sus hijos ALFONSO VASQUEZ MORENO, JAIME ENRIQUE VASQUEZ MORENO y MARIA VICTORIA VASQUEZ MORENO, habida cuenta que los otros hijos no estaban disponibles, por ejemplo el demandado se encontraba fuera de la Ciudad en el año 1994, pero la razón de esta situación se dio con la intención de obtener un préstamo y de esta manera demostrar ante una entidad financiera una mayor capacidad económica y así lograr invertir en el inmueble para mejorarlo, sin embargo, con el dinero obtenido el señor ALFONSO VASQUEZ terminó comprando un apartamento en el Salitre, cuando la real intención de sus progenitores era obtener un préstamo y de esta manera hacer un apartamento en el inmueble en cuestión, el cual favorecía al señor CARLOS ELADIO VASQUEZ MORENO.

Al cuarto, no es cierto que el señor ALFONSO VASQUEZ ejerza posesión sobre el 25% del inmueble, pues al ser el copropietario del 16.66% debe encargarse de las obligaciones que surgen con ocasión de ello, sin embargo, no es claro a que se refiere cuando indica acerca 25% del inmueble, máxime si se tiene en cuenta que él no tiene el ánimo de señor y dueño pues mensualmente le transfiere al demandado Carlos Eladio Vásquez Moreno la suma de \$350.000.00 por concepto de cánones de arrendamiento respecto de los locales que tiene el inmueble, así las cosas se desvirtúa el ánimo de dueño que dice tener.

Al quinto, no puede referir nada acerca de este hecho, si ello hubiera sido así se trata de una negociación hecha en el año 1997 y pasados 22 años viene a hacer la reclamación, cuando en aras de la buena fe, la transparencia que debe regir las relaciones contractuales, debió hacer exigible esta obligación en vida de su progenitora, para establecer el cumplimiento de dicho acto.

Al sexto, no tiene conocimiento de este hecho.

Al séptimo, no es cierto.

Al octavo, no es cierto, ya que de la lectura del documento “contrato de promesa de compraventa” se indica que “la entrega real y material de los derechos objeto de esta promesa de compraventa vinculados al inmueble descrito, la hará el día de la firma de la escritura pública que ha de legalizar la presente promesa de compraventa, junto con todas sus mejoras, anexidades, instalaciones, usos, costumbres y servidumbres que legalmente corresponden al inmueble”, no es cierto que el demandante haya recibido la posesión, pues el mismo documento que él aporta indica desde qué momento se efectuaría la entrega, contradiciendo de esta manera este hecho.

De otra parte, señala que recibió la posesión de la entrega física que le hicieran sus

progenitores, pero respecto del padre de la familia, señor CARLOS JULIO VASQUEZ nunca entregó la posesión al aquí demandante.

Al noveno, no es cierto.

Al décimo, no es cierto.

Al décimo primero, no es cierto.

Al décimo segundo, es cierto

Al décimo tercero, no es cierto.

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

1°. FALTA DE CONCURRENCIA DE IDENTIDAD PLENA DEL BIEN PRETENDIDO.

Como fundamento expresa que se pretende usucapir el 25% del inmueble ubicado en la **Carrera 24 G No. 16-75 Sur** de la Ciudad de Bogotá, no se determina claramente sobre cuál es la porción respecto de la cual ha ejercido actos de señor y dueño, teniendo en cuenta que el demandante es propietario del 16.66% del inmueble, queda en el limbo determinar cuál es el área, es decir, el 25% frente al cual el demandante ha ejercido actos de señor y dueño.

2°. RECONOCIMIENTO DE DOMINIO AJENO POR PARTE DEL DEMANDANTE.

Como sustento manifiesta que el señor ALFONSO VASQUEZ MORENO consigna en el Banco Davivienda al demandado Carlos Eladio Vásquez Moreno la suma de \$350.000 mensuales por concepto de los cánones de arrendamiento de los locales que tiene el inmueble objeto del presente proceso, reconociendo así dominio ajeno.

