

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ



Bogotá, D.C., veintinueve (29) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Proceso No. 11001400302120140076900
Clase: Verbal Especial – Pertenencia Ley 1561 de 2012
Demandante: Alan Ordoñez Vanegas
Demandados: Barbara Corredor Sáenz y demás personas indeterminadas.

En aplicación de lo dispuesto por el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del C.G.P., se procede a proferir sentencia escrita en el asunto de la referencia, conforme a los siguientes,

ANTECEDENTES

El señor Alan Ordoñez Vanegas convocó mediante proceso verbal especial de pertenencia de que trata la Ley 1561 de 2012 a Barbara Corredor Sáenz para que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria el dominio sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 37D Sur n.º 1-18 y se ordene la correspondiente inscripción en el folio de matrícula Inmobiliaria N.º 50S-404176 (fls. 202-203).

Relató que para 1979 su padre, el señor Jesús Ordoñez Castellanos, inició actos de posesión sobre el inmueble y por su parte, desde 1994 hasta la fecha de la presentación de la demanda, continuó con el ánimo de señor y dueño de forma tranquila, pública, de buena fe y pacífica, sin reconocer a ningún dueño. Agregó que, ha ejercido los actos constantes de disposición, entre ellos, mejoras y construcciones, el pago de impuestos y servicios públicos, lo ha habitado y defendido de invasiones, y ha cumplido con el tiempo para adquirir la propiedad del bien (fls. 198-201).

Mediante proveído de 15 de octubre de 2014, el Juzgado 21 Civil Municipal ofició a las entidades señaladas en el artículo 12 de la Ley 1561 de 2012 (fl. 213) y una vez recibidas las respuestas de aquellas, en auto de 17 de abril de 2015 admitió la demanda, dispuso el emplazamiento de las personas determinadas e indeterminadas y ordenó la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria (fl. 270). Posteriormente, en proveído del 9 de junio de 2015 el Juzgado 8° Civil Municipal de Descongestión de Bogotá avocó conocimiento de conformidad con el Acuerdo PSAA15-10336 del 29 de abril de 2015 emanado de la Sala Administrativa del C.S. de la J. (fl. 272).

La parte actora aportó las fotos de la valla que estipula el artículo 14 de la Ley 1561 de 2012 (fls. 273-274) y emplazó a los herederos determinados e indeterminados de la demandada y a las demás personas indeterminadas

mediante publicación en el periódico El Espectador y en la emisora Mariana (fls. 308-310); y el 28 de octubre de 2015 se nombró como curadora *ad-litem* de las personas indeterminadas a la Dra. Aurora Muñoz Viuda de Greiff (fls. 311), quien se posesionó en debida forma (fl. 317) y contestó la demanda sin proponer excepciones (fls. 318-320).

El 4 de mayo de 2016, el Juzgado 6° Civil Municipal de Descongestión de Bogotá avocó conocimiento del proceso conforme a lo establecido en los Acuerdos PSAA15-10402, PSAA16-10506 y PSAA16-10512 de la Sala Administrativa del C.S. de la J. (fl. 322), requirió a la parte actora para adelantar las diligencias de notificación de la parte demandada (fl. 323), y además, tuvo como notificada a las personas indeterminadas a través de curador *ad litem* (fl. 324).

Los señores Reinaldo Ordoñez Castellanos, Cristian Reynaldo Ordoñez Corredor y Robinson Ordoñez Corredor otorgaron poder (fl. 327-338) y solicitaron hacer parte del proceso, el primero de ellos en calidad de compañero permanente, y los demás como herederos determinados de Barbara Corredor Sáenz, y luego de acreditar tales condiciones (fls. 330-340), fueron reconocidos como sucesores procesales en auto del 21 de febrero de 2017 (fl. 341).

El 10 de marzo de 2017 aquellos contestaron la demanda y se opusieron a las pretensiones, para lo cual formularon las excepciones de “inexistencia de posesión”, “mala fe del accionante”, “mera tenencia”, “falta de requisitos para la prescripción”, “falta de legitimación en la causa por pasiva para reclamar la prescripción” y la “excepción genérica”; con sustento en la existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto del proceso.

Relataron en lo medular que, el predio fue entregado al señor Jesús Ordoñez Castellanos y a Gumercinda Vanegas por medio de un contrato verbal de arrendamiento en el cual aquel primero se comprometió a pagar con el canon pactado, la mensualidad del crédito hipotecario que existía; que el demandante junto con sus padres ha tenido la mera tenencia del bien en calidad de inquilinos; que las mejoras y construcciones de la casa se hicieron de forma clandestina y sin autorización de los propietarios y con los dineros del canon que se debía pagar mensualmente; y que el demandante conocía al propietario del inmueble y por eso visitó a su tío el señor Reinaldo Ordoñez Corredor con el objetivo de proponerle la compra del inmueble, al igual que indagó sobre el paradero de la señora Bárbara Corredor Sáenz (fls. 342-367).

Mediante proveído del 9 de mayo de 2017 se dio traslado de las defensas formuladas (fl. 368) y el 13 de octubre de 2017 se llevó a cabo la inspección judicial con intervención de perito así como el interrogatorio del señor Reinaldo Ordoñez Castellanos (fls. 383-385).

