

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA

Bogotá D. C., veintidós (22) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Ref: 1100140030 63 2018 00649 00 Proceso de pertenencia de LUCERO CARRERO ROBAYO CC 52.288.220, contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE CARMEN CASTILLO VIUDA DE CASTILLO Y JOSE ALVARO CASTILLO y contra PERSONAS INDETERMINADAS

Surtido el trámite correspondiente, se profiere SENTENCIA de primera instancia, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

LUCERO CARRERO ROBAYO, actuando por conducto de apoderado judicial, presentó demanda de declaración de pertenencia contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE CARMEN CASTILLO VIUDA DE CASTILLO Y JOSE ALVARO CASTILLO y contra PERSONAS INDETERMINADAS, por prescripción adquisitiva extraordinaria, mediante proceso verbal especial de conformidad con la Ley 1561 de 2012, respecto del inmueble ubicado en la CARRERA 1ª ESTE No. 102-33 SUR y/o CRA 10 No. 102-33 SUR y/o CRA 14 No. 102-60 SUR, BARRIO USMINIA, Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1062938, área 101,15 metros cuadrados.

Para sustentar su pretensión, la demandante refiere en síntesis los siguientes

HECHOS:

1º. La demandante convivió en unión marital de hecho con JOSE ALVARO CASTILLO desde 1986 y contrajo vínculo matrimonial con sociedad conyugal vigente, con su compañero, el 24 de febrero de 2012.

2º. Los compañeros permanentes adquirieron mediante la Escritura Pública 2207 del 9 de diciembre de 1986 de la Notaría 34 de Bogotá en compañía de la madre de JOSE ALVARO CASTILLO, pero la demandante no apareció figurando en la Escritura Pública de compraventa del inmueble identificado en la nomenclatura urbana de Usme como CRA 1ª ESTE No. 102-33 SUR y/o CRA 10 No. 102-33 SUR y/o CRA 14 No. 102-60 SUR, BARRIO USMINIA, Registro Catastral USR 3426 y/o Cédula Catastral 106S49AE6 CHIP AAA0026DHEA, matrícula inmobiliaria No. 50S-1062938, área 101,15 metros cuadrados.

3º. El mencionado negocio jurídico se perfeccionó mediante la precitada Escritura Pública y se registró en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Bogotá, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1062938.

4º. La demandante, desde el mismo momento de la iniciación de la unión marital de hecho y de la suscripción del documento de compraventa por su compañero y su suegra, entró en posesión material del inmueble y desde entonces ha actuado con ánimo de señora y dueña, adelantando toda clase de mejoras y obras sobre el mencionado bien.

5º. La demandante ha ejercido la posesión material irregular del inmueble en forma pública, pacífica y continua, durante 32 años, rebasando el término establecido por el Código Civil y el de Procedimiento Civil para la prescripción extraordinaria, incluso después de la fecha de defunción de su esposo y de su suegra, la primera acaecida el 1 de marzo de 2018 y la segunda hace 10 años.

6°. La demandante ejerció desde el 9 de diciembre de 1986, fecha de la compraventa del inmueble, la coposesión material con ánimo de señora y dueña en conjunto con su suegra CARMEN CASTILLO VIUDA DE CASTILLO y con su esposo JOSE ALVARO CASTILLO hasta la defunción de la primera acaecida en 1998, luego en coposesión con su esposo desde tal fecha hasta el 1 de marzo de 2018, fecha de la defunción de éste, y desde tal fecha hasta la presentación de la demanda ha ejercido posesión exclusiva de manera personal.

7°. El inmueble poseído materialmente por la demandante de acuerdo a lo indicado en el avalúo catastral no supera los 250 salarios mínimos legales mensuales vigentes, conforme lo establece el artículo 4 de la Ley 1561 de 2012, ya que su avalúo catastral equivale a \$38.929.000.

8°. El bien inmueble adquirido por la demandante se encuentra ubicado en el Barrio Usminia, le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 50S-1062938, lo identifica la nomenclatura urbana CRA 14 NO. 102-60 SUR, cuyos linderos son los siguientes: SUR ORIENTE: 7:00 mts con vía pública. NOROCCIDENTE: 7:00 mts con terceros. NORORIENTE: 14:90 mts con lote No. 5. SUROCCIDENTE: 14:00 mts con lotes 7 y 8.