Afirma que una vez acontecido el fallecimiento de los progenitores de Carlos Eladio Vásquez Moreno, éste procedió a llevar a cabo la sucesión, correspondiendo al Juzgado 13 de Familia de Bogotá, bajo la radicación número 2015-0464, profiriendo auto de apertura de la sucesión de CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ y OTILIA MORENO HIGUERA, el 25 de septiembre de 2015, en el cual se reconoció a Carlos Eladio Vásquez Moreno como heredero en primer orden sucesoral de los causantes, posteriormente, el 19 de septiembre de 2018, intervino el señor ALFONSO VASQUEZ MORENO, quien pidió se le reconociera como heredero interesado en la sucesión, en la cual se inventarió como bienes de los causantes el 50% del bien objeto de este proceso en la causa mortuoria que aún se está tramitando.

Lo que lleva a determinar que el actor reconoció dominio ajeno y con ello se desvirtúa el elemento subjetivo o animus domini necesario para acceder a la declaración de dominio pretendida, pues está reconociendo el dominio ajeno sobre el 50% del bien que pertenece a la masa sucesoral de los causantes OTILIA MORENO DE VASQUEZ y CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ, así mismo, al solicitar se le reconozca como heredero, persigue efectos patrimoniales respecto del inmueble del cual pretende obtener por el medio prescriptivo ganar el 25% del inmueble.

3ª. FALTA DE REQUISITOS LEGALES PARA INVOCAR LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORDINARIA

La apoya en que el artículo 764 del Código Civil establece que la posesión regular procede de un justo título y ha sido adquirida de buena fe, para este caso, la posesión regular que se invoca no proviene de un justo título, pues nótese que hace énfasis el demandante en que “mediante documento privado de compraventa el señor

ALFONSO VASQUEZ MORENO adquirió el 25% del inmueble”. Sin embargo, dicho documento privado no es un justo título, por tanto la vía prescriptiva no es la ordinaria pues se insiste en que no estamos frente a un justo título, pues un contrato de promesa de compraventa es apenas un acto preparatorio que no constituye justo título.

4ª. FALTA DE LEGITIMACION SUSTANCIAL

Expone que en el entendido que la buena fe es otro elemento importante al adquirir la posesión, es cuestionable hasta dónde ésta se presume en este caso, cuando el demandante inicia este proceso y también se notifica como heredero pidiendo se le reconozca su calidad, y en donde sabe que en la masa sucesoral se compone del 50% del inmueble materia del litigio y por otra vía pretende adquirir el 25% respecto del bien que conforma que conforma el 50% de la masa sucesoral.

Aunado a ello, desde la fecha de celebración del documento privado, es decir, año 1997, el aquí demandante estaba sujeto a lo que en dicho documento se había pactado y que se indica: “Entrega: la entrega real y material de los derechos objeto de esta promesa de compraventa vinculados al inmueble descrito, la hará el día de la firma de la escritura pública que ha de legalizar la presente promesa de compraventa, junto con todas sus mejoras, anexidades, instalaciones, usos, costumbres y servidumbres que legalmente corresponden al inmueble.

5ª. NO OPERA EN ESTE CASO EL FENOMENO DE LA INTERVERSION DEL TITULO

Señala que el demandante adquirió el 16.66% del inmueble materia del litigio en el año 1993, posteriormente, mediante un contrato de compraventa dice haber adquirido el 25% y el 19 de septiembre de 2018 el Juzgado 13 de Familia lo reconoce como heredero en la causa mortuoria de sus padres, así las cosas, no existe certeza desde cuándo sufrió la metamorfosis, la interversión o la mutación del título de tenencia del heredero a poseedor.

De otra parte, destaca que se debe tener en cuenta que el fallecimiento de la copropietaria OTILIA MORENO DE VASQUEZ ocurrió el 20 de febrero de 2013, quien habitó el bien hasta esa fecha, siendo ella quien cancelaba los impuestos y asumía los gastos que requería el bien, por tanto, no se puede afirmar que ha sido el demandante quien ha cancelado de su pecunio estos rubros.

6ª. INEXISTENCIA DE ACTOS DE REBELDIA POR PARTE DEL DEMANDANTE QUE LE PERMITIERAN PROSPERIDAD EN SUS PRETENSIONES

Aduce que se debe tener en cuenta que el demandante lejos de realizar algún tipo de acto de rebeldía frente a aquellos a los cuales pretende vencer en juicio, se ha centrado en reconocer el dominio ajeno, tan es así que no solo se notifica en calidad de heredero en el proceso sucesorio de sus padres, que a todas luces significa que está reconociendo un igual derecho que el que el mismo tiene, sino que además consigna cada mes desde el año 2016 a la fecha, a favor del demandado, sumas de dinero, las cuales para esa anualidad se encuentra en \$350.000, con lo que está reconociendo el dominio que también tiene el demandado en los bienes relictos, por lo que mal podría hablarse de actos de rebeldía, que serían actos inequívocos de señor y dueño en contera de aquellos que también tienen derecho sobre el inmueble.

