

VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA
Bogotá, D.C., cuatro (4) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

REF. 110014003020-2017-01127-00 Proceso de Pertenencia de ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO contra CONSTRUCTORA EL TRIANGULO LTDA. EN LIQUIDACION 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

ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO, a través de apoderado judicial, promovió demanda de pertenencia por prescripción extraordinaria de dominio contra CONSTRUCTORA EL TRIANGULO LTDA. EN LIQUIDACION y PERSONAS INDETERMINADAS, que se crean con derecho sobre los garajes 41 y 42 del Edificio El Triángulo, ubicado en la Calle 35 Bis No. 97-79/61 de Bogotá, con Matrículas inmobiliarias número 50C-1116780 y 50C-1116781, cuyos linderos, áreas y demás características se encuentran determinados en la Escritura Pública No. 1775 del 31 de agosto de 1987 de la Notaría 36 de Bogotá, con el fin de que se acceda a las siguientes

PRETENSIONES

PRIMERA: Que se declare la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio en favor de señor ROBIN RICARDO LOPEZ ROZO, sobre los garajes 41 y 42 del Edificio el Triángulo , ubicado en la Calle 35 Bis No. 97-79/61 de Bogotá, con Matrículas inmobiliarias número 50C-1116780 y 50C-1116781, cuyos linderos, áreas y demás características se encuentran determinados en la Escritura Pública No. 1775 del 31 de agosto de 1987 de la Notaría 36 de Bogotá, por haberlo poseído durante más de cinco años con ánimo de señor y dueño.

SEGUNDO: Ordenar la inscripción de la sentencia en los folios de Matrícula Inmobiliaria Nos 50C-1116780 y 50C-1116781 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

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

1º. Los padres del demandante, señores MERLY ESMERALDA ROZO TORRES y RICARDO LOPEZ JIMENEZ, adquirieron de manos de la señora NUBIA ELENA RIVERA DE LA HOZ el apartamento 504 del Edificio El Triángulo, ubicado en la Calle 35 Bis No 97-79/61 de Bogotá, el día 7 de abril de 2005, mediante Escritura Pública No. 689 de 2005 de la Notaría 36 de Bogotá, debidamente inscrita en el folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-1116873. Esta compra fue realizada junto con el presunto uso exclusivo de los garajes 41 y 42 del Edificio El Triángulo, de los cuales se desconocía para esa fecha sus matrículas inmobiliarias y los códigos catastrales, sin embargo, eran poseedores y usuarios de los citados parqueaderos.

2º Los señores MERLY ESMERALDA ROZO TORRES y RICARDO LOPEZ JIMENEZ se enteran que los garajes tienen sus matrículas inmobiliarias y los códigos catastrales, por lo cual indagan a la Administración al respecto, quien les manifiesta que es verdad y que tienen pendientes pagos de impuestos prediales sobre los mismos que la demandada CONSTRUCTORA EL TRIANGULO LTDA hoy en liquidación, nunca hizo papeles de ellos a ningún propietario, ni les informó al respecto, por lo cual los citados señores contactaron a la Constructora en mención, donde les informaron que sí, que

efectivamente esa escritura nunca se había hecho y que debían legalizar, pero no dieron soluciones de ninguna clase sobre firma de escritura ni cuándo procedían a solucionar el tema.

3°. Los señores MERLY ESMERALDA ROZO TORRES y RICARDO LOPEZ JIMENEZ venden a su hijo, ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO, la plena propiedad y posesión del apartamento 504 del Edificio El Triángulo, ubicado en la Calle 35 Bis No. 97-79/61 de Bogotá, mediante Escritura Pública No 3448 del 30 de diciembre de 2014 de la Notaría 33 de Bogotá, de la misma manera, es decir, junto con la posesión y uso de garajes 41 y 42 del Edificio El Triángulo. Con esta venta se transfirió la posesión quieta pacífica y tranquila de los garajes 41 y 42 del Edificio El Triángulo, ubicado en la Calle 35 Bis No. 97-79/61 de Bogotá, con Matrículas Inmobiliarias Nos 50C-1116780 y 50C-1116781 y los códigos catastrales números AAA0077ZFJH y AAA0077ZFKL.