El perito Christian Camilo Forero Aguirre, en cumplimiento a lo dispuesto en auto del 18 de julio de 2017 (fl. 378) y a lo señalado en la inspección judicial, aportó dictamen en el que señaló las áreas y linderos del

predio, y el concepto topográfico (fls. 388-405), del cual se corrió traslado a las partes en auto del 30 de noviembre siguiente (fl. 409).

Mediante memorial arrimado el 17 de noviembre de 2017, se informó el fallecimiento del señor Reinaldo Ordoñez Castellanos (fls. 407-408); razón por la cual, se ordenó citar y vincular a los herederos determinados e indeterminados del fallecido y se suspendió el proceso hasta su cumplimiento (fl. 409).

El 2 de mayo de 2018 las partes del proceso aportaron un documento de transacción con el objeto de dar por terminado el proceso y solicitaron al juzgado su aprobación (fls. 421-428). Sin embargo; en auto del 6 de junio siguiente, fueron requeridas para que precisaran si lo pretendido era el desistimiento de los medios defensivos o el allanamiento a las pretensiones de la demanda (fl. 429), quienes optaron por la primera opción (fl. 430).

En auto del 6 de septiembre de 2018, este juzgado avocó conocimiento del proceso de conformidad con lo previsto en el artículo 5° del Acuerdo PCSJ-11068 del 27 de julio de 2018 proferido por el C.S. de la J. (fl. 432), y en proveído del 28 siguiente, se desaprobó la transacción pero se aceptó el desistimiento de las excepciones planteadas por Reinaldo Ordoñez Castellanos, Cristian Reynaldo Ordoñez Corredor, Robinson Ordoñez Corredor (fl. 433). Además, se ordenó el emplazamiento de los herederos indeterminados del señor Reinaldo Ordoñez Castellanos (fl. 434), el cual se cumplió en debida forma por la parte actora (fls. 435-438).

El 18 de marzo de 2019 se nombró curadora *ad litem* de los herederos indeterminados de Reinaldo Ordoñez Castellanos a la Dra. Orfilia Romero Guzmán (fl. 443), quien se notificó de forma personal de la demanda el 13 de junio de 2019 (fl. 452) y contestó la demanda de forma extemporánea (fls. 454-456). En consecuencia, se señaló fecha para continuar con el trámite pertinente y se corrió traslado a las partes del dictamen pericial ya aportado (fl. 458).

El 14 de noviembre de 2019 se llevó a cabo la audiencia en la que se tuvo por notificada a la señora Gladys Idaly Moreno por conducta concluyente, en calidad de heredera determinada del señor Reinaldo Ordoñez Corredor. Además se efectuó control de legalidad y se ordenó vincular en debida forma a Jeison Stiven Ordoñez Moreno en calidad de heredero de Reinaldo Ordoñez conforme al artículo 60 del C.P.C. (fls. 464-466).

Jeison Stiven Ordoñez Moreno se notificó por conducta concluyente (fl. 471) y junto a Gladys Idaly Moreno contestaron la demanda oponiéndose a las pretensiones y formularon las excepciones de “inexistencia de posesión”, “mala fe del accionante”, “mera tenencia”, “falta de requisitos para la prescripción”, “falta de legitimación en la causa por pasiva para reclamar la prescripción” y la “excepción genérica” (fls. 472-502). Defensas que fueron trasladadas a la parte actora y en auto del 28 de febrero del mismo mes y año

se convocó a audiencia, fecha que fue reprogramada con ocasión de la emergencia sanitaria.

El 24 de febrero de 2021 se llevó a cabo la vista pública en la que se desarrolló el interrogatorio de parte del demandante y de los demandados, se fijó el litigio, se efectuó el control de legalidad, el decreto de pruebas y se practicaron los testimonios solicitados por las partes. Sin embargo, se suspendió ante la no comparecencia del perito Christian Camilo Forero Aguirre y la necesidad de su interrogatorio.

Mediante proveído del 21 de abril de 2021, se decretó de forma oficiosa el testimonio de la señora Ingrid Ordóñez Vanegas y un dictamen pericial para determinar las mejoras y su vetustez. Luego, en audiencia del 28 de mayo de 2021 se interrogó a la testigo y se corrió traslado del dictamen aportado por el perito arquitecto Fernando Emilio Sánchez Salcedo.

Finalmente, en audiencia del 21 de junio de 2021 se evacuó el interrogatorio del arquitecto, las partes formularon sus alegatos de conclusión y el despacho emitió el sentido del fallo.

CONSIDERACIONES

Ha de partir este Despacho Judicial por admitir su competencia para dirimir el presente litigio; que los sujetos procesales ostentan capacidad para ser parte; que los extremos del litigio están asistidos por apoderado judicial, aspectos éstos configurativos de la capacidad procesal, y que el aspecto formal del libelo se adecúa a las previsiones legales, especialmente las previstas en la Ley 1561 de 2012, lo que permite predicar sólidamente que se estructuran a cabalidad los presupuestos procesales y, en consecuencia, resulta viable decidir el fondo de este asunto, mediante sentencia.

