

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO VEINTISÉIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE LA LOCALIDAD DE KENNEDY**

Bogotá D.C. treinta y uno de mayo de dos mil veintidós (2022)

EXP. N°2018-00936.

En virtud de lo establecido en el artículo 440 del Código General del Proceso, el Despacho procede a dictar sentencia dentro del proceso declarativo de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio que promovió por Miguel Arturo Huérfano Muñoz y Gilma Valencia Arcila contra el Comité de Subarrendatarios del Barrio Kennedy de Girardot y demás personas indeterminadas. Para lo cual se tendrán en cuenta lo siguientes,

ANTECEDENTES

1. Los señores Miguel Arturo Huérfano Muñoz y Gilma Valencia Arcila, por conducto de su apoderado judicial, instauraron demanda declarativa de prescripción extraordinaria de dominio contra el Comité de Subarrendatarios del Barrio Kennedy de Girardot y demás personas indeterminadas, con el objeto de que se declarará que los acá demandantes *“han adquirido la prescripción adquisitiva extraordinaria de viviendas de interés social previstas en el artículo 51 de la ley 9ª de 1989, el derecho real de dominio, absoluto, perpetuo y exclusivo”* que se desprende del predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 50S-541056, ubicada en la dirección *“calle 58Q sur N° 78L -04”*.

2. Como causa *petendi*, expresaron que adquirieron el bien inmueble objeto de usucapión mediante compraventa, *“realizada en el año 1980 con el señor Edilberto Olarte por la suma de \$200.000 y que hasta el 16 de febrero de 1982 el Comité de Subarrendatarios del Barrio Kennedy de Girardot les entregó el paz y salvo que obra en el proceso como prueba”* (fl. 218). Adicionalmente, aseguran que ostentan la calidad de poseedores materiales del bien inmueble urbano ubicado en la *“calle 58Q sur N° 78L -04”* e identificado con matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión No. 50S-541056 desde el año 1982, el cual quedó *“pendiente de escriturar”* y desde esa fecha han ejercido actos de señores y dueños, constitutivos de usucapión, sobre el bien inmueble objeto de la presente demanda.

3. Mediante auto del 8 de octubre de 2018 se admitió la demanda y de aquella y sus anexos se corrió traslado a parte demandada, se dispuso el emplazamiento de las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el inmueble materia de la acción en la forma prevista por los numerales 6° y 7° de los artículos 375, 105 y 93 del CGP, así como la inscripción de la demanda en el folio de matrícula correspondiente y la citación al Banco de Bogotá, en su condición de acreedor hipotecario sobre el bien inmueble objeto de usucapión conforme se observa en la anotación N° 3 del certificado de tradición (fls. 242 y 243).

4. El Comité de Subarrendatarios del Barrio Kennedy de Girardot se notificó demanda de conformidad a lo previsto en los artículos 291 y 292 del C.G.P y no se pronunció en su defensa. Por otro lado, el Banco de Bogotá se notificó de conformidad a lo previsto en los artículos 291 y 292 del C.G.P y contestó la demanda (fl. 303) sin formular excepciones.

5. Ante la ausencia de persona alguna que asumiera la réplica de las pretensiones del libelo, se designó curador *ad litem* para que asumiera la defensa de quienes fueron renuentes a comparecer al juicio. El curador *ad-litem* Dr. Julián Garay Castro, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el 26 de noviembre de 2019 (fl. 320), quien dentro de los términos de traslado contestó sin proponer medios exceptivos de defensa (fls. 321 al 324).

6. Posteriormente el actor formuló reforma a la demanda, toda vez que la certificación de cabida y linderos y la Resolución N° 2019-132128 expedida por la Unidad Administradora de Catastro Distrital, modifico los linderos, el área del terreno y el área de construcción. Dicha reforma fue aceptada y admitida mediante auto de 29 de enero de 2020 (fls. 345).