4°. El señor ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO comenzó a ejercer su derecho de posesión y propiedad sobre el 100% de los inmuebles mediante actos de animus domini de su exclusiva voluntad, de forma quieta, pacífica y tranquila desde el momento de adquisición de los derechos, es decir, de la firma de escritura y entrega de NUBIA ELENA RIVERA DE LA HOZ a favor de MERLY ESMERALDA ROZO TORRES y RICARDO LOPEZ JIMENEZ por suma de posesiones y transferencia de dominio, es decir, desde el 7 de abril de 2005, según Escritura Pública No. 689 de 2005 de la Notaría 36 de Bogotá.

5°. Después de muchas reuniones con la Constructora no dio solución sobre el tema de los garajes 41 y 42 del Edificio El Triángulo, y que se encontraban a nombre de la Constructora El Triángulo Ltda. hoy en liquidación, por lo cual lo propio es incoar la demanda que reconozca y legalice los derechos del demandante.

6°. Desde el momento en que el señor ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO entra en posesión del predio, esto es, el 7 de abril de 2005, por la suma de posesión de sus padres, ninguna persona ha ejercido reclamo o derecho alguno, reputándose desde esa fecha como único dueño el demandante, por lo cual desde hace 11 años, el señor ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO, inicialmente a través de NUBIA ELENA RIVERA DE LA HOZ a favor de MERLY ESMERALDA ROZO TORRES y RICARDO LOPEZ JIMENEZ por suma de posesiones, y desde 2014 directamente, ha ejercido y ejerce sobre los mencionados inmuebles actos de señor y dueño, lo ha usado, alquilado y lo sigue explotando en su propio provecho sin reconocer dominio ni ningún otro derecho a personas o entidades distintas a sí misma, es ampliamente conocida y reconocida en todo el sector como los únicos propietarios, inclusive la misma administración reconoce como dueño al demandante.

7°. Entre los actos de señor y dueño que ejerce el señor ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO es el responsable durante todos estos años de pagar de su propio peculio impuestos, multas fiscales, administración y ha estado a su cargo las reparaciones locativas durante todos los últimos 11 o más años, cuidado del inmueble, pagadas de su propio peculio.

8°. La posesión ejercida por el demandante sobre los inmuebles objeto de la demanda ha sido realizada en forma tranquila, pública continua y práctica, sin violencia ni clandestinidad, sin interrupciones de ninguna naturaleza y por un término de 11 años, mayor a los cinco años establecidos por la ley como requisito esencial para la adquisición del dominio por prescripción extraordinaria, al tenor de las Leyes 791 de 2002 y 1182 de 2008.

9°. Como titular del derecho real de dominio sobre el inmueble descrito en el hecho primero, aparece en el certificado de libertad CONSTRUCTORA EL TRIANGULO LTDA. EN LIQUIDACION, por lo cual la demanda se incoa contra ésta y personas indeterminadas.

10°. Desde el año 2005 todos los vecinos, entidades que lo han usado o se han interesado en el predio, han reconocido expresamente tanto el derecho y posesión quieta tranquila y pacífica que durante más de 11 años ha venido ejerciendo ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO, sobre los dos predios.

TRAMITE DE LA ACCION

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

Igualmente, se ordenó al demandante, que de conformidad con el numeral 7 del art. 375 del CGP fijara un aviso en un lugar visible de la entrada de los inmuebles 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 fijados los avisos, se aportaron al proceso las fotografías del inmueble en las que se observa el contenido de los mismos.

Se ordenó a su vez la inscripción de la demanda en los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1116873, 50C-1116780 Y 50C-1116781 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, a lo cual dio cumplimiento la parte demandante.