9°. La identificación física del inmueble se apoya en planos georreferenciados, con coordenadas geográficas referidas a la red geodésica nacional.

10°. La demandante manifiesta bajo la gravedad del juramento que el inmueble adquirido, no es de aquellos imprescriptibles o de propiedad de entidad de derecho público, sobre el inmueble no se adelanta proceso alguno de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, como tampoco se encuentra incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997.

Igualmente manifiesta que el inmueble no se encuentra ubicado en zona declarada como de algo riesgo no mitigable, zona o área protegida, en terreno afectado por obra pública, en zona declarada de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997, y no ha sido destinado a actividades ilícitas.

PRETENSIONES

Primera: Que se declare la titulación de la posesión material del inmueble urbano (casa lote) adquirido mediante compraventa adelantada por la demandante LUCERO CARRERO ROBAYO, ubicado en la Carrera 14 No. 102-60 Sur, Barrio Usminia, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1062938, cuyos linderos son los siguientes: SUR ORIENTE: 7:00 mts con vía pública. NOROCCIDENTE: 7:00 mts con terceros. NORORIENTE: 14:90 mts con lote No. 5. SUROCCIDENTE: 14:00 mts con lotes 7 y 8, área 101,15 metros cuadrados.

Segunda: Que como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

TRAMITE DE LA ACCION

Admitida la demanda, se ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados de CARMEN CASTILLO VIUDA DE CASTILLO Y JOSE ALVARO CASTILLO y de las

personas indeterminadas, en los términos del artículo 108 del Código General del Proceso y el emplazamiento de las personas indeterminadas.

Se ordenó, a su vez, a la demandante que de conformidad con el numeral 3 del artículo 14 de la Ley 1561 de 2012, instalara una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado en un lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite, con los datos especificaciones que se exigen en el citado numeral 3 del artículo 14 de la Ley 1561 de 2012, la cual debía permanecer instalada hasta la diligencia de inspección judicial. Una vez instalada la valla aportara al proceso las fotografías o mensajes de datos del inmueble en las que se observe el contenido de la misma. Se ordenó igualmente la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-1062938 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur.

Se ordenó, también en el auto admisorio de la demanda, informar de la existencia del proceso a las entidades de que trata el numeral 2 del artículo 14 de la Ley 1561 de 2012.

Una vez cumplido en debida forma el emplazamiento, se nombró como Curador Ad Litem a los herederos indeterminados de CARMEN CASTILLO VIUDA DE CASTILLO Y JOSE ALVARO CASTILLO y de las personas indeterminadas, al Dr. HERNANDO FUQUENE GUZMAN, quien notificado personalmente según acta visible al folio 155 del expediente digitalizado, dio contestación a la demanda, manifestando en cuanto a las pretensiones, que se atiene a lo que resulte probado en el proceso, y en cuanto a los hechos:

Al 1º, es parcialmente cierto, en cuanto la unión marital de hecho no aparece acreditada, respecto del matrimonio sí es cierto de acuerdo a los documentos aportados con la demanda, siendo diáfano que éste es el objeto de la demanda.

Al 2º., no es cierto, porque en la escritura de compraventa no aparece la demandante, además que no se acreditó la convivencia en unión libre desde el año 1986.

Al 3º. 6º, 8º, 9º, son ciertos.

Al 4º, 5º : no le constan

Al 7º, es cierto parcialmente, porque la demandante no adquirió el inmueble.

En audiencia se recepcionó el interrogatorio de la demandante y los testimonios de ERNESTINA YEPES MORALES, YENY PAOLA MONROY BLANCO, SIMON ROBAYO y MAGDALENA RIVERA DE ROBAYO.

Se realizó igualmente diligencia de inspección judicial en el inmueble objeto de pertenencia y dictamen pericial presentado por el Ingeniero Catastral Francisco Javier de la Hoz Rodríguez.

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 judicial de la demandante manifestó que conforme a los testimonios recepcionados, los documentos aportados y el interrogatorio de parte, no queda duda que la demandante inicialmente compañera de JOSE ALVARO CASTILLO y luego su esposa coposeyó desde 1986 a 1998 con éste y su suegra y luego desde esta última vigencia hasta 2018 en compañía de aquel y finalmente ha poseído quieta, pacífica y tranquilamente y nadie le disputa dicha condición de forma que es la poseedora de mejor derecho para que se le adjudique el inmueble, ha poseído en forma

suficiente por más de 20 años, lo que le permite que se profiera sentencia que acceda a las pretensiones de la demanda.