7. En auto del 25 de marzo de 2022 se fijó la fecha del 1 de abril de 2022 para llevar a cabo la diligencia de inspección judicial, de conformidad con lo previsto en el numera 9° del artículo 375 del C.G.P, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-541056, el cual se encuentra ubicado en la “*calle 58Q sur N° 78L -04*” del barrio José Antonio Galán de la Localidad de Bosa de esta ciudad

8. El 1° de abril del presente año se llevó a cabo la inspección judicial en la cual el apoderado de la parte demandante solicita aclarar que mediante auto del 30 de noviembre de 2018 (fl 245 y 246) el despacho corrigió el auto admisorio, dejando únicamente como demandado al Comité de Subarrendatarios del Barrio Kennedy de

Girardot, así mismo, solicita aclarar el auto del 25 de marzo de 2022 toda vez que, la dirección allí determinada no corresponde al inmueble objeto de la presente diligencia, siendo la dirección correcta Calle 58Q Sur N° 78L-04. Igualmente, se le concede el uso de la palabra al perito Sr. Mauricio Fernando Delgado Sanabria, identificado con C.C 79.841.027 de Bogotá para el desarrollo de dicha diligencia y se le concede el término de 10 días para que allegue al proceso el dictamen pericial con todas las características del inmueble objeto del presente proceso.

9. Una vez aportado el dictamen pericial pertinente (fl 66), mediante auto del 29 de abril del presente año se convocó a la audiencia de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso

10. El 17 de abril del 2022 se llevó a cabo, en debida forma, la audiencia pública en la cual solo compareció la parte demandante pese a que tanto la parte demandante como el curador *ad-litem* fueron debidamente notificados. En dicha audiencia se escuchó a la parte demandante, se valoraron las pruebas aportadas, se practicaron los testimonios de los señores Adriana Montaña Rodríguez, Luz Marina Riaño Riaño, Ligia Valencia Arcila, Juan Carlos Martínez Pulido y Julián Esteban Suescún Valencia, se evacuaron las demás etapas propias para este tipo de juicio.

CONSIDERACIONES

Para iniciar, es preciso aclarar que la declaración de pertenencia podrá ser deprecada por quien pretenda haber adquirido el bien por prescripción, por los acreedores que hagan valer la prescripción adquisitiva a favor de su deudor, a pesar de la renuencia o de la renuncia de éste y por el comunero con exclusión de los otros condueños, que hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, como lo disciplinan los numerales 1°, 2° y 3° del artículo 375 del C.G.P.

En el asunto *sub-júdice*, los demandantes esgrimen haber adquirido el bien objeto de prescripción adquisitiva de dominio mediante una compraventa realizada en el año 1980 con el señor Edilberto Olarte por la suma de \$ 200.0000.00 M/tce y que hasta el año 1982 el Comité de Subarrendatarios del Barrio Kennedy de Girardot hizo entrega del paz y salvo visible a folio 218 del presente proceso, haciéndoles la entrega real y material de la posesión del lote objeto de este litigio, por lo cual, se estructura la legitimación por activa.

Ahora bien, con relación a la legitimación en la causa por pasiva, regenta el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P. que *“a la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos*

públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparezca ninguna como tal. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella". En este orden de ideas, con la demanda se aportó certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de litigio (fl. 05-335) donde aparece como titular de derechos reales el acá demandado Comité de Subarrendatarios del Barrio Kennedy de Girardot, configurándose así, en debida forma la legitimación por pasiva, por haberse demandado tanto a los titulares de derechos reales como a las personas indeterminadas.

Así mismo, para determinar la viabilidad de las pretensiones de la demanda, es imperioso hacer un recorrido por los hitos sustanciales de la prescripción adquisitiva como modo de adquirir el dominio, así como los presupuestos necesarios para su procedencia, como quiera que dicha institución sustantiva es el pilar sobre el cual descansa la declaración de pertenencia.

Destáquese que el artículo 2518 del Código Civil enseña que la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Ahora bien, según lo previsto en el artículo 2527 del Código Civil, la prescripción adquisitiva es ordinaria o extraordinaria. Entiéndase por la primera aquella que está precedida de justo título y buena fe como de la posesión regular no interrumpida, durante el tiempo señalado en la ley, y por la segunda, apoyada en la posesión irregular, también durante el lapso que positivamente se haya consagrado, esto es 20 años para las situaciones anteriores a la ley 791 de 2010 y 10 años a partir de la expedición de la ley anteriormente mencionada.

En tal sentido, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha considerado:

"(...) como es bien sabido, la prescripción adquisitiva -llamada también 'usucapión'- está disciplinada por el artículo 2518 del Código Civil como un modo de obtener el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o inmuebles, y los demás derechos reales susceptibles de apropiación por tal medio, de donde se tiene que "el fundamento esencial de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la posesión ejercida sobre un bien ajeno determinado, por el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley" (sent. 084 de septiembre 29 de 1998) y que, acorde con el artículo 2527 ib, esa modalidad de prescripción puede ser ordinaria, caso en el que de manera invariable requerirá de la

posesión regular extendida por el período de tiempo que el ordenamiento prevé (art. 2529 ib.), o extraordinaria, apoyada en la posesión irregular, también durante el lapso que positivamente se haya consagrado (art. 2531 ib).