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

Notificado el acreedor hipotecario BANCO COLPATRIA S.A., manifestó, a través de apoderado judicial, en escrito de contestación de demanda que obra a folios 347 a 348, que no le constan los hechos, en cuanto son ajenos a la entidad que representa. Frente a las pretensiones, manifestó que no se opone, ya que desconoce los supuestos fácticos de la posesión que se reclama, por tanto, la entidad se atiene a lo probado en el proceso. No obstante, manifiesta que CONSTRUCTORA EL TRIANGULO LTDA, se encuentra vinculada con el crédito hipotecario No. 4006896, con desembolso del 19 de octubre de 1986, estado cartera castigada con 11147 días de mora, por lo cual, independientemente de la decisión que se adopte en este caso, la garantía a favor del Banco que representa debe permanecer incólume.

Expresó, a su vez, que en ese sentido, se abstiene de presentar excepciones en el presente caso y se atiene a lo probado en el proceso.

Se decretó el emplazamiento de las personas indeterminadas y de la sociedad CONSTRUCTORA EL TRIANGULO LTDA. Realizada la publicación ordenada, se le designó curador ad litem a la entidad demandada y a las personas indeterminadas, quien una vez notificado, presentó escrito de contestación de demanda, manifestando que en cuanto a las pretensiones, se atiene a lo que se pruebe dentro del proceso, y en cuanto a los hechos, manifestó:

AL 1, 2, 3, 4, 5,6, 7, 8 y 10, no le constan deben probarse.

Al 9º., es cierto de acuerdo al documento obrante en el expediente.

Formula excepción GENERICA, la cual funda en lo normado en el artículo 282 del Código General del Proceso, para que de oficio sea decretada cuando se encuentre probada (fls 372-374, 404-406).

Se llevó a cabo la inspección judicial sobre los GARAJES No. 41 y 42 objeto de este proceso, donde se constató la ubicación y linderos, y que el aviso que de acuerdo con el artículo 375 del CGP debe fijarse como medio de publicidad, se encontraba fijado en lugar visible. Y se realizó la contradicción del dictamen pericial, en el que se determina la descripción, cabida y linderos de los garajes 41 y 42 objeto de pertenencia

Realizadas las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del CGP, se recepcionaron en éstas el interrogatorio del demandante y los testimonios de MARIA ALEJANDRA GUERRA OÑATE, LUZ MARY OYOLA DE COTE, MARIA ISABEL MARROQUIN CASTRO, VICTOR ANDRES CARDENAS CLEVES y LUZ ESTELA MURILLO LOPEZ.

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, la apoderada judicial del demandante manifestó que dentro del proceso se evidenció que los primeros propietarios tanto del apartamento 504 como de los garajes 41 y 42 fueron los señores MERLY ESMERALDA ROZO TORRES y RICARDO LOPEZ JIMENEZ, desde el año 2005 con la Escritura Pública 689 de 2005, como se corroboró con los testimonios, los propietarios padres de ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO se percataron de la existencia de los dos garajes que tenían matrículas inmobiliarias, por lo cual el aquí demandante, adquirió el apartamento 504 y la posesión y los derechos que habían venido ejerciendo sus padres sobre los garajes 41 y 42 y suma la posesión que venían ejerciendo sus padres desde el año 2005, paga la administración impuesto predial arreglos y mejoras de los garajes. Por ende, desde el año 2005 ha ejercido la posesión sobre los dos garajes, por lo cual ejerce el proceso de pertenencia. Con los testimonios se logró corroborar que los vecinos reconocen como único dueño a ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO, todas las pruebas dan fe de que ha sido ROBINSON quien se ha hecho cargo de los garajes como dueño.

Solicita se acojan las pretensiones, por cuanto se acreditó que lleva más de diez años de posesión sobre los dos garajes objeto de pertenencia.

El curador ad litem, en su alegato de conclusión, manifestó que desconoce los hechos por los cuales la CONSTRUCTORA EL TRIANGULO no ha ejercido sobre los garajes 41 y 42, se observa que ha habido una posesión por parte del señor ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO posterior al fallecimiento de su madre en el año 2014, solicita que se tenga en cuenta el material probatorio, declaraciones y documentos que obran en el proceso para que se tome la decisión que en derecho corresponda.