Circunscritos los antecedentes fácticos, el problema jurídico consiste en determinar si en el presente caso es viable declarar propietario a Alan Ordoñez Vanegas del bien inmueble urbano ubicado en la Calle 37D Sur n.º 1-18, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-404176 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, por cumplir los requisitos señalados en la Ley 1561 de 2012, con ocasión de la prescripción extraordinaria adquisitiva alegada o si, por el contrario, hallan prosperidad las excepciones propuestas de “inexistencia de posesión”, “mala fe del accionante”, “mera tenencia”, “falta de requisitos para la prescripción”, “falta de legitimación en la causa por pasiva para reclamar la prescripción” y la “genérica”.

Conviene resaltar que la Ley 1561 de 2012, regula el proceso “para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles”.

En ese orden de ideas, señala en el artículo 4° de la misma disposición que “[q]uien pretenda obtener título de propiedad de un **inmueble urbano** mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, 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 (250 smlmv)¹”.

Ahora, el Código Civil señala que “[l]a prescripción es 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 de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales” (art. 2512), que “se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales” (art. 2518), que “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” (art. 762), que el lapso de tiempo para adquirir por prescripción extraordinaria “es de diez (10) años” (art. 2532 del C.C. modificado por el art. 6 de la Ley 791 de 2002).

Por su parte, la jurisprudencia patria ha enseñado que “[s]iendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material, alegada por vía prescriptiva, hecho que forja y penetra como derecho; aparece comprobar certera y límpidamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: (i) posesión material actual en el prescribiente²; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida³; (iii) identidad de la cosa a usucapir⁴; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia⁵” (C.S.J. Sentencia SC16250 del 9 de octubre de 2017, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona).

Bajo ese derrotero normativo y jurisprudencial, procede el despacho a evaluar los requisitos de la acción deprecada junto con las excepciones

¹ Conforme se prueba a folio 194 de la encuadernación, el avalúo del inmueble para el año de la presentación de la demanda (2014) no excede los 250 s.m.m.l.v. (\$154.000.000) por lo cual es susceptible de este trámite.

² En cita: Según el canon 762 del Código Civil es “(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”, urgiendo para su existencia dos elementos: el animus y el corpus. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detención física o material de la cosa.

³ En cita: La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

⁴ En cita: El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10°, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9° del precepto 375 ejusdem. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembró de un globo de mayor extensión.

⁵ En cita: Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

formuladas por Jeison Stiven Ordoñez Moreno y Gladys Idaly Ordoñez Moreno como herederos determinados de Reinaldo Ordoñez Castellanos⁶:

1. En cuanto al primer requisito -posesión actual-, conviene memorar que la posesión “es una figura disciplinada por el artículo 762 del Código Civil, estructurada sobre dos elementos esenciales, esto es, el *animus* y el *corpus*. El primero es la convicción que tiene el presunto poseedor de ser el propietario del bien, con desconocimiento de dominio ajeno; el cual, pese a ser de índole subjetivo, puesto que es un estado mental, debe exteriorizarse a través de la ejecución de actos típicos de dueño, verbigracia explotar económicamente el bien, con hechos como levantar construcciones, arrendarlo, habitarlo, entre otros. El segundo, de carácter objetivo, no es más que la tenencia de la cosa, es decir, el poder de hecho que se ejerce materialmente sobre ella; los que, en todo caso, deben estar demostrados de forma fehaciente” (TSB. SC. Sentencia de 7 de marzo de 2018 Rad. 110013103032201500441 01 M.P. Manuel Alfonso Zamudio Mora).

En presente asunto manifiesta el señor Alan Ordoñez Vanegas que desde el año 1994 ha ostentado la posesión material del inmueble ubicado en la Calle 37D Sur n.º 1-18 y desde tal data la ha ejercido de forma pacífica, pública y tranquila, sin reconocer señorío distinto; que además, ha realizado construcciones y adecuaciones al inmueble, ha cancelado los impuestos y servicios públicos y lo ha habitado junto con su familia hasta la actualidad, sin que se le haya efectuado algún reclamo o solicitado la entrega del predio.

En lo que respecta a la tenencia material, no hay duda de que el bien se encuentra bajo el poder del demandante, pues así se evidenció en la inspección judicial practicada el 13 de octubre de 2017 y de lo explicado por los demandados y sus herederos.

De lo concerniente a la llegada del inmueble, la realización de las mejoras y construcciones así como de la actuación como señor y dueño del predio desde temprana edad por parte del demandado, rindieron testimonio las señoras Griselda Franco, Ana Dioselina Fonseca Mora y Gladys María González Suárez, quienes ratificaron las declaraciones extrajuicio aportadas al proceso (fls. 21-30) y no fueron tachados por la parte pasiva de la demanda. Ellos manifestaron, en su calidad de vecinos del sector, tener al señor Alan Ordoñez Vanegas como la persona que ha poseído el bien y ha exteriorizado actos de propietario desde hace aproximadamente veinte años⁷.