Notificado el Curador Ad litem de las personas indeterminadas y de los herederos indeterminados de los causantes CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ y

OTILIA MORENO DE VASQUEZ, según actas visible a folios 143 y 243 del expediente, procedió a dar contestación a la demanda, en escrito que obra a folios 146 y 147, 246 y 247 del expediente digitalizado, manifestando respecto de los hechos primero, segundo, cuarto, quinto, sexto, que son ciertos, como quiera que del material probatorio allegado con la demanda se observa que le asiste razón al apoderado de la parte demandante; en cuanto a los hechos tercero, séptimo, octavo, noveno, décimo, once, trece, se atiene a lo que se pruebe; respecto al doce, afirmó que no es un hecho, es una manifestación. En cuanto a las pretensiones de la demanda, manifestó que de la lectura de los títulos, anexos y pruebas allegadas por el apoderado de la parte demandante, se puede determinar que efectivamente le asiste razón a la parte actora. Formuló, a su vez, las siguientes excepciones de mérito:

1°. NO ESTAR ACREDITADOS LOS HEREDEROS DE CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ (q.e.p.d.) y OTILIA MORENO DE VASQUEZ (q.e.p.d.).

Como fundamento de la cual expresa que a la fecha de la contestación de la demanda no se encuentran acreditados legalmente la existencia de los herederos de los señores CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ (q.e.p.d.) y OTILIA MORENO DE VASQUEZ (q.e.p.d.), razón por la cual no se puede predicar con el grado de certeza que la pertenencia reclamada esté llamada a prosperar.

Agrega que una vez sea acreditada legalmente la calidad de herederos que por obvias razones deberían comparecer al despacho a ejercer su derecho a la defensa en representación de CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ (q.e.p.d.) y OTILIA MORENO DE VASQUEZ (q.e.p.d.).

Menciona que de la lectura que se hace de los hechos que sirven de fundamento al incidente de nulidad se tiene por estar probado que existe una sucesión de CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ (q.e.p.d.) que al parecer cursa en el Juzgado 13 de Familia de Bogotá según los dichos del apoderado de la parte demandante Exp o. 2015-464, al probarse tal hecho y de no subsanarse tal falencia entraríamos en una nulidad insubsanable que en escrito separado se solicita.

De las excepciones propuestas se corrió traslado a la parte demandante, el cual venció en silencio.

En auto del 2 de agosto de 2022, se señaló fecha para realizar en forma virtual la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso.

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 solicitó que se acceda a las pretensiones de la demanda, destacó que Jaime Vásquez Moreno y María Victoria Vásquez Moreno se allanaron a las pretensiones, Carlos Heladio Vásquez Moreno se opuso, pero que con los testimonios y la documental allegada, han quedado demostradas las mejoras que realizó Alfonso Vásquez Moreno de su peculio como empleado de la Gobernación de Cundinamarca y que sí ejerce la posesión de ese 25% del inmueble, y dentro de su liberalidad le da \$350.000 mensuales a Carlos Eladio. Añadió que se presentó un documento que es un contrato de compraventa con el cual se está demandando. El demandante viene ejerciendo la posesión sobre el 16 de su propiedad y sobre el 25% que adquirió y se reúnen todos los requisitos exigidos por la ley para poseer ese 25%, desde 1997 cuando se firma la promesa de compraventa ya tiene unos derechos, si bien no queda perfeccionada la escritura pública sí tiene derecho a que se declare la prescripción adquisitiva a su favor. Destacó que, el testigo

Lucila Peña de Ramírez, vecina desde hace 30 años, supo que le vendió un 25% la señora Otilia a Alfonso, a su vez, el testigo Oscar Alfonso Chacón Roa narra como fue que Alfonso se hizo a ese 25%, por lo cual considera que se han cumplido los requisitos para la posesión.