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales

Es de advertir que se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales toda vez que el Juzgado 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 manera, el emplazamiento de la demandada 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 ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO, quien dice haber adquirido los garajes 41 y 42 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 CONSTRUCTORA EL TRIANGULO LTDA. EN LIQUIDACION, en cuanto figura inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, como propietaria de los citados inmuebles.

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:

1º. Certificación especial expedida por el Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, según la cual verificó el folio magnético 50C-1116781, corresponde al predio de la Calle 35 Bis 97-79 Garaje 42 Edificio El Triángulo; Calle 35 97-61 Edificio El Triángulo; Calle 23 No 97-67 Garaje 42 (Dirección Catastral), cuya descripción, cabida, linderos e historia traditiva del dominio del bien, obra en el original anexo del certificado de libertad y tradición, apareciendo como titular de derechos reales sujetos a registro, CONSTRUCTORA EL TRIANGULO LTDA. (fl. 154).

2º Certificado de tradición de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1116780, del Garaje 41 ubicado en la Calle 35 Bis No. 97-79 Edificio El Triángulo, Calle 35 No. 97-61 y Calle 23 No. 97-67 (Dirección Catastral). (fls 155-156).

3º Certificado de tradición de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1116781, del Garaje 42 ubicado en la Calle 35 Bis No. 97-79 Edificio El Triángulo, Calle 53 No. 97-61 y Calle 23 No. 97-67 (Dirección Catastral). (fls 199-202).

4º. Recibos de pago de impuesto predial del apartamento 504 años 2015 y 2016.

5º. Escritura Pública No. 1775 del 31 de agosto de 1987 de la Notaría 36 de Bogotá, de constitución en propiedad horizontal del Edificio El Triángulo Propiedad Horizontal, de propiedad de la sociedad CONSTRUCTORA EL TRIANGULO LIMITADA, a través de su Gerente Hermes Berrío Hernández, en la cual se incluye entre los bienes privados los garajes 41 y 42 con área privada construida de 14.54 M2, con un espacio de parqueo vehicular y se consignan sus linderos (fls 22-142).

6º. Constancia expedida el 27 de julio de 2016 por la Administración del EDIFICIO EL TRIANGULO P.H., según la cual los parqueaderos identificados con los números 41 y 42 se encuentran adscritos al apartamento B504 de propiedad de ROBINSON LOPEZ, por lo tanto, la administración del bien y el pago por concepto de la administración están a su cargo. (fl. 144).

7º Avalúo comercial de los inmuebles Parqueaderos 41 y 42 del Apartamento 504, título de adquisición Escritura Pública No. 1775 del 31 de agosto de 1987 de la Notaría 36 de Bogotá, con folios de Matrícula Inmobiliaria No 50C-1116780 y 50C-1116781, cédula catastral AAA0077ZFJH y AAA0077ZFKL, localizados en la Calle 23 No. 97-75/67/61/5 Edificio El Triángulo Bogotá, Barrio San José de Fontibón, con área de construcción de 13,40 M2 para cada parqueadero. (fls -157-180).

Obra certificación catastral del garaje 41, del 8 de marzo de 2022, con dirección oficial Calle 23 No. 97-67, dirección anterior Calle 35 Bis No 97-67, donde se observa un avalúo catastral de \$10.758.000, para el año 2017, y del garaje 42, con avalúo catastral para el año 2017 de \$10.758.000, y con la misma dirección del garaje 41. (folios 428 y 429).

Igualmente, obra respuesta de las entidades a quienes se ofició en cumplimiento del artículo 375 del Código General del Proceso, entre éstas del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, donde informa que los predios con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1116780 y 50C-1116781, no se encuentran incluidos como bienes de uso público o fiscal en el Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales del Sector Central del Distrito Capital, a cargo de esa entidad. (fls 271 y 272).