Los anteriores elementos probatorios devienen relevantes ya que “si bien la prueba de la posesión no está sometida a una tarifa probatoria, es indiscutible la utilidad de la prueba testimonial cuando de acreditar el ejercicio de verdaderos actos de señor y dueño se trata” (T.S.B S.C. Sentencia del 15 de octubre de 2015, Rad. 20040002201). Y si bien, los testimonios de las

⁶ Téngase en cuenta que las defensas formuladas por los otros herederos determinados, esto es, Cristian Reynaldo Ordoñez Corredor, Robinson Ordoñez Corredor fueron desistidas y así lo tuvo el despacho mediante auto del 6 de septiembre de 2018 (fl. 433).

⁷ Véase audiencia del 24 de febrero de 2021.

señoras Griselda Franco y Gladys María González Suárez se vieron afectados por la edad que poseen, fueron útiles para demostrar en el asunto de marras, la evolución del inmueble, la llegada del demandante y su familia al predio así como los hechos que favorecen la posesión del demandante, pues gracias a su longevidad pudieron evidenciar y acreditar hechos que datan de hace más de diez años.

Además, lo dicho por los testigos traídos a juicio, en torno a la construcción del bien al punto en que se encuentra hoy en día, esto es, la transformación de lo que llamaron “un potrero” con una sola habitación a una casa con dos pisos y una cubierta, fue refrendado por el peritaje ordenado de oficio y rendido por el arquitecto Fernando Emilio Sánchez Salcedo.

Obsérvese que aquel señaló como fechas probables de construcción, de 1997 a 1999 las paredes del primer piso; de 2001 a 2005 las “placas macizas de segundo y techo o tercer piso y mampostería en bloque”, y de 2007 a 2021 el desarrollo de “acabados como pañete de muros y posterior estucado y carpintería de madera como puerta de alcobas y carpintería de metal como puerta de acceso a la vivienda y ventanería, acabados de piso en laminado en salas y alcobas en tapete y zonas húmedas como baños y cocinas”, todo lo anterior “determinado en un proceso de construcción continuado de 28 años a la fecha actual”⁸. Fechas que también coinciden de lo expuesto por el señor Ordoñez Vanegas en su interrogatorio de parte.

Por otro lado, con las fotografías arrimadas al plenario se observan las adecuaciones que se le han hecho a la vivienda (fls. 96-112, 392-393, 396-399) y de las cuales se adjuntaron facturas relacionadas con la compra de materiales de construcción que datan de los años 2002 al 2009 (fls. 65-69, 72-93). Máxime que, del interrogatorio rendido por el señor Reinaldo Ordoñez Castellanos en diligencia del 13 de octubre de 2017, se manifestó que “no conocía la casa como está construida ahora” ya que para el momento de la adquisición del predio, “tenía una habitación, tenía 15 metros construidos y entre esos existía una cocina de 3x3 y una pieza por el resto” (sic), y ahora, conforme a los peritajes rendidos, se trata de una casa de dos pisos, en el primero se observan “paredes y techo pañetado y pintado, pisos sala, baño y cocina en cerámica” y el segundo “paredes y techo pañetado y pintado, pisos sala, baño y cocina en cerámica” (fls. 389-390 y archivos digitales 057 a 062).

Agregado a lo anterior, en la inspección judicial realizada el 13 de octubre de 2017, se encontró que en el primer piso de la casa habitaba el señor Eliberto Orjuela Criales, quien se identificó como inquilino del demandante recién llegado junto con su hija la señora Leidy Orjuela quien además adujo la existencia de un canon de arrendamiento por valor de \$420.000 (fl. 384); y del testimonio rendido por la señora Ingrid Ordóñez Vanegas se tiene que el primer piso del inmueble suele estar arrendado.

Ahora, si bien la parte actora aportó con la demanda sendas pruebas documentales relacionadas con el pago de impuestos y de servicios públicos,

⁸ Véase dictamen aportado mediante correo electrónico del 27 de mayo de 2021, que obra en el expediente digital como archivo “057DICTAMEN PERICIAL ORDENADO”.

aunque tales elementos no suman ni restan a lo dicho, ya que, conforme lo ha sostenido la jurisprudencia, “no son actos que de por sí solos y de manera inequívoca involucren actos propios de quien es dueño, dado que (...) también pueden asumir esos egresos, quien detenta un bien en calidad de mero tenedor” (T.S.B. S.C. Sentencia del 19 de agosto de 2015, Rad. 200800694 01), si complementan lo referido por los testigos en cuanto al ejercicio de señor y dueño del demandante.

Adicionalmente, a pesar de que en el transcurso del proceso se llevó a cabo una “transacción” entre el demandante y parte de los herederos determinados reconocidos en el juicio, no es palmario que con tal actuación el señor Alan Ordoñez haya reconocido dominio ajeno. Lo anterior, por cuanto el documento suscrito no tiene la virtualidad de demostrarlo, pues lo que se pretendió allí, con independencia de la discutible viabilidad jurídica y la consecuente desaprobación por el despacho (fl. 433), fue “transar los derechos litigiosos del proceso” para que se allegara al despacho una solicitud “de acceder favorablemente a cada una de las pretensiones de la demanda incoada” (fls. 421-422).