El apoderado judicial de la demandada Maria Victoria Vásquez Moreno, manifestó en su alegato de conclusión que el demandante tiene un contrato de promesa de compraventa, exhibe un documento donde le compró su derecho a la señora Otilia Moreno de Vásquez y que se le hizo entrega por la Gobernación de Cundinamarca del cheque por la suma de \$6.000.000, como documento que acredita que efectivamente hubo el pago. Los testimonios del señor Edgar Chacón y de la testigo coinciden en que el señor Alfonso realizó mejoras a ese predio, igualmente, la señora María Victoria Vásquez Moreno y el señor Jaime Vásquez Moreno admiten que efectivamente el señor Alfonso Vásquez Moreno le ha realizado mejoras al inmueble objeto de este proceso durante mucho tiempo y es el que se ha hecho cargo de ese inmueble.

La apoderada judicial del demandado Carlos Eladio Vásquez Moreno señaló en su alegato de conclusión que la demanda es por prescripción ordinaria y no se dan los presupuestos axiológicos de la acción, porque no hay justo título, se trata de una promesa de compraventa, y que en ésta se señala fecha para la firma de la escritura pública y que en esa fecha se haría la entrega respectiva, pero la escritura pública no se firmó.

Destacó, a su vez, que la explotación económica del inmueble se realizó por medio de contrato de arrendamiento, a través de una inmobiliaria por parte de la señora OTILIA. Señaló también que el señor Alfonso Vásquez Moreno fue reconocido como heredero dentro del proceso de sucesión por el Juzgado 13 de Familia, donde aparece declarado como bien relicto el 50% del inmueble.

Añade que el señor Carlos Eladio recibe mensualmente la suma de \$350.000 del aquí demandante, luego ésta es una forma de reconocer dominio ajeno sobre el inmueble.

Igualmente aduce que no existió intervención del título teniendo en cuenta que se está alegando es una prescripción ordinaria, tampoco se da la prescripción extraordinaria porque la señora Otilia falleció en el año 2014 y la demanda se presentó en el año 2018. Adicionalmente, la testigo Lucila Peña considera como propietaria a la señora madre del demandante, y en cuanto al señor Chacón, eludió respuestas sobre los locales si estaban abiertos al público, pero sí dio cuenta de hechos que ocurrían al interior del inmueble y no de lo que ocurría en los locales que están a la vista de todo el público.

Por lo anterior, solicita se nieguen las pretensiones y se declaren probadas las excepciones propuestas.

Por su parte, el Curador Ad Litem, en su alegato de conclusión solicitó que se despachen de manera negativa las pretensiones de la demanda porque el procedimiento llevado no es el indicado, señaló que la promesa de compraventa es un mero contrato de expectativa de negociación, no es un justo título, que se materializa cuando se hace la escritura que perfecciona esa promesa de compraventa el cual se exige en la prescripción ordinaria

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 herederos indeterminados de CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ (q.e.p.d.) y OTILIA MORENO DE VASQUEZ (q.e.p.d.) 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 ALFONSO VASQUEZ MORENO, quien dice haber adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio el 25% del inmueble de la **Carrera 24 G No. 16-75 Sur, de esta Ciudad**, según lo afirmado en los hechos de la demanda, lo cual debe ser demostrado dentro del proceso. Así mismo, la demanda se notificó a CARLOS ELADIO VASQUEZ MORENO, MARIA VICTORIA VASQUEZ MORENO, JAIME ENRIQUE VASQUEZ MORENO, LIDIA MONSERRATE VASQUEZ y OTILIA VASQUEZ DE ACEVEDO en calidad de herederos determinados de los causantes CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ (q.e.p.d.) y OTILIA MORENO DE VASQUEZ (q.e.p.d.), herederos indeterminados de los citados causantes

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 pago cesantías del señor ALFONSO VASQUEZ MORENO a favor de la señora OTILIA MORENO DE VASQUEZ, el día 16 de octubre de 1997, por \$6.000.000.00, expedida el 8 de febrero de 2017 por el Director Financiero y de Tesorería de la Gobernación de Cundinamarca (fl. 4).