Así mismo, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, Subgerencia de Información Física y Jurídica, remitió contestación donde se informa que revisado el Sistema Integrado de Información Catastral SIIC, los predios objeto del proceso de pertenencia se encuentran incorporados en la base de datos, el GARAJE 41 en la Calle 23 No. 97-67, Cédula Catastral 34 A No. 97-70 38 con CHIP AAA0077ZFIJH, Matrícula Inmobiliaria 50C-01116780, copia Escritura 1775 del 31 de agosto de 1987, área de construcción 14.50 M2, área terreno 6.33 M2. (fl. 349), y el GARAJE 42 en la Calle 23 No. 97-67, Cédula Catastral 34 A No. 97-70 39 con CHIP AAA0077ZFKL, Matrícula Inmobiliaria 50C-01116781, copia Escritura 1775 del 31 de agosto de 1987, propietario CONSTRUCTORA EL TRIANGULO LTDA., área de construcción 14.50 M2, área terreno 6.33 M2. (fls. 349 y 350).

En la diligencia de INSPECCION JUDICIAL realizada por el Juzgado en el inmueble objeto de este proceso, ubicado en la Calle 35 Bis No. 97-67 hoy Calle 23 No. 97-67 (dirección catastral), se constató la ubicación y linderos de los garajes 41 y 42 y que el aviso que de acuerdo con el artículo 375 del CGP debe fijarse como medio de publicidad, se encontraba fijado en lugar visible.

En la citada diligencia, el perito William Robledo Giraldo, expuso la experticia y sobre la existencia real de los parqueaderos 41 y 42, se alindaron y reconocieron, haciendo énfasis en que no hay ninguna duda sobre su existencia física y real, cada parqueadero tiene sus matriculas inmobiliarias independientes.

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 de los garajes 41 y 42, que se pretenden 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 encuentren 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 de los inmuebles 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 de los dos garajes pedidos 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 si 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 usucapción, debe acreditar los requisitos axiomáticos de la posesión -*corpus* y *ánimus domini*- como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto lo establecido por el artículo 981 del C. Civil, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.

Pues bien, atendiendo el anterior marco jurisprudencial y legal, empecemos por señalar que en el caso que nos ocupa se advierte una eficiencia probatoria en lo que concierne a la posesión material ejercida por el demandante, derivada ella de la instrumental obrante en el plenario, inspección judicial –que corrobora la posesión material en cabeza del demandante- y de los testimonios recepcionados, los cuales apreciados en su conjunto, dan plena certeza de los actos de señor y dueño ejecutados por el actor sobre los inmuebles que se pretenden.

El demandante, ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO, en interrogatorio absuelto en la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, manifestó que con su mamá, MERLY ESMERALDA ROZO TORRES, llegaron a vivir en el Edificio El Triángulo en el año 2005, con la compra del apartamento 504 también se realiza la compra de los parqueaderos 41 y 42, con su mamá han respondido desde el 2005, tanto en el mantenimiento como en el pago de los impuestos de los parqueaderos y ante la administración han respondido por los dos parqueaderos, su mamá murió en el año 2014 y él continuó respondiendo por los parqueaderos, ejerciendo la posesión sobre éstos, a raíz del problema de liquidación que tuvo la Constructora, la persona encargada nunca les solucionó el problema de los parqueaderos, sigue respondiendo por el pago de administración, de los impuestos y todo lo referente a ellos, los dos parqueaderos están afiliados al apartamento 504 de su propiedad, él es la persona que paga los impuestos y la administración de los dos parqueaderos, al fallecer su madre se dio la sucesión, y le adjudicaron el apartamento 504. Los parqueaderos sobre los que se ejerce posesión están vinculados al apartamento 504 de su propiedad.

Los parqueaderos 41 y 42 desde el año 2005 su mamá y él tenían la posesión de los dos parqueaderos, desde el día que su mamá fallece el 24 de abril de 2014, él adquiere la propiedad exclusiva de los dos parqueaderos, continuó con la posesión de los dos parqueaderos y respondiendo por los pagos de impuestos y administración.