Así, más que un reconocimiento de dominio ajeno, lo que se buscó fue una fórmula para evitar la continuación del proceso bajo una “terminación irregular” (fl. 421), sin que aquél manifestara la aceptación de un mejor derecho en cabeza de los herederos de la demandada Bárbara Corredor Sáenz. Negocio que además, no pudo surgir a la vida jurídica, al haber quedado sometido a la condición de aprobarse por el Juzgado de conocimiento, lo que no acaeció.

Por otra parte, en lo que respecta a la conversación aportada en la contestación de la demanda de Jeison Stiven Ordoñez Moreno y Gladys Idaly Moreno, que fue sostenida al parecer entre el demandante y Cristian Ordoñez Corredor mediante la aplicación WhatsApp (fls. 487-490), hay que decir que tiene como fecha el 28 de septiembre de 2016, esto es, cuando ya estaba en curso el proceso, y precisamente lo que demuestra es el enteramiento de Cristian Ordoñez Corredor del proceso que inicialmente había sido interpuesto contra la titular inscrita del inmueble, esto es, Bárbara Corredor.

Así las cosas, encuentra este despacho satisfechos los elementos del *animus* y *corpus* que fundamentan la posesión en cabeza del demandante, por lo cual se desestima la excepción de “inexistencia de posesión” y se pasa a analizar el segundo requisito de la acción de pertenencia incoada.

2. En lo que respecta a la posesión durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, debe tenerse en cuenta que al pretender la usucapión por la vía extraordinaria, el tiempo necesario para volverse propietario es de diez (10) años, de conformidad con la reforma efectuada por la Ley 791 de 2002 al artículo 2532 del Código Civil, disposición aplicable al caso que se estudia.

En el asunto de marras el señor Reinaldo Ordoñez Castellanos, demandado en principio y luego sucedido por sus herederos determinados

con ocasión de su fallecimiento durante el trámite de la demanda (25 de octubre de 2017, fl. 406), señaló que entregó el inmueble objeto de usucapión a quien era su hermano, el señor Jesús Ordoñez Castellanos, padre del demandante.

Así lo explicó cuando en el interrogatorio refirió: “yo se lo dejé a mi hermano Jesús, a su esposa y a sus hijos en ese momento (...) porque él era una personita muy malgeniada, de toda parte lo vivían echando de donde vivía”. Ahora, si bien precisó que tal entrega la hizo en “calidad de arrendamiento en el año 83” porque tenía que irse a buscar trabajo a otro lado ya que lo que ganaba no le alcanzaba para mantener a su esposa y a sus hijos; también afirmó que se había “pactado que su hermano iba a pagar las cuotas de amortización de la caja de la vivienda popular”, pero más adelante afirmó que “no canceló esas cuotas, él no podía cancelarlas, él vivía demasiado mal con sus sobrinos y su señora” (fls. 383-385).

Sin embargo, hay que decir que tal circunstancia no resulta desafortunada para las pretensiones del demandante, pues lejos de la presunta entrega del inmueble en calidad de arrendamiento de Reinaldo Ordoñez Castellanos a Jesús Ordoñez Castellanos, de la cual, valga decirse, ninguna prueba adicional lo refrenda; lo cierto es que, de lo señalado por el demandado se desprende que inició para 1994 el ejercicio de los actos de señorío “ya que su señor padre no contaba con los medios para poder realizar las labores de un señor y dueño, tales como pagos de servicios públicos, mantenimiento del bien inmueble, pago de servicios (...) mejoras de la casa, construcción de nuevas plantas o pisos” (fl. 370), dejando entrever que su calidad de poseedor se torna independiente de la posible calidad de tenedor que hubiese tenido su padre y que, en últimas, no lo ató a él.

En consecuencia, se refrenda nuevamente la improsperidad de la defensa rotulada “inexistencia de posesión” con la cual argumentó la parte pasiva que “no se configura hecho alguno de posesión” pues “se les benefició en su momento con el goce del bien, por medio de un contrato de arrendamiento verbal en el que se estipuló como arrendatarios a los padres del señor Alan Ordoñez Vanegas” (fl. 499). Al igual que la defensa de “mera tenencia” según la cual, el demandante “solo tenían el uso o habitación por un gesto humanitario y de buena fe” (*ídem*).

Así las cosas, en principio, si desde el año 1994 entiende el demandado que empezó a ejercer actos de señor y dueño, situación que de una u otra forma fue acreditada con los testimonios rendidos y las documentales aportadas, se tiene que para la interposición de la demanda, esto es, para el 10 de octubre de 2014 (fl. 211), habían transcurrido alrededor de veinte (20) años, situación que lo habilitaría al modo de adquisición extraordinario deprecado.

Sin embargo, en este punto, señalan Jeison Stiven Ordoñez Moreno y Gladys Idaly Ordoñez Moreno, en calidad de herederos determinados de Reinaldo Ordoñez Castellanos, que se configura una “falta de legitimación en la causa por activa para reclamar la prescripción” ya que para la época en

que el señor Reinaldo realizó el acto de mera facultad o tolerancia y buena fe al permitirle vivir en arriendo en su casa lote, el señor Alan Ordoñez Vanegas “era un menor de edad (adolescente)”.

