

REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

Bogotá D.C., tres (3) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

EXP. N°2018-01493.

El Despacho procede a dictar sentencia dentro del proceso verbal sumario de declaración de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio promovido por Hilda Astrid Vega Corredor y Luis Eduardo Castro Gil contra los herederos determinados e indeterminados de la señora Sol María Payares Atencia (Q.E.P.D.).

ANTECEDENTES

1. Hilda Astrid Vega Corredor y Luis Eduardo Castro Gil por conducto de apoderada judicial, instauró demanda verbal contra los herederos determinados e indeterminados de la señora Sol María Payares Atencia (Q.E.P.D.), con el objeto de que se declarara que ha adquirido el bien inmueble, identificado con matrícula inmobiliaria N°50C-866966, ubicado en la Calle 59A N°74 – 13, GARAJE 80A, número 80, Conjunto Multifamiliar Colón, dirección catastral y de las características descritas en correspondiente folio de matrícula inmobiliaria aportado al plenario, por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.
2. Como causa *petendi*, afirman que ostentan la calidad de poseedores del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N°50C-866966, desde el 11 de noviembre de 1997, bien que fue entregado por los señores José María Barrios Varón e Hilda Von Halle de Barrios, como producto de una “compraventa de cosa ajena” sobre el inmueble y que sobre el mismo han ejercido actos de señor y dueño, utilizándolo, realizando el pago de las obligaciones pecuniarias del inmueble, defendiendo su posesión ante perturbaciones de terceros y sin reconocer dominio ajeno, de igual manera manifestaron que desconoce el paradero de quien aparece como titular de dominio en el certificado de tradición y que a la fecha no existe oposición ni perturbación a la posesión que ejercen sobre el inmueble (fls.297 y 298).
3. Reunidos los requisitos previstos en el artículo 375 del Código General del Proceso, mediante proveído de 6 de noviembre de 2018, se admitió la demanda (fls.409 a 410).
4. De conformidad con lo normado en el artículo 375 ibídem, se publicó el emplazamiento de los herederos determinados e indeterminados de la señora Sol María Payares Atencia (Q.E.P.D.) (fl.425).
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 Doctor Julián Mauricio Garay Castro se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el 18 de junio de 2019 (fl.449), quien dentro de los términos de traslado contestó la demanda sin proponer excepción alguna (fls.450 a 454).

6. Posteriormente, mediante auto de 21 de enero de 2021, y con ocasión a la renuncia presentada por el Dr. Garay Castro, se relevó y designó como nuevo curador ad litem al Dr. Jhon Edwin Mosquera Garcés, quien se notificó personalmente del auto admisorio el 16 de febrero de 2021 (fl.506) y contestó la demanda sin formular medios exceptivos de defensa.

7. Téngase en cuenta que, mediante proveído de 5 de noviembre de 2019, se fijó la fecha del 28 de abril de 2020 para la celebración presencial de la audiencia de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso, oportunidad en la que no se adelantó ante la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, mediante Resolución N° 385 expedida el 12 de marzo y prorrogada por Resolución N° 844 del 25 de septiembre del año 2020, así las cosas, mediante providencia calendada 15 de octubre de 2020 y en virtud de las decisiones adoptadas por el Consejo Superior de la Judicatura¹, se estableció el día 25 de noviembre del año inmediatamente anterior para adelantar de manera virtual la audiencia, ocasión en la que no se llevó a cabo por la renuncia al cargo presentada por el curador ad litem inicialmente designado, finalmente, dando continuidad al trámite pertinente, se señaló el día de hoy para la realización de la misma, diligencia en la cual se agotaron las correspondientes etapas hasta alegar de conclusión. Así las cosas se profiere la correspondiente sentencia, para lo cual se ha de tener en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES

Corresponde al Despacho determinar si se reúnen a cabalidad los presupuestos para declarar avante la pretensión de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio respecto del bien inmueble ya descrito.

Para ello se analizará, en primer lugar, el fundamento normativo de la usucapión en general, luego se referirá a la acción de pertenencia adquisitiva de dominio, y por último se analizará el caso en concreto.

Establece el artículo 2512 del Código Civil que la 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"*.

De manera más genérica, la doctrina ha señalado que *"la prescripción puede entenderse como un instituto jurídico por el cual el transcurso del tiempo produce el efecto de consolidar las situaciones de hecho,*

¹ Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549, PCSJA20-11556, PCSJA20-11567, PCSJA20-11581, PCSJA20-11629 y Circular PCSJC20-11.

permitiendo la extinción de los derechos o la adquisición de las cosas ajenas” (Luz Magdalena Mojica Rodríguez, Pertenencia, Escuela Judicial, 2011: 21).