2°. Certificación de la Gobernación de Cundinamarca, del 31 de enero de 2017, según la cual se le reconoció cesantía parcial para compra de bien inmueble, mediante Resolución No. 003584 del 16 de octubre de 1997, y que de acuerdo con el contrato de promesa de compraventa y demás documentos requeridos, se le reconoció la suma de \$6.000000, mediante el citado acto administrativo. (fl. 5)

3°. Certificación especial expedida por el Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá Zona Sur, según la cual la Matrícula Inmobiliaria 50S-117780, identifica un lote de terreno con área de 312.50

V2, ubicado en la Calle 16 A Sur No. 24B-00 de Bogotá, y los propietarios inscritos son: CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ, OTILIA MORENO DE VASQUEZ, ALFONSO VASQUEZ MORENO, MARIA VICTORIA VASQUEZ MORENO Y JAIME ENRIQUE VASQUEZ MORENO. (fl. 6).

4°. Certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 50S-117780 (fls 7-13).

5°. Promesa de compraventa del 13 de agosto de 1997, entre OTILIA MORENO DE VASQUEZ como promitente vendedora, y ALFONSO VASQUEZ MORENO, como promitente comprador, mediante la cual la primera promete transferir a título de venta al segundo, y éste a su vez promete comprar, los derechos y acciones que le correspondan o le puedan corresponder a la promitente vendedora en proporción del 25% vinculados tales derechos en el siguiente inmueble: “Un solar con casa de habitación , situada en esta ciudad de Santa Fe de Bogotá, distinguida en la actual nomenclatura urbana con los números 24B-00/06 de la Calle 16 AS, incluye Carrera 24B No. 16-65/73, antes 24B-06 de la Calle 17 Sur, lote de terreno que es parte del número uno (1) de la Manzana 17S 24B del plano de la Urbanización Carlos E Restrepo, con registro catastral No. D17S24 B 11 y folio de Matrícula Inmobiliaria número 050-0117780”.

En la cláusula quinta del citado documento se estipula que el precio de lo prometido en venta es de \$7.000.000, a cancelar así: \$1.000.000, recibidos por la promitente compradora a entera satisfacción y \$6.000.000 con el producto de la cesantía parcial que el promitente comprador ha solicitado a la Gobernación de Cundinamarca, entidad donde labora.

En la cláusula séptima se acordó que la Escritura que perfeccione el contrato, sería firmada dentro de sesenta (60) días a partir de la firma del contrato.

En la cláusula novena se acordó que “La entrega real y material de los derechos objeto de esta promesa de compraventa vinculados al inmueble descrito, la harán el día de la firma de la escritura pública que ha de legalizar la presente promesa de compraventa”- (fls 18 y 20).

6°. Formulario de impuesto predial unificado año gravable 2001, 2002, 2015, 2016, 2017, con pago del 17 de septiembre de 2013 los dos primeros, del inmueble objeto de este proceso, de la Carrera 24 G No. 16-75 Sur (fls 22, 24, 32)

7°. Certificación catastral del inmueble (fl. 37).

8°. Registro de defunción del señor CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ (q.e.p.d.), el 24 de abril de 1996 (fl. 39)

9°. Registro de defunción de la señora OTILIA MORENO DE VASQUEZ (q.e.p.d), el 20 de febrero de 2013. (fl. 41).

Se allegó igualmente al proceso copia del proceso de sucesión de los causantes CARLOS JULIO VASQUEZ RODRIGUEZ y OTILIA MORENO DE VASQUEZ que se adelanta en el Juzgado 13 de Familia con Radicado 11001311001320150046400.

Se llevó a cabo inspección judicial en el inmueble objeto de este proceso, ubicado en **la Carrera 24 G No. 16-75 Sur, de esta Ciudad**, 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 de los demandados, y los testimonios de OSCAR ALFONSO CHACON ROA y LUCILA PEÑA DE RAMIREZ.

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 ordinaria, por lo que es necesario acreditar justo título.

Elementos de la Acción de Pertenencia:

Para la prosperidad de las pretensiones en la acción de pertenencia de bien inmueble por prescripción ordinaria 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 cinco años, conforme a los artículos 2528 y 2529 del Código Civil, modificado por el artículo 4 de la Ley 791 de 2002, contados desde el momento en que haya principiado la prescripción.
- iv) Justo título, conforme a los artículos 764 y 765 del Código Civil, el cual puede ser constitutivo, como la ocupación, la accesión y la prescripción, o traslativo de dominio, como la venta, la permuta, la donación

El demandante solicita que se declare que ha adquirido por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio el 25% del inmueble que se determina en la demanda, por haber adquirido la posesión de ese 25% de dicho inmueble mediante entrega real y material que le hizo su señora madre, OTILIA MORENO DE VASQUEZ en fecha 14 de agosto de 1997, fecha en la cual se firmó el contrato de promesa de compraventa que allegó con la demanda.