Sobre tal asunto, encuentra el despacho que conforme al documento de identidad aportado en la demanda, el demandante nació el 26 de julio de 1981 (fl. 185), lo cual depara en que para el año 1994, en el cual aduce el demandante que se inicia la posesión, contaba con trece años, es decir, era un menor de edad.

En lo que respecta a la facultad de adquirir por la vía de prescripción en tratándose de menores de edad, la Corte Suprema de Justicia puntualizó:

“Según el canon 784 del Código Civil, las personas con ‘discapacidad mental’⁹ y los infantes, no puede ‘adquirir por su voluntad la posesión, sea para sí mismos o para otro’ (...)

Sobre el particular, la Corte tiene sentado que un “[u]n menor que no sea infante o demente, puede adquirir la posesión irregular de una cosa, ya mueble, ya inmueble, con solo tenerla con ánimo de señor y dueño”¹⁰. En el mismo sentido: ‘(...) hallándose constituida la relación posesoria por dos elementos cuya conjunción resulta vital en su existencia, uno material y otro subjetivo -la voluntad-, es claro que quien carezca de esta última al no haber alcanzado totalmente su desarrollo intelectual o bien a consecuencia de la alteración de sus facultades mentales, no tiene, por obvias razones, capacidad de adquirir la posesión. Acaso nada más elemental que para poseer es relevante querer poseer. Mas la voluntad de la que se carece puede ser suplida por la de sus representantes, según se desprende de la norma que del punto se ocupa (art. 784 citado)’¹¹.

En ese orden, los impúberes, mayores de siete años, y los púberes (artículo 34 del Código Civil¹²), entre los catorce y dieciocho años, cuando adquieren la mayoría de edad¹³, mientras no sean discapacitados mentales, se encuentran facultados para hacerse a la posesión de cualquier clase de bienes. No obstante, atinente al ejercicio de los derechos posesorios, al decir de la Corte, “(...) esa atribución está

⁹ En cita: El término “*demente*” de la disposición fue sustituido por el de “*discapacidad mental*”, según lo consagrado en el parágrafo del artículo 2º de la Ley 1306 de 2009.

¹⁰ En cita: CSJ. Civil. Sentencia de 7 de octubre de 1913 (XXII-206).

¹¹ En cita: CSJ. Civil. Sentencia de 30 de septiembre de 2002, expediente 7211).

¹² En cita: La norma llama “*infante o niño, todo el que no ha cumplido siete años; impúber, el varón que no ha cumplido catorce años y la mujer que no ha cumplido doce; adulto el que ha dejado de ser impúber; mayor de edad, o simplemente mayor el que ha cumplido veintiún años, y menor de edad, o simplemente menor, el que no ha llegado a cumplirlos*”. No obstante, la Corte Constitucional, mediante sentencia C-534 de 24 de mayo de 2005, declaró inexecutable las expresiones “*varón*” y “*y la mujer que no ha cumplido doce*”, para dejar sentado que la pubertad tanto del hombre como de la mujer empieza a los catorce años.

¹³ En cita: El artículo 1º de la Ley 27 de 1977, establece que “[p]ara todos los efectos legales llámase mayor de edad, o simplemente mayor, a quien ha cumplido diez y ocho (18) años”.

referida exclusivamente a la posesión mobiliaria, quedando al margen de ella la inmobiliaria, respecto de la cual la posesión sólo puede obtenerse por quien goza de plena capacidad (...)"¹⁴.

Entroncado con la edad, entonces, una cosa es adquirir la posesión y otra ejercer los derechos derivados de la misma. Los impúberes y los menores adultos, respecto de muebles, en línea de principio, no necesitan autorización para detentarla, aunque sí para disponerla. En contraste, **en materia de inmuebles, por regla general, la voluntad para ambas cosas debe ser suplida por sus representantes, pues con dicho propósito, la plena capacidad para el efecto solo la obtienen al llegar a la mayoría**" (CSJ. S.C. Sentencia SC1939-2019, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona).

Entonces, precisado lo anterior, hay que decir que, a pesar de que el demandante alegó iniciar sus actos de señor y dueño desde 1994, al tratarse de un bien inmueble, solo tuvo la plena capacidad para ejercer los derechos derivados de la posesión a partir del **26 de julio de 1999**, data para la cual cumplió la mayoría de edad.

Aun así, tal hecho no es óbice para la satisfacción del requisito que se estudia -posesión durante el tiempo exigido por la ley-, pues se tiene que desde ese entonces hasta la fecha de interposición de la demanda (10 de octubre de 2014, fl. 211), se tienen más de los diez años para la prescripción extraordinaria, con lo cual tampoco prospera la excepción de "falta de legitimación en la causa por activa" interpuesta.