Por su parte, el Curador Ad Litem de la parte demandada, en su alegato de conclusión, manifestó que la demandante ha demostrado haber poseído el bien por un lapso superior a 20 años, el inmueble de la Carrera 10 No. 102-33 Sur, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1062938, área 101.15 metros, quedó plenamente determinado; de acuerdo a la inspección judicial, la demandante ha hecho mejoras en el inmueble, como colocar columnas, vigas, los testigos, vecinos del lugar de la ubicación del inmueble, por lo cual no se opone a las pretensiones de la demanda.

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 de la Ley 156 de 2012, que regula el proceso verbal especial de pertenencia, de igual forma, el emplazamiento de las personas indeterminadas y de los herederos indeterminados de Carmen Castillo Viuda de Castillo y de José Alvaro Castillo, se efectuó en legal forma y se designó curador ad litem para garantizarles el derecho de defensa.

Igualmente, 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 LUCERO CARRERO ROBAYO, quien dice haber adquirido el inmueble objeto de este proceso, por prescripción extraordinaria de dominio, lo cual debe ser demostrado dentro del proceso.

En cuanto a la parte demandada, la demanda se dirigió en contra de herederos indeterminados de CARMEN CASTILLO VIUDA DE CASTILLO (q.e.p.d.) y JOSE ALVARO CASTILLO (q.e.p.d.), en cuanto figuran inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, como propietarios del inmueble objeto de pertenencia. Igualmente, se incluyen como demandados las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el citado inmueble.

2. La Acción

Se trata de la acción de pertenencia mediante el proceso especial que consagra la Ley 1561 de 2012, para el poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, 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.

Conforme al artículo 2 de la ley precitada, inciso primero, “Se otorgará título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, urbano o rural, que cumpla los requisitos establecidos en la presente ley”.

En los artículos 3 y 4 se establece el término de prescripción acudiendo al concepto de poseedor regular y poseedor irregular, para indicar que a los primeros debe aplicarse el término de la prescripción ordinaria y a los segundos la prescripción extraordinaria.

El artículo 4 señala que quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la citada ley 1561 de 2012, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes.

De acuerdo con los artículos 3°, 4° y 6° de esa regulación, la aplicación del proceso verbal especial está supeditada de una parte, al valor catastral del inmueble objeto de usucapión -si se trata de uno urbano- o de su cabida -si la acción recae sobre un predio rural-, y de otra, al cumplimiento de los requisitos a que hace referencia el artículo 6°. pero además, en virtud de la previsión contenida en el artículo 6°, es necesario el cumplimiento de otras exigencias, que a continuación se señalan:

“1. Que los bienes inmuebles no sean imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público,

“2. Que el demandante posea o haya poseído materialmente el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, y por los términos establecidos en la presente ley.

“3. Que sobre el inmueble no se adelante proceso de restitución de que trata la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4829 de 2011, o cualquier otro proceso judicial o administrativo tendiente a la reparación o restablecimiento a víctimas de despojo o abandono forzado de tierras, o que no se encuentre incluido en el Registro Único de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de la Ley 387 de 1997.

“4. Que el inmueble objeto del proceso no se encuentre ubicado en : a) las áreas o zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable, “b) Zonas o áreas protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2ª de 1959 y el Decreto 2372 de 2010 y demás normas que sustituyan o modifiquen.

“c) Áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos.

“d) Zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico, hasta tanto se adelante un manejo especial de recomposición geomorfológica de su suelo que las habilite para el desarrollo urbano.

“5. Que las construcciones no se encuentren, total o parcialmente, en terrenos afectados por obra pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

“6. Que el inmueble no se encuentre sometido a procedimientos administrativos agrarios de titulación de baldíos, extinción del derecho de dominio, clarificación de la propiedad, recuperación de baldíos indebidamente ocupados, deslinde de tierras de la Nación, o de las comunidades indígenas o afrodescendientes u otras minorías étnicas, o delimitación de sabanas o playones comunales conforme a la legislación agraria y aquellos que están dentro del régimen de propiedad parcelaria establecido en la Ley 160 de 1994 y las normas que la modifiquen o sustituyan.