Partiendo de los anteriores planteamientos, se entra a determinar si el extremo demandante acreditó en debida **forma** todos los presupuestos axiológicos que componen esta tipología de asuntos.

Partiendo de los anteriores planteamientos, de entrada es importante advertir que la acción aquí invocada no prospera, pues el extremo demandante no 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 **Carrera 24 G No. 16-75 Sur, de esta Ciudad, el cual hace parte del inmueble con** Matrícula Inmobiliaria No. 50S-117780 de la Ciudad de Bogotá, respecto del cual se pretende adquirir el 25%, 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 del cual se pretende el 25%, cuya declaratoria se reclama, según se desprende de la documental que se ha relacionado, y de la inspección judicial realizada al inmueble, donde se constató la ubicación y linderos del citado inmueble, 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.

El DEMANDANTE, en interrogatorio de parte absuelto en la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, manifestó que la pretensión es por el 25% que corresponde a lo que le vendió su mamá. Refirió que le ha hecho mejoras al inmueble, en el año 2002 se le reconocieron unas cesantías para el efecto, hizo un contrato de obra con un arquitecto por \$7.500.000, para remodelación de sala comedor, instalación de tableta, resane general, fachada. En la azotea del segundo piso hay dos habitaciones que mandó a hacer hace unos cinco o seis años; adecuación del baño como en el año 2011 o 2012, paga el impuesto predial del inmueble. Los tres locales que tiene el inmueble son administrados por una Inmobiliaria, Ernesto Sierra y Cía, Afirmó, a su vez, que actualmente, de unos pocos años para acá, su hermano menor, JAIME ENRIQUE, ocupa una habitación del segundo piso y él tiene la otra habitación.

Señaló que se está repartiendo el 50% del inmueble en ese proceso de sucesión y lo heredable no es el 50% sino el 25%, y que desde el año 2016 que puso la demanda, le entrega mensualmente a Carlos Eladio una suma fija para efectos de un adelanto de lo que a él le correspondiera.

EL DEMANDADO CARLOS ELADIO VASQUEZ MORENO, en interrogatorio absuelto en este proceso, manifestó que su hermano, Alfonso Vásquez Moreno, tenía la posibilidad de parte de la Gobernación de adquirir un préstamo para solucionar la necesidad de sus padres, en ese punto le exigían que él tuviera una propiedad para poder hacer el préstamo, entonces ellos le hicieron una escritura de confianza para cumplir ese requisito, igualmente sus hermanos Victoria y Jaime Enrique fueron parte de esa escritura.

Afirmó que un día cualquiera se enteró que él está solicitando un préstamo para darles la parte que les corresponde de la herencia como si ya le hubieran aceptado y a él le dice que le corresponden \$8.000.000, y añade que su madre le hizo fue una escritura de confianza a su hermano Alfonso, con la finalidad de lograr un préstamo no con la finalidad de venderle.

Manifestó también que cuando murió su madre se le dijo que asumiera la administración del inmueble y él como administrador decidió entregarle dinero del arriendo de los locales, \$350.000 mensuales.

Expresó a su vez, respecto del inmueble que el 50% es de Alfonso, María Victoria y Jaime, y el otro 50%, corresponde a 6 hermanos derechos herenciales, no le corresponde el 25% al demandante.

LA DEMANDADA MARIA VICTORIA VASQUEZ MORENO, en interrogatorio de parte, manifestó que lo único que sabe es que ALFONSO se ha hecho cargo de la casa, él toda su vida estuvo encargado de hacer arreglos locativos, y es consciente que él ha hecho todos los arreglos, inclusive desde que sus padres estaban vivos, por lo cual no se opone a que se le declare propietario de ese 25%.