Por otra parte, no se acreditó que la posesión con ánimo de señor y dueño que ha ostentado el señor Alan Ordoñez Vanegas haya sido interrumpida o se haya efectuado de forma clandestina o violenta. Es más, se avizora la inactividad por parte de las personas que han ostentado la propiedad formal o inscrita del inmueble y de quienes los han sucedido, esto es, primero de Bárbara Corredor Sáenz y su compañero Reinaldo Ordoñez Castellanos y luego de Robinson Ordoñez Corredor, Cristian Reynaldo Ordoñez Corredor, Gladys Idaly Ordoñez Moreno y Jeison Stiven Ordoñez Moreno, en calidad de herederos determinados de los primeros.

Itérese que precisamente esa circunstancia es la que habilita a la prescripción, entendida desde la perspectiva adquisitiva, cuando se deja transcurrir el tiempo sin hacer uso del derecho de propiedad. Véase que los testimonios e interrogatorios de parte, coinciden en señalar el abandono del predio objeto de usucapión e incluso el desconocimiento de su paradero.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia precisó:

¹⁴ En cita: CSJ. Civil. Sentencia de 31 de mayo de 2007, radicación 00466.

“La posesión material, suficientemente es conocido, se erige en presupuesto de la prescripción adquisitiva del dominio, en cuanto **asegura el derecho de propiedad radicada en personas distintas del poseedor, para quienes se extingue, luego de ejercida durante el tiempo dispuesto en el ordenamiento positivo.**

Por esto, en los términos del artículo 2512 del Código Civil, la “(...) prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”.

El fundamento de la usucapión, al decir de la Corte, descansa en el “(...) abandono del dueño (...)”¹⁵ del uso y disfrute de la cosa. Se trata de una especie de sanción contra el titular del derecho, precisamente, al no reivindicarlo oportunamente (CSJ S.C. SC12323-2015, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona).

3. En punto a la identidad con la cosa a usucapir, no hay duda de que se trata del bien inmueble ubicado en la Calle 37D Sur n.º 1-18 con folio de matrícula inmobiliaria es el N.º 50S-404176 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, cuyos linderos fueron verificados en la inspección judicial practicada el 13 de octubre de 2017 (fls. 383-385), la cual se realizó con intervención de perito topógrafo, quien también rindió dictamen pericial (fls. 388-405).

4. Finalmente, no se acreditó durante el trámite que el bien discriminado con anterioridad, no fuera susceptible de adquirirse por pertenencia, máxime que fueron descartadas las circunstancias señaladas en los numerales 1º, 3º, 4º, 5º, 6º y 7º del artículo 6º de la Ley 1561 de 2012. Obsérvese que previo a admitir la demanda, se oficiaron las entidades discriminadas en el artículo 12 de la misma norma (fls. 214-224), sin que se haya reportado circunstancia o impedimento para el decurso de la demanda especial de pertenencia (fls. 237-266).

En ese orden de ideas, se encuentran satisfechos los requisitos para la usucapión y contrario sensu, no prospera la excepción de “falta de los requisitos para la prescripción”.

Ahora, en punto a las excepciones “genérica” y de “mala fe”, debe decirse que no tienen acogida. La primera, por cuanto el despacho encuentra satisfechos los requisitos para el saneamiento de la titularidad pretendido, como atrás se explicó.

¹⁵ En cita: CSJ. Civil. Sentencia de 9 de octubre de 1963 (CIII-189). Reiterada en fallos de 4 de julio de 2002, expediente 7187, y 22 de julio de 2010, expediente 00855, entre otros. Trasuntos de esa posesión inscrita son los artículos: 764, 785, 789, 790 y 2526 del Código Civil.

La segunda, porque en el plenario no obra prueba que permita dilucidar el “entramado de incoherencias, falacias y faltas a la verdad” de la parte actora. Conviene memorar que, de acuerdo con el canon 769 del Código Civil “la buena fe se presume excepto en los casos en que la ley establezca la presunción contraria, [e]n todos los otros casos **debe probarse**” (se resalta). Al respecto ha puntualizado el Tribunal Superior de Bogotá:

“la ‘buena fe’ es uno de los principios fundamentales del derecho, esto es, de un lado, el deber de proceder con lealtad en nuestras relaciones jurídicas, y del otro, la garantía de esperar que los demás procedan en la misma forma. Así las cosas, se puede concluir que actuar de mala fe, en principio, constituye una conducta contraria al orden jurídico o que es sancionada por éste.

Por consiguiente, es una regla general que la “buena fe” se presume, de una parte, porque es la manera usual de comportarse; y de la otra, en virtud a que las faltas deben ser probadas, entre estas, quebrantarla.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha puntualizado que: ‘la buena fe es una presunción que no es de la especie *juris et de jure* (de derecho), sino meramente legal, de ahí que admite prueba de la conducta contraria, esto es, que la actuación no estuvo revestida de la moral, honestidad o convicción sincera con que la ley piensa y presume que actúan las personas’ (Casación Civil de 7 de julio de 1983).

Por tanto, el que alegue la “mala fe” o afirme que cierta persona conoció determinado hecho, deberá probarlo; lo que significa que para la prosperidad de las pretensiones, el demandante tiene la carga de acreditarla en los términos del artículo 167 del C.G.P.” (TSB SC Sentencia de 22 de agosto de 2019 Rad. 110013199001201627789 01 M.P. Manuel Alfonso Zamudio Mora).