“7. Que el inmueble no se encuentre ubicado en zonas declaradas de inminente riesgo de desplazamiento o de desplazamiento forzado, en los términos de la Ley 387 de 1997, sus reglamentos y demás normas que la adicionen o modifiquen, o en similares zonas urbanas, salvo que el poseedor que acuda a este proceso se encuentre identificado dentro del informe de derechos sobre inmuebles y territorios a los que se refiere el Decreto 2007 de 2001.

“8. Que no esté destinado a actividades ilícitas”.

En el caso presente, se allegaron con la demanda los siguientes documentos:

- 1) Registro civil de matrimonio entre José Alvaro Castillo y Lucero Carrero Robayo, celebrado el 24 de febrero de 2012, expedido por el Registrador Auxiliar de la Localidad de Usme. (fls. 11 y 12 cd. 1 digitalizado).

- 2) Registro civil de defunción de José Alvaro Castillo, quien se identificaba en vida con la Cédula de Ciudadanía No. 79.141.093, fecha de la defunción el 1 de marzo de 2018, expedido por la Notaría 71 del Circuito de Bogotá. (fl. 13 cd.1).
- 3) Copia Escritura Pública No. 2207 del 9 de diciembre de 1986, otorgada en la Notaría 34 del Circuito de Bogotá, mediante la cual JOSE ALVARO CASTILLO y CARMEN CASTILLO VIUDA DE CASTILLO, adquirieron el inmueble con con área aproximada de 101.15 M2 (fls 16 a 22).
- 4) Certificado de tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No 50S-1062938 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, del inmueble de la Carrera 1 No. 102-60 Sur (dirección catastral) Lote 6 Manzana 9-67 de la Urbanización Usminia con un área aproximada de 101.15 M2, cuyos linderos y demás especificaciones obran en la Escritura Pública No. 2207 del 09-12-86 de la Notaría 34 de Bogotá, en la cual aparece inscrita en la anotación No. 001 del 30 de marzo de 1987, la venta de Gilma Aurora Blanco Jaime Eduardo del Río Montoya e Instituto de Crédito Territorial Agente Especial a JOSE ALVARO CASTILLO y CARMEN CASTILLO VDA DE CASTILLO, celebrada mediante Escritura Pública No. 2207 del 9 de diciembre de 1986 de la Notaría 34 de Bogotá (fls 23 y 24 cd. 1).
- 5) Plano de manzana catastral (fls 25-27 cd. 1).
- 6) Certificación catastral del inmueble con dirección oficial principal Carrera 10 No. 102-33 Sur dirección anterior Carrera 1 Este No 102-33 Sur de Bogotá, expedida el 21 de mayo de 2018, donde el avalúo catastral del inmueble para el año 2018 es de \$38.929.000.00. (fl. 28)
- 7) Recibo oficial de pago de impuesto predial año gravable 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, del inmueble de la Carrera 1 Este No. 102-33 Sur de Bogotá, hoy Carrera 10 No. 102-33 Sur, (fl. 30 a 35 cd. 1).
- 8) Factura de energía marzo 2018 del inmueble de la Carrera 10 No. 102-33 Sur de Bogotá (fs 36,37 cd.1)

Así mismo, se allegó al proceso certificación especial para proceso de pertenencia, respecto al folio de Matrícula 050S-1062938, donde figuran como titulares inscritos de derecho real de dominio Carmen Castillo Vda de Castillo con CC 23.775.801 y José Alvaro Castillo con CC No. 79.141.093. (fl. 107).

Obran igualmente en autos respuestas de las entidades a quienes se ofició en cumplimiento del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012, conforme a las cuales el bien objeto de este proceso no se encuentra incurso en las situaciones que señala la citada disposición. (fls 143, 148-149, 157-158, 177-179, 192-194, 23-231)

A folios 150 y 151 cd. 1, obra certificación catastral expedida el 4 de marzo de 2020, para el predio con nomenclatura Carrera 10 No. 102-33 Sur, y nomenclatura anterior, Carrera 1 Este No. 102-33 Sur, Cédula Catastral 103S 49AE 6, CHIP AAA0026DHRU, en la que figura como propietarios Carmen Castillo Viuda de Castillo y Alvaro Castillo.

A folio 253 a 256 cd.1, obra Oficio 2020EE22802 del 1 de julio de 2020, del Subgerente de Información Física y Jurídica, de la UAEC, según la cual el predio con CHIP AAA0026DHRU dirección oficial actual Carrera 10 No. 102-33 Sur, dirección anterior Carrera 1 Este No. 102-33 Sur, Cédula Catastral 103S 49AE 6, está a nombre de ALVARO CASTILLO identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.141.083 y de CARMEN CASTILLO VDA DE CASTILLO identificada con Cédula de Ciudadanía No. 23.775.801.