En concordancia con lo anterior, enseña el artículo 762 del Código Civil, que a su tenor literal reza:

“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

Sobre el particular la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, sostuvo que, para la existencia de la posesión, se requiere de la concurrencia de dos elementos, como lo son el *animus* y el *corpus*, los cuales deben acreditarse de manera fehaciente, en orden a demostrar el derecho de propiedad del usucapiente. Así lo puntualizó:

“requiere para su existencia de los dos elementos, el animus y el corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el tiempo que dure la posesión y que constituyen la manifestación visible del señorío, de los que puede presumirse la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, y el elemento externo, la detentación física o material de la cosa, los que deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor”.

Anudado a lo anterior, los presupuestos necesarios para el buen discurrir de la acción de pertenencia, son: (i) Que el bien se encuentre dentro del comercio humano y que sea susceptible de adquirirse por prescripción, (ii) Que la posesión material se haya ejercido ininterrumpidamente con ánimo de señor o dueño, (iii) Que haya transcurrido el tiempo determinado en la ley, para la prescripción extraordinaria, el cual debe ser igual o superior a veinte años continuos, según las normas anteriores a la ley 791 de 2002, sin violencia, ni clandestinidad.

Descendiendo al asunto *sub examine*, se abordará el examen del acervo probatorio recaudado para dilucidar preliminarmente, si se reúnen los presupuestos atrás enunciados.

En la diligencia de inspección judicial, atendida por la parte demandante, no se presentó oposición alguna y se constató que el inmueble identificado en la demanda corresponde con el objeto de prescripción adquisitiva y que se trata del ubicado en la Calle 58 Q sur N° 78L-04, del barrio José Antonio Galán, localidad de Bosa de la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria N° 50S-541065 correspondiente al lote de mayor extensión. Adicionalmente los señores por Miguel Arturo Huérfano Muñoz y Gilma Valencia Arcila manifestaron ser los dueños y poseedores del inmueble. En lo que respecta al dictamen pericial rendido, el mismo da cuenta de que el inmueble inspeccionado corresponde al detallado en el escrito introductorio.

Así las cosas, se advierte que el primero de los presupuestos, esto es que el bien se encuentre dentro del comercio humano, se acredita con el certificado de tradición y libertad militante a folio 05-335, en el que se aprecia que éste se compadece con el alindado en la reforma de la demanda, en la inspección judicial y los respectivos interrogatorios de parte llevados a cabo en la audiencia pública del día 17 de mayo del 2022 en los que la señora Gilma Valencia Arcila aclaró *“mi esposo vio una pancarta donde se vendían lotes entonces fuimos allá y nos postulamos para un lote ahí y nos tocó este lote, lo pagamos, valió \$200.000.00 M/tce”*, constatando además, que es de propiedad privada, de tal manera que es susceptible de adquirirse por prescripción.

En cuanto al segundo de los presupuestos, a saber: que la posesión material se haya ejercido ininterrumpidamente con ánimo de señor o dueño, téngase en cuenta que con la presentación de la demanda se anexaron los recibos originales del pago de impuesto Predial por los años 1998, 2000, 2001, 2002, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 visibles a folios 193- 211, como también recibos de pago de acueducto y aseo de la empresa de Acueducto Agua y Alcantarillado de Bogotá de fecha diciembre de 2016 y enero de 2018, recibos de pago de Codensa de fecha noviembre de 2017, recibo de la EMPRESA GAS NATURAL S.A ESP de diciembre de 2017 y diciembre de 2016 y factura de venta de la empresa tv Multiplex del año 2016 todos a nombre del señor Miguel Arturo Huérfano Muñoz.

Igualmente, en audiencia pública llevaba a cabo el 17 de mayo del año en curso el señor Miguel Arturo Huérfano Muñoz afirma, bajo gravedad de juramento *“yo le hice unas modificaciones al lote, monte una plancha y puse una casa prefabricada en ese entonces, yo trate de*

encerrarlo, le puse un portón grande y la casa que me quedo adentro". Así mismo, se rindió testimonio del señor Julián Esteban Suescún Valencia quien sostuvo *"me consta que mi tía, la señora Gilma y el señor Arturo, especialmente el señor Arturo es quien siempre ha hecho las erogaciones de servicios públicos, los impuestos y en general todas las mantenencias del bien"*, de la misma manera, la señora Adriana Montaña Rodríguez sostuvo *"uno siempre los ve en diciembre haciendo sus arreglos de pintura, resane, los arreglos que se pueden hacer de acuerdo a los ingresos económicos que cada quien tiene "*. Finalmente, el señor Juan Carlos Martínez Pulido adujo *"ellos hicieron mejoras sobre pintar, arreglar las tejas, arreglar el baño y todos los arreglos necesarios para mantener el inmueble"* además afirma que nunca tuvo conocimiento de que alguien fuera a hacer reclamaciones sobre el predio.