La testigo MARIA ALEJANDRA GUERRA OÑATE, en declaración rendida en este Juzgado manifestó que vive en un apartamento en el Edificio el Triángulo, desde el 2006, calle 23 no. 97-67 apartamento 201 Torre A, tiene conocimiento de los hechos, la señora MERLY arrendaba el parqueadero 42 desde el 2006 hasta el año 2014, después del fallecimiento de la señora le continuó arrendando el señor ROBINSON hasta el año 2019, conoce como propietario al único hijo, el señor ROBINSON, conoció como propietarios inicialmente a la señora MERLY y al señor ROBINSON, la administración de los dos parqueaderos la cancela el señor ROBINSON desde que murió su mamá y los impuestos, se dio cuenta porque un día que estuvo en la administración se dio cuenta que él estaba haciendo diligencias para el pago de la administración y los impuestos.

Manifestó que la señora MERLY ESMERALDA ROZO TORRES, hacía el contrato de arrendamiento de forma verbal, pero también tiene unos recibos que ella le dio, después el señor ROBINSON siguió con el contrato de arrendamiento de forma verbal, la señora MERLY y el señor ROBINSON eran los únicos que autorizaban el ingreso a los parqueaderos, no conoció otras personas como poseedores con ánimo de señor y dueño.

La testigo LUZ MARY OYOLA DE COTE, en declaración rendida en este proceso manifestó que reside en la calle 23 No. 97-67 apartamento 101 torre A, conoció a la mamá del demandante MERLY ROZO y al demandante hace unos 30 años, hace 30 años vive la testigo en ese apartamento, los conoció porque son vecinos, él es el único heredero, el único propietario de los parqueaderos 41 y 42 y del apartamento 505 porque los apartamentos vienen con los parqueaderos, conoce los parqueaderos pero poco baja por allá, sabe que ellos tienen estos parqueaderos, porque antes que la mamá muriera bajaba con ella, y ROBINSON es el único propietario porque es único hijo y único heredero, desde que los conoce sabe que ellos son los dueños, no sabe de ninguna persona que les haya reclamados por esos dos garajes, sabe que la única propietaria era MERLY porque fue muy amiga de ella, ahora ROBINSON que es el hijo es el que continúa como propietario de los dos garajes y realiza el pago de las cuotas de administración de los mismos

La testigo MARIA ISABEL MARROQUIN CASTRO, en declaración rendida en este Juzgado, manifestó que reside en la calle 23 No. 97-67 Edificio El Triángulo, apartamento 103 torre D, manifestó que conoce al demandante desde que tenía cuatro añitos, porque la señora MERLY, la mamá de ROBINSON, estaba afuera con el niño y desde entonces se hicieron amigas, su hermano le tomó en arriendo el parqueadero 41 desde noviembre de 2005. Conoció a la señora MERLY hace 17 años, ellos llegaron desde el 2005 se conoció con la señora MERLY, tiene conocimiento que ROBINSON es el que ha venido pagando la administración e impuestos y ha estado al tanto de los dos garajes, ha conocido como dueño de los garajes 41 y 42 a ROBINSON, cualquier inconveniente, cualquier problema, se dirigía a él, ella lleva 36 años viviendo en el Edificio El Triángulo y por eso está conectada con lo de los garajes, él está pagando \$140.000 mensuales por ese servicio, ella siempre lo ve abajo sacando el carro. En ningún momento le han venido a reclamar por esos garajes, conoció a la señora MERLY ESMERALDA ROZO y al señor RICARDO, eran los padres de ROBINSON.

Refirió que desde el año 2005 hasta la fecha en que falleció ejercía la posesión la señora MERLY sobre los dos garajes.