A folios 257 a 260 del cd. 1, obra respuesta de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, conforme a la cual se inscribió la medida cautelar de inscripción de demanda en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1062938, y certificado de tradición en el cual consta en la anotación No. 002 del 18 de junio de 2020, la inscripción de la demanda.

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, cinco (5) años si se trata de prescripción extraordinaria de vivienda de interés social, 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, o por un lapso no inferior a 5 años para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en la vivienda de interés social.

Partiendo de los anteriores planteamientos, de entrada es importante advertir que la acción aquí invocada no tiene vocación de prosperidad, pues no cabe duda que 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 10 No. 102-33 Sur Barrio Usminia Localidad 5ª. de Usme, de la Ciudad de Bogotá, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1062938, que se pretende adquirir por prescripción extraordinaria, y de contera, su condición de ser susceptible de apropiación por el modo de la usucapión ya que no hay prueba de que se encuentra dentro de aquellos que la ley sustancial han declarado como imprescriptibles o fuera del comercio.

Aunado a lo anterior, con relación al segundo elemento, vale decir, **“Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda”**, no existe reparo alguno en cuanto a la verdadera identidad y ubicación del inmueble cuya declaratoria se reclama, según se desprende de la documental que se ha relacionado, y de la inspección judicial realizada al inmueble, donde se constató la ubicación y linderos del inmueble pedido en pertenencia, se cumple el segundo elemento.

Así mismo, el perito Ingeniero Catastral conceptuó que en cuanto a la citación de la matrícula inmobiliaria 50S-1062938 y la nomenclatura domiciliaria Carrera 10 No. 102-33, no cabe duda que la información corresponde al Lote No. 6 de la Manzana 9, información que coincide con la registrada en la Escritura Pública 2207 del 9 de diciembre de 1986, la citada matrícula identifica a los propietarios demandados, recibos de impuesto predial y la consulta a la Oficina de Planeación Distrital Plano US-107/4-00 identificar un inmueble ubicado en la Carrera 10 No. 102-33.

Posesión material en cabeza del demandante por el término de ley:

En cuanto al tercer elemento, sobre el tema de la posesión, veamos:

El artículo 4 de la Ley 1561 de 2012 dispone que quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la misma, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los 250 salarios mínimos legales mensuales vigentes. En el evento en que el bien objeto del proceso no cuente con avalúo catastral, se tendrá en cuenta su valor comercial, el cual será indicado por el demandante en la demanda y no deberá ser superior a 250 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

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 usucapición, 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.

De otro lado, conforme a la prueba documental allegada con la demanda, el señor JOSE ALVARO CASTILLO, era propietario del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria número 50S- 1062938, el cual adquirió el 9 de diciembre de 1986 junto con su señora madre, CARMEN CASTILLO, por lo cual siendo que su matrimonio con la demandante fue el 24 de febrero de 2012, ese inmueble no hizo parte de la sociedad conyugal, sino que por el contrario, fue un bien propio del señor JOSE ALVARO CASTILLO.

Cabe aclarar que si bien la demandante aduce en el primer hecho de la demanda que convivió en unión marital de hecho con el señor JOSE ALVARO CASTILLO, desde el año 1986, este hecho no fue demostrado en el proceso.

Los bienes propios de los cónyuges son todos aquellos que cada uno de ellos posea y que haya recibido por herencia, legado o donación, o haya adquirido a su vez con fondos propios, al contrario de los bienes gananciales que son los adquiridos durante la vigencia del vínculo matrimonial y que no hayan sido adquiridos con fondos propios ni recibidos por herencia, legado o donación. (Artículos 1782, 1783, 1826 del Código Civil).

Sobre los bienes propios, heredan en el primer orden sucesoral los descendientes, sin perjuicio de la porción conyugal -artículo 1045 del Código Civil-; en el segundo orden sucesoral, los ascendientes y el cónyuge -artículo 1046 ibidem-, y en el tercer orden, si el difunto no deja descendientes ni ascendientes, le suceden sus hermanos y cónyuge, y a falta de hermanos, llevará toda la herencia el cónyuge sobreviviente, conforme al artículo 1047 del Código Civil.