Así, comoquiera que no se acreditó en el plenario la mala fe, no puede tener acogida de la defensa planteada. Por el contrario, de las pruebas obtenidas en el proceso se descifra que el bien inmueble fue obtenido por Bárbara Corredor a través de adjudicación de la Caja de la Vivienda Popular (Escritura Pública N.º 405 del 15 de marzo de 1977, fls. 475-481), quien habitaba junto con el señor Reinaldo Ordóñez Castellanos y luego, al parecer, abandonó ese hogar; que aquel predio fue entregado de Reinaldo Ordóñez Castellanos a Jesús Ordóñez Castellanos -padre del demandante- como un acto entre hermanos, sin que se haya podido demostrar fehacientemente el contrato de arrendamiento aducido por el extremo opositor.

Por otra parte, del testimonio de la hermana del demandante se encuentra que la señora Gumercinda Vanegas, madre del demandante y a quienes los otros testigos identificaron también bajo el nombre de “Gumer”,

se separó del señor Jesús Ordóñez Castellanos, quedando habitado el predio únicamente por el demandante, un hermano y su padre; sumado a que por la aparente condición de discapacidad del señor Jesús Ordoñez y el abandono de los propietarios del predio y de los llamados a sucederlos, fue Alan Ordoñez Vanegas quien asumió y exteriorizó la condición de señor y dueño; y que, de sus hermanos fue quien tomó el control del inmueble y asumió los servicios, la construcción, el pago de impuestos y demás emolumentos que ahora lo favorecen como poseedor con ánimo de señor y dueño.

Mientras que, de los interrogatorios de parte del extremo demandado, se avizora el desconocimiento del bien, pues lo que conocen al respecto proviene de los dichos en vida de su padre Reinaldo Ordoñez Castellanos o de sus otros familiares, o incluso a partir del trámite de la demanda.

En ese orden de ideas, al demostrarse el cumplimiento de los requisitos legal y jurisprudencialmente señalados para el éxito de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio y que las excepciones planteadas no tienen la virtualidad de demostrar lo contrario, no queda otro camino que acceder a lo deprecado con la demanda, esto es, proceder a la titulación de la posesión material conforme lo autoriza la Ley 1561 de 2012 y declarar que le pertenece en pleno y absoluto dominio a Alan Ordoñez Vanegas el inmueble ubicado en la Calle 37D Sur N.º 1-18 e identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-404176 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Dos Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: Negar las excepciones propuestas por Jeison Stiven Ordoñez y Gladys Idaly Moreno de “inexistencia de posesión”, “mala fe del accionante”, “mera tenencia”, “falta de requisitos para la prescripción”, “falta de legitimación en la causa por pasiva para reclamar la prescripción” y la “genérica”, por lo esbozado.

Segundo: Declarar que le pertenece a Alan Ordoñez Vanegas por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el pleno y absoluto dominio del inmueble ubicado en la Calle 37D Sur N.º 1-18, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-404176 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, cédula catastral N.º 001326082200000000, Chip AAA0005LHMR, e individualizado por los siguientes linderos: “Hacia el NORTE con 8,052 metros, linda con el predio 1-24 de la calle 37D sur; por el SUR con 8,008 metros linda con el predio 1-12 de la calle 37D sur; por el ORIENTE con 7,932 metros linda con los predios 1-11 y 1-17 de la calle 37C sur, y por el OCCIDENTE con 8,051 metros, linda con la calle 37D sur”.

Segundo: Inscribir esta sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, en el folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-404176. Oficiar por secretaría.

Tercero: Ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda en folio de matrícula inmobiliaria indicado en el ordinal anterior. Oficiar por secretaría.

Cuarto: Condenar en costas a la parte opositora. Fijar como agencias en derecho la suma de 1 S.M.M.L.V.

Quinto: Al amparo de lo normado en el artículo 20 de la Ley 1561 de 2012 **fijar** como honorarios definitivos de los apoderados los siguientes: 1.5 S.M.M.L.V. para Milton Duván Cubides Fernández y Álvaro Pérez Cristancho, cada uno, y medio S.M.M.L.V. para William Javier Lombo Guevara.

Sexto: Al amparo de lo señalado en el artículo 20 de la Ley 1561 de 2012 **fijar** como honorarios del perito arquitecto Fernando Emilio Sánchez Salcedo, la suma de 1 S.M.M.L.V. que deberá ser pagada en partes iguales por ambos extremos del litigio.

Séptimo: Archivar las presentes diligencias. Dejar las constancias correspondientes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

OLGA CECILIA SOLER RINCÓN

Juez

**JUZGADO 32 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

*La anterior providencia se notificó por anotación en el
ESTADO N.º 80, hoy 30 de junio de 2021.*

JENNY ROCÍO TÉLLEZ CASTIBLANCO
Secretaría

Firmado Por:

**OLGA CECILIA SOLER RINCON
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 032 CIVIL MUNICIPAL DE 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:

3c4bb8ed17ee88685e054e0f1910919098a063f3259570555c45e748d1bbb70e

Documento generado en 28/06/2021 10:18:44 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>