El testigo VICTOR ANDRES CARDENAS CLEVES en declaración rendida en este proceso manifestó que conoce al señor ROBINSON desde el 2005, también a la señora Merly, tenían una relación de amistad, estuvo haciendo uso de sus parqueaderos desde el 2005 hasta el 2010, después estuvo otra vez viviendo desde el 2021 hacia atrás 8 años. Ha conocido como propietarios de esos garajes a la señora MERLY y a ROBINSON, y siempre con autorización de ellos fue que los pudo utilizar, siempre les pagaba el arriendo por el servicio de guardar su carro ahí, para él siempre fueron los dueños. Desde que la señora MERLY falleció ROBINSON continuó con los dos garajes, nunca vió que nadie se haya presentado a reclamar o decir algo por estos dos parqueaderos. Siempre estuvieron ellos en posesión, la señora MERLY hasta que fallece y después ROBINSON.

La testigo LUZ ESTELA MURILLO LOPEZ, en declaración rendida en este proceso manifestó que reside en el Edificio El Triángulo, calle 23 No. 97-67 apartamento 503 Torre B, manifestó que es vecina del demandante ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO, sabe que el señor que construyó el Edificio no les dio los papeles, pero ellos son los propietarios desde que viven ahí, los conoce desde el año 2005, porque viven en la misma Torre, fue muy amiga de la mamá de él, MERLY ESMERALDA ROZO, conoce

como dueños de esos dos garajes solamente a ellos, no ha visto que nadie más ocupe esos parqueaderos, y una vez ellos le arrendaron un parqueadero, ROBINSON paga la administración de los parqueaderos, en las asambleas salen las listas de quienes están al día y él sale al día con su nombre y el número del apartamento y de los parqueaderos. No sabe de nadie que le haya venido a reclamar por esos parqueaderos, desde el 2005, ellos siempre han permanecido ahí, el señor BERRIO, de la Constructora El Triángulo se desapareció cree que para Estaos Unidos u otro país y no les hizo los papeles.

CARLOS JULIO MAHECHA LOZANO, cuyo testimonio se recibió en la diligencia de inspección judicial, manifestó que fue administrador del Edificio El Triángulo, manifestó que en alguna asamblea se recomendó a los copropietarios que legalizaran la posesión, con el propósito que se pudieran sanear algunos parqueaderos, se recomendó que siguieran sus procesos de pertenencia. Afirmó que la Constructora el Triángulo entró en liquidación y que desde que llegó al Edificio el Triángulo le entregaron los listados de parqueaderos, fue administrador de ese Edificio desde el 2017 hasta el 28 de febrero de 2022. Como dueño y poseedor de esos garajes 41 y 42 ha conocido al señor ROBINSON, quien ha venido pagando la administración, y el resto de residentes del Edificio, lo conoce como propietario, desde el 2017 que llegó como administrador al Edificio, la única persona que ha parqueado en esos garajes es el señor ROBINSON.

El representante legal del BANCO COLPATRIA, a quien se notificó como acreedor hipotecario, en interrogatorio refirió que es un crédito bastante antiguo que le otorgó Corpavi a Constructora El Triángulo Ltda., documentación no tienen, se hizo una reconstrucción donde a la fecha la Constructora tiene más de 412 meses en mora, la cartera está castigada, el Banco grabó la deuda en mayor extensión, por eso todos los folios se encuentran con esa anotación, aún hoy la Constructora presenta ese saldo, son registros bastante antiguos, el banco no encontró documentación soporte de ese crédito, lo único que están son los registros que le expidió Corpavi en su momento.

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, ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO, ha poseído los garajes 41 y 42 materia del litigio desde el año 2005, por un espacio que supera los 10 años establecidos para adquirir por este medio la propiedad de los mismos.

Al acudir nuevamente al análisis de las declaraciones preanotadas, en conjunto con la inspección judicial y la prueba documental obrante en el expediente, fácil resulta colegir que el demandante demuestra actos posesorios por un espacio superior a los 10 años en forma pública, pacífica e ininterrumpida, es decir, que se acreditaron los dos elementos sustanciales de la posesión, como son el animus y el corpus, o sea la aprehensión material de la cosa.

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

Se advierte que el demandante suma la posesión ejercida por su madre, MERLY ESMERALDA ROZO TORRES, desde el año 2005 al 2014, fecha en que falleció, la cual adquirió al momento mismo de su fallecimiento.