En este caso la demandante aduce coposesión con su esposo hasta su fallecimiento, el 1 de marzo de 2018, y a partir de éste, posesión exclusiva sobre el inmueble.

Pues bien, atendiendo el anterior marco jurisprudencial y legal, empecemos por señalar que solo a partir del fallecimiento del señor JOSE ALVARO CASTILLO, el 1 de marzo de 2018, puede aducirse posesión material exclusiva de la demandante sobre el inmueble objeto del proceso, derivada ella de la instrumental obrante en el plenario, inspección judicial –que corrobora la posesión material en cabeza de la demandante - y de los testimonios recepcionados, los cuales apreciados en su conjunto, dan plena certeza de la posesión del señor José Alvaro Castillo hasta su fallecimiento, por lo que la posesión exclusiva que aduce la demandante solo tiene cabida después del fallecimiento del señor

JOSE ALVARO CASTILLO, el 1 de marzo de 2018. Se aclara, a su vez, que antes del fallecimiento del señor José Alvaro Castillo, esposo de la demandante, era éste el poseedor exclusivo del inmueble de su propiedad y que por haberlo adquirido con anterioridad al matrimonio con la demandante era un bien propio, por ende, en ningún momento la demandante fungió como poseedora de ese inmueble en vida del señor José Alvaro Castillo.

Solo a partir del fallecimiento del señor José Alvaro Castillo, puede alegarse la posesión exclusiva, sobre el inmueble, con desconocimiento de quienes como herederos en el primero segundo y tercer orden sucesoral, pudieran llegar a tener derechos sobre el inmueble sobre ese bien propio del cónyuge fallecido, y sobre el cual, de no existir otros herederos, puede inclusive llegar a ser el cónyuge sobreviviente heredero en un 100%, conforme a lo regulado en los artículos 1045 a 1047 del Código Civil.

En la diligencia de inspección judicial se constataron los linderos generales y especiales del inmueble objeto de este proceso, sus dependencias y que el inmueble está actualmente está en posesión de la demandante.

La demandante, LUCERO CARRERO ROBAYO, en interrogatorio de parte absuelto en este proceso, manifestó que ella es la dueña porque ALVARO CASTILLO la dejó de dueña de la casa, él era su esposo, y la señora CARMEN CASTILLO, madre de su esposo.

La testigo ERNESTINA YEPES MORALES, manifestó que su ocupación es recicladora, llegó al barrio en el año 2007, ya había muerto la señora CARMEN CASTILLO. Conoció al señor ALVARO CASTILLO por el trabajo, se distinguieron en la Asociación de Recicladores, desde el año 2007, lo conoció en ese inmueble, ellos siempre vivían ahí, y ella supo que él era el dueño del inmueble y ella la esposa de él, ellos se casaron en el año 2012 y él falleció en el año 2018. Ellos le hicieron mejoras, la casa era en teja, le hizo una pared, una plancha, ellos tumbaron lo que había para hacer la mejora, eso fue antes de marzo de 2018, ellos vivieron en el inmueble desde el año 2007.

La testigo YENY PAOLA MONROY BLANCO, en declaración rendida en este Juzgado, manifestó que conoce a la demandante hace 30 años, en ese inmueble, siempre han vivido ellos dos, desde que llegó al Barrio siempre los ha conocido como dueños, él esposo falleció en el año 2018. Inicialmente él estaba tratando de construir algo, la tumbó para hacer algo mejor pero solo alcanzó a levantar las paredes porque fue cuando él falleció, el tío de ella, Simón Robayo, paga el impuesto

El testigo SIMON ROBAYO, manifestó que la demandante es su sobrina, al señor ALVARO CASTILLO lo conoció dos años antes de morir, ellos vivían ahí los dos en la casa, y él era el esposo, como desde el año 2016 conoció la casa, ellos vivían ahí pero después que volvió la estaban arreglando cuando él falleció. Refirió que a ellos dos los conoció como dueños, porque Lucero no figura pero él sí figura en los recibos de impuestos y doña Carmen Castillo, no sabe de nadie que haya reclamado derechos sobre el inmueble, de ahí para acá él le está ayudando a su sobrina con el pago del impuesto predial, ellos fueron recicladores y ella todavía lo es.