EL DEMANDADO JAIME ENRIQUE VASQUEZ MORENO, en interrogatorio de parte, manifestó que a Alfonso le pertenece el 25%, su madre le vendió ese 25%, está la firma de su madre y están los cheques, hubo una venta que su madre le quiso hacer a Alfonso, con ese dinero se reinvertió en la casa, refirió que su hermano Alfonso le hizo mejoras a la casa en la terraza, el techo, las paredes, por lo anterior, se allanó a las pretensiones.

La testigo LUCILA PEÑA DE RAMIREZ, manifestó conocer al demandante hace como 30 años, porque fue muy amiga de la mamá, OTILIA DE VASQUEZ, los conoció en esa casa, conoce también a los hermanos, y que conoció como propietaria a la señora OTILIA y a Alfonso. Afirmó que la señora OTILIA le vendió una parte a su hijo ALFONSO, no estuvo presente pero sí le comentó la señora Otilia, y que éste siempre ha vivido en esa casa y es quien le ha hecho arreglos, como el piso, pintura arreglo de baños.

El testigo OSCAR ALFONSO CHACON ROA, manifestó que ALFONSO jamás se fue de esa casa y que con unos ingresos en la Gobernación de Cundinamarca mejoró la casa, la remodeló, le invirtió mucho dinero, le cambió pisos, puertas porque ALFONSO trabajaba en la Gobernación de Cundinamarca y era muy entregado a sus padres, siempre ha estado en el inmueble, cuando la mamá estaba con vida los arreglos se hacían en conjunto con Alfonso, y después Alfonso siempre le está invirtiendo a la casa, toda la carpintería en madera, enchapes, pisos, plomería, los hacía Alfonso.

Al acudir al análisis de las declaraciones preanotadas, en conjunto con la inspección judicial y la prueba documental obrante en el expediente, fácil resulta colegir que no prosperan las pretensiones de la demanda, en cuanto el demandante no acreditó la existencia de un justo título que se requiere para la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio.

En el subjuice, lo cierto es que el señor ALFONSO VASQUEZ MORENO instaura la demanda con base en la promesa de compraventa en la que su señora madre, OTILIA MORENO DE VASQUEZ promete vender el 25% de los derechos sobre el inmueble y se fija una fecha para realizar la escritura pública, fecha en la cual se haría entrega de los derechos objeto de la promesa de compraventa, manifestación que sin duda alguna permite concluir al despacho que no se realizó la entrega de esos derechos vendidos y que el demandante continuó en el inmueble por cuanto habitaba el mismo con anterioridad a la celebración de ese contrato de promesa de compraventa, continuando la titularidad del dominio de ese 25% en cabeza de la señora Otilia Vásquez Moreno, hasta la fecha de su fallecimiento, 20 de febrero de 2013. Luego solo a partir de esta fecha podría el demandante aducir posesión extraordinaria de 10 años y exclusiva sobre el 25% del inmueble, demostrando a su vez la interversión del título y los requisitos para ello.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria, en sentencia del 21 de febrero de 2011, con Ponencia del Honorable Magistrado EDGARDO VILLAMIL PORTILLA, Exp. 2001 – 0263 -01, señaló:

“Según los hechos relatados por los mismos demandantes, el inmueble lo recibieron inicialmente para ser explotado económicamente, en especial los locales allí ubicados, desde esa perspectiva es natural que persista interés en los beneficiarios de ese lucro, aquí actores, en conservar en adecuadas condiciones la propiedad, con mayor razón, si allí residían ellos con sus padres y suegros, hoy abuelos fallecidos.

En contraste, a pesar de que el demandante reconoce haber ingresado al inmueble a título gratuito y en el recurso se insiste en ello, la demanda de casación guarda silencio sobre de qué manera y en qué oportunidad hubo el cambio del ánimo inicial de usufructuarios en que – se repite, según el propio dicho de los demandantes - recibieron el inmueble, a la de pretensos dueños con desconocimiento de los

derechos de propiedad registrados a favor de los abuelos y suegros, Francisco Eladio y luego, Rosa Antonia”.