Sobre el particular, preceptúa el artículo 757 del Código Civil que: *“En el momento de deferirse la herencia, la posesión de ella se confiere por ministerio de la ley al heredero (...)”*

A su turno el artículo 783 Ibídem, establece: *“La posesión de la herencia se adquiere desde el momento en que sea deferida, aunque el heredero lo ignore”*.

Quiere decir ello, que desde el momento mismo que se difiere la herencia la posesión de la misma se trasmite al heredero, por lo que procede en este caso la suma de posesiones que pretende el demandante.

Sobre este tema, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en –sentencia del 31 de mayo de 2006, M. P. PEDRO OCTAVIO MUNAR CADENA, Exp. 1997 23485 01, haciendo alusión a la sentencia dictada el 10 de febrero de 2003, por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, señaló:

“Precisó que cuando se trata de la muerte del poseedor inicial, los herederos adquieren “ipso iure” o de pleno derecho la posesión sobre todos los bienes relictos, aunque no tengan conocimiento de su muerte ni ejerzan un poder físico o material sobre los mismos, tal como se desprende de los artículos 757 y 783 Ibídem, cuyo texto trasuntó.

Dejó en claro que en el momento en que se difiere la herencia, la posesión de ella se transmite por ministerio de la ley al heredero, pero que ello en modo alguno se constituye en el título necesario para acreditar la suma de posesiones, pues sólo pueden serlo el decreto judicial de posesión efectiva de la herencia (art.757 del C.C. y 607 C. de P. C.), la sentencia aprobatoria de la partición o la escritura pública que solemniza y perfecciona la partición o adjudicación de la herencia tramitada ante notario (Decreto 902 de 1988).

Infirió, entonces, que quien acude a la agregación de posesiones tiene que demostrar a plenitud la manera como pasaron a ella la posesión o posesiones anteriores”.

Conforme a lo expuesto, se concluye que el demandante ha demostrado la posesión de los garajes 41 y 42 desde el año 2005, 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 acreditó la posesión sobre 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.

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

Por lo expuesto, en cuanto en el proceso se encuentran determinadas la identificación y ubicación plena de los inmuebles GARAJES 41 y 42 del Edificio El Triángulo P.H., ubicados en la Calle 35 Bis No. 97-79/61 de Bogotá, dirección catastral Calle 23 No. 97-67, con Matrículas inmobiliarias número 50C-1116780 y 50C-1116781, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, cuyos linderos, áreas y demás características se encuentran determinados en la Escritura Pública No. 1775 del 31 de agosto de 1987 de la Notaría 36 de Bogotá, , así como la posesión material que alega el demandante, y no se han acreditado excepciones u oposiciones a las pretensiones de la demanda, se proferirá sentencia acorde con las pretensiones y se ordenará la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los garajes.

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 que el demandante, ROBINSON RICARDO LOPEZ ROZO, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio los garajes 41 y 42 del Edificio El Triángulo Propiedad Horizontal, ubicados en en la Calle 35 Bis No. 97-79/61 de Bogotá, dirección catastral Calle 23 No. 97-67, con Matrículas inmobiliarias número 50C-1116780 y 50C-1116781, en su orden, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, cuyos linderos, áreas y demás características se encuentran determinados en la Escritura Pública No. 1775 del 31 de agosto de 1987 de la Notaría 36 de Bogotá.

SEGUNDO: ORDENAR, como consecuencia de la anterior declaración, la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1116780, respecto del GARAJE No. 41, y 50C-1116781, con relación al GARAJE No. 42, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

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

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la medida de inscripción de demanda que recae sobre los inmuebles identificados con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1116780 y 50C-1116781. Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

CUARTO: Sin condena en costas por no aparecer causadas.

NOTIFIQUESE,



GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO
JUEZ

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

*La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO
ELECTRÓNICO Nro. 158 Hoy 05 de diciembre de 2023 a la
hora de las 8:00 a.m.*

La secretaria
DIANA MARIA ACEVEDO CRUZ