De tal suerte que, mediante los documentos y testimonios antes relacionados, se prueban los actos de señor y dueño que han realizado el señor Miguel Arturo Huérfano Muñoz y la señora Gilma Valencia Arcila sobre el inmueble que pretenden adquirir mediante prescripción adquisitiva de dominio

Ahora bien, en lo que respecta a la posesión del bien por el tiempo determinado en la ley, el cual debe ser igual o superior a veinte años continuos, según las normas anteriores a la ley 791 de 2002, sin que exista violencia, ni clandestinidad, destáquese que del interrogatorio de parte rendido por el señor Miguel Arturo Huérfano Muñoz se desprende que desde 1982 ejercen la posesión del mentado bien, en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno como queda claro al afirmar *"estamos viviendo aquí desde 1982 porque en 1980 me entregaron el lote sin nada, entonces ya en 1982 nos pudimos ir a vivir allá y poquito a poco le fuimos haciendo las mejoras"*. Así mismo, el testigo Julián Esteban Suescún Valencia quien sostuvo *"yo en este momento tengo 26 años, tengo conciencia de los últimos alrededor de 20 años y tengo conocimiento de que la señora Gilma y el señor Manuel son propietarios de este bien objeto del proceso, pero así mismo conozco a la familia y sé que sus hijos fueron criados en este bien y todos superan los 30 años por lo cual entiendo que han sido propietarios del bien por más de 30 años"*. Indistintamente, la señora Ligia Valencia Arcila da fe de que *"hace más de 35 años ellos adquirieron ese bien por medio de una compraventa a un señor Olarte"*. por último, la señora Adriana Montaña Rodríguez sostuvo que *"nosotros vivimos en esta casa, que es a cuatro casas de la del señor Arturo y la señora Gilma hace alrededor de 35 años y en todo ese tiempo los he conocido a ellos como los dueños de esa casa"*. Con base a las pruebas anteriormente mencionadas se puede concluir que los acá demandantes cumplen a cabalidad el requisito en referencia toda

vez que, han tenido en posesión el bien objeto de Litis por más de veinte años.

Por lo discurrido el juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que Miguel Arturo Huérfano Muñoz y Gilma Valencia Arcila han adquirido por el modo de la prescripción extraordinaria el derecho de dominio del inmueble ubicado en la Calle 58 Q sur N° 78L-04, del barrio José Antonio Galán, localidad de Bosa de la ciudad de Bogotá, alinderado como quedó consignado en los hechos de la demanda y en el dictamen pericial, al que corresponde el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-541065, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá.

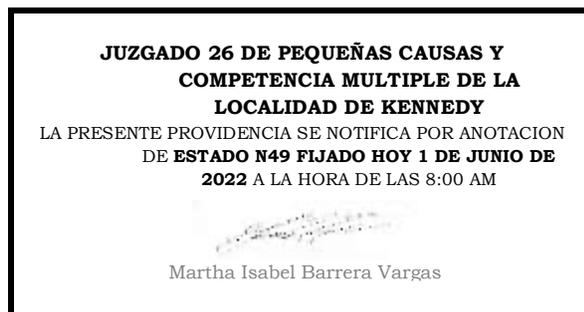
SEGUNDO: ORDENAR al Registrador de Instrumentos Públicos correspondiente la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-541065. Líbrese el respectivo oficio, adjuntando copia de la demanda y de esta providencia.

TERCERO: EXPEDIR a costa de la parte demandante, con las constancias de rigor, copia de esta providencia.

CUARTO: ABSTENERSE de imponer condena en costas.

Notifíquese,


MANUEL RICARDO MOJICA ROJÁS
JUEZ



Firmado Por:

**Manuel Ricardo Mojica Rojas
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 26 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
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: **bc450d32c2471478f81787fb4fb7a6c6a0f3c09798f0555db37066ed998cbe4a**

Documento generado en 31/05/2022 04:17:59 PM

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