En este caso, la pretensión de pertenencia por prescripción ordinaria no está llamada a abrirse paso, por no estar presente uno de los elementos que determina la viabilidad de esta forma de usucapión, cual es la existencia del justo título, toda vez que la promesa de compraventa allegada para demostrarlo, no es idónea para fungir como tal, para transferir el dominio por el modo de la tradición.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha señalado que el justo título es “requisito sine qua non de la declaración de pertenencia cuando el demandante invoca prescripción adquisitiva ordinaria de dominio. En desarrollo de ese laborio conviene recordar que, ciertamente, el legislador colombiano no se ha ocupado en definir -expressis verbis- el concepto en mención, como si lo ha hecho frente a los títulos a los que se niega esa connotación (artículo 766 ib), pero que jurisprudencialmente se ha establecido que serán justos títulos aquellos que estén previstos en la ley como tales y en amplia acepción, por justo título se entiende la causa que conforme a derecho permite integrar la adquisición del dominio, de manera originaria o derivada (XCVIII pág.52), lo que en otras palabras refiere directa e inexorablemente al acto o contrato que sirve de antecedente a su posesión, el cual debe corresponder a la categoría de los llamados justos títulos... porque siendo por su naturaleza traslaticios de propiedad, dan un justo motivo a los que adquieren la posesión de una cosa a estos títulos, de creerse propietarios, no habiendo podido conjeturar que la persona de quienes ellos han adquirido la cosa y que veían en posesión de esta cosa, no fuese propietario” (Sentencia agosto 12797, exp. 5119, CCXLIX, pág. 309 (...)).

Así las cosas, la promesa de contrato por su naturaleza no constituye título traslativo de dominio, por tratarse de un negocio preparatorio o preliminar que tan solo origina la obligación de celebrar el contrato convenido, de donde no tiene el carácter de justo título constitutivo o traslativo de derechos y por lo tanto no transfiere el derecho de propiedad radicado en cabeza del promitente vendedor.

De ese modo, como la promesa no es justo título, la parte demandante no puede basarse en el contrato de promesa de compraventa allegado con la demanda, para adquirir por prescripción ordinaria el 25% de los derechos sobre el inmueble objeto de este proceso, porque en dicho acto no se perfeccionó un contrato de venta del 25% de los derechos reclamados en la demanda, sino un contrato de promesa de venta de esos derechos, que de ninguna manera puede ser justo título para fundar la posesión regular.

Tampoco está acreditada en este caso la entrega del porcentaje del 25% que se promete vender, por cuanto se dijo en el documento que la entrega se realizaría en la fecha de la firma de la escritura pública, la cual no se perfeccionó.

Entonces, el documento de promesa de compraventa allegado por el demandante no tiene aptitud para transferir el dominio, pues conforme al artículo 765 del Código Civil, “el justo título es constitutivo o traslativo de dominio” (inciso 1º) como la venta, la permuta, la donación entre vivos (inciso 3º).

Como no se allegó justo título, la parte demandante no podía basarse en la promesa de compraventa precitada para adquirir los derechos del 25% sobre el inmueble por prescripción ordinaria, que de acuerdo con el artículo 2528 del Código Civil, se requiere “posesión regular”, la cual se define en el artículo 764 del mismo, como “la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión” (inciso segundo).

En vista de lo anterior, y dado que en la demanda se solicitó la declaratoria de pertenencia por Prescripción ordinaria del Dominio sin que se hayan demostrado sus presupuestos, el Despacho se ve abocado a negar las pretensiones invocadas en el libelo.

En cuanto a las excepciones propuestas por la apoderada judicial del demandado CARLOS ELADIO VASQUEZ MORENO, teniendo en cuenta que no prosperan las pretensiones, no hay lugar a entrar al estudio de éstas.

Respecto a la condena en costas, se condenará en costas al demandante a favor del

demandado Carlos Eladio Vásquez Moreno, quien se opuso a las pretensiones de la demanda.

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:

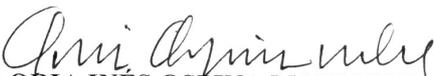
PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en este proveído.

SEGUNDO: DECLARAR terminado el presente proceso.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la medida de inscripción de demanda que recae sobre el inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-117780. Oficiése a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

CUARTO: CONDENAR en costas a la parte demandante a favor del demandado Carlos Eladio Vásquez Moreno. Líquidense incluyendo como agencias en derecho la suma de \$1.500.000.00.

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.130 Hoy cuatro (4) de octubre de 2022 a
la hora de las 8:00 a.m.*

La secretaria

Diana María Acevedo Cruz