La testigo MAGDALENA RIVERA DE ROBAYO, es esposa del señor SIMON ROBAYO, conoce a la demandante hace más de 50 años, conoce el inmueble desde que estaban ellos casados, hace unos 20 años, tiene conocimiento que la demandante lo está arreglando con ayuda del tío Simón.

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 en armonía con la prueba documental que se allegó con la demanda, que el señor ALVARO CASTILLO ejerció la posesión sobre el inmueble de su propiedad hasta su fallecimiento, el 1 de marzo de 2018, y que la señora LUCERO CARRERO ROBAYO, como su esposa, no ejercía coposesión sobre ese inmueble, en tanto era un bien propio del señor Alvaro Castillo.

Por tanto, en cuanto el período de tiempo por el cual se ha poseído el inmueble por la demandante, deben tenerse en cuenta las pruebas que obran en autos, que permiten concluir que solo a partir del 1 de marzo de 2018, la demandante inició su posesión exclusiva sobre el inmueble objeto de este proceso, por lo cual es claro que no se cumple el presupuesto de que la posesión sea siquiera por un período de 10 años establecidos para adquirir por este medio la propiedad del inmueble.

De otro lado, de establecerse que el inmueble es de interés social, por tener un avalúo que no supera los 135 salarios mínimos legales mensuales, de acuerdo al artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la prescripción extraordinaria para esta clase de inmuebles según lo estatuido en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, es de cinco años, que tampoco se cumplían a la presentación de la demanda el 13 de junio de 2018, conforme a acta de reparto que obra al folio 44 del expediente digitalizado.

En este orden de ideas, solo si se acredita que a la presentación de la demanda han transcurrido 10 años de posesión exclusiva para la prescripción extraordinaria, o 5 años, si se trata de prescripción extraordinaria de vivienda de interés social, puede tener prosperidad la acción de pertenencia.

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 la demandante no demostró actos posesorios de forma exclusiva sobre el inmueble objeto de pertenencia por el término que exige la ley.

Cabe anotar que de acuerdo a la Escritura Pública No. 2207 del 9 de diciembre de 1986, otorgada en la Notaría 34 del Círculo de Bogotá, el señor JOSE ALVARO CASTILLO tenía la calidad de propietario del inmueble objeto de este proceso y él murió el 1 de marzo de 2018, luego se presume que sus actos posesorios los ejerció como propietario, presunción que no fue desvirtuada por la demandante, y que debía hacerlo mediante la demostración de actos de poseedora, efectuados con exclusión del citado señor y mediante comportamientos inequívocos que no dejaran duda que estaba actuando en calidad de dueña sin subordinarse al derecho del propietario, no fue demostrada su calidad de poseedora entre 1986 y el 1 de marzo de 2018, fecha del fallecimiento de su esposo, pues no existe prueba de que éste abandonó su relación con el inmueble de tal forma que no se destruyó la presunción de poseedor del propietario del inmueble, lo cual conlleva a negar las pretensiones.

Se advierte que solo con posterioridad al fallecimiento de su esposo, puede la demandante aducir que ha estado en posesión del inmueble, a título individual, exclusivo, sin reconocer dominio ajeno, por lo cual se reitera que a la presentación de la demanda no se cumplía el tiempo que exige la ley para adquirir el dominio del inmueble objeto de este proceso por prescripción extraordinaria.

En consecuencia, se negarán las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas.

DECISION

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

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda de pertenencia incoada por la señora LUCERO CARRERO ROBAYO contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE CARMEN CASTILLO VIUDA DE CASTILLO y JOSE ALVARO CASTILLO y PERSONAS INDETERMINADAS, por las razones expuestas en este proveído.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la medida de inscripción de demanda que recae sobre el bien objeto de la acción, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-1062938 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. Oficiese y remítase el oficio por el Juzgado de conformidad con el artículo 11 de la Ley 2213 de 2022.

TERCERO: Sin condena en costas, en cuanto la parte demandada estuvo representada por Curador Ad Litem.

NOTIFIQUESE,

Firma electrónica
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.109, hoy veintitrés (23) de agosto de 2023 a la hora de las 8:00 a.m.

La secretaria

DIANA MARIA ACEVEDO CRUZ

Firmado Por:
Gloria Ines Ospina Marmolejo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 020 Oral
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0fe428c41b3ccf56a2f66b9cf44095269d3e19919bcad2255caa7c0629d82a3c**

Documento generado en 22/08/2023 06:24:15 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>