La norma citada, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 673 del Código de Bello, establece la usucapión como un modo originario de adquirir el dominio de los bienes. Esta modalidad de prescripción debe reunir los siguientes requisitos:

a.- Que la cosa sea prescriptible: son cosas prescriptibles los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio. Debe tratarse de bienes con dueño, ya que el modo de adquisición de las cosas sin dueño (*res nullius*) o las cosas abandonadas (*res derelictae*) no se consuma por la prescripción sino por la ocupación.

Por el contrario, son bienes imprescriptibles, además de los que están por fuera del comercio, los bienes de uso público y los bienes fiscales, ambos pertenecientes al Estado. Los primeros son de uso de todos los habitantes de un territorio, en tanto que *“los bienes fiscales pueden clasificarse en fiscales comunes o estrictamente fiscales, y fiscales adjudicables. Sobre los primeros tiene el Estado un derecho de dominio semejante, equiparable, al que los particulares tienen sobre los suyos. Los bienes fiscales adjudicables son los baldíos a que se refiere el artículo 675 del C.C.: “Son bienes de la Unión todas las tierras que estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño’.” (Sentencia C-530 de 1996).*

De igual forma, no son bienes prescriptibles los que *“por su propia naturaleza o por disposición legal, no pueden ser objeto de propiedad particular exclusiva, como la atmosfera, el mar, armas de guerra (monopolio estatal), etc.; las servidumbres discontinuas de todas clases y las continuas inaparentes, los ejidos municipales, los derechos reales de hipoteca, prenda y censo” (Mojica, Op. Cit.: 25).*

b.- Que se configuren los elementos de la posesión, esto es, la tenencia material de la cosa con ánimo de señor y dueño (artículo 762 del C.C.).

Tradicionalmente se ha entendido el animus como el elemento subjetivo de la posesión, en tanto que el corpus suele ser entendido como el elemento objetivo, ya que éste es fácilmente apreciable por los sentidos, al consistir en el apoderamiento físico de la cosa, en tanto que la creencia de sentirse dueño es un aspecto de linaje psicológico. Empero, la forma como se expresa esa condición llamada subjetiva no es de tal índole propiamente, ya que ella se materializa en actos positivos concretos y externos al sujeto, tales como efectuar mejoras o

cerramientos a un bien, ejecutar actos sociales en los que públicamente se presume tal actitud (como fiestas o reuniones sociales en las que se actúe como dueño de la cosa).

El corpus o tenencia material puede ser entendido como un poder físico sobre una cosa. Se aclara que la mera tenencia – sin el animus– no solo hace presumir la mala fe de quien reclama en pertenencia un bien (art. 2531 C.C.), sino que torna en imposible la usucapión, salvo que dicha tenencia se trasmute (interversión) en posesión.

c.- Que se cumpla con el tiempo establecido en la ley; para ello se requiere que la posesión sea ininterrumpida.

La posesión se interrumpe naturalmente, según el artículo 2523 del Código Civil, cuando se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, bien sea por hechos diferentes a la acción humana o por haber entrado en posesión otra persona.

Según los artículos 2527 a 2529 Ibíd., el término requerido para adquirir el derecho de dominio de un bien por prescripción depende de si se trata de cosas muebles o inmuebles, y además de si la posesión –cualificada– sea ordinaria o extraordinaria.

Tratándose de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el artículo 2532 del Código de Procedimiento Civil prevenía, antes de su modificación por la Ley 791 de 2002, que *“el lapso (...) necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de 20 años (...)”*. Con la expedición de la prenotada ley, dicho término se redujo a 10.

De tal suerte que quien incoa la acción de pertenencia, puede acogerse, según su elección, a cualquiera de los lapsos antes anotados, supeditándose a la vigencia diversa de los dos cuerpos normativos que los consagran.

De otra parte, resulta pertinente aclarar que la calidad de simple tenedor puede transmutar en la de poseedor, mediante la intervención del título. Al respecto, la sentencia CSJ SC del 8 agosto de 2013, rad. n° 2004-00255-01), señaló lo siguiente:

“A pesar de la diferencia existente entre ‘tenencia’ y ‘posesión’, y la clara disposición del artículo 777 del C.C., según el cual ‘el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión’, puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la intervención del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la prescripción. Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice ‘poseedor’, tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del

propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia. (...) De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo, el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de ‘posesión autónoma y continua’ del prescribiente.”.

Ahora en lo que atañe al caso en concreto, advierte el Despacho la prosperidad de las pretensiones formuladas por los demandantes, toda vez que, se encuentra acreditado el término de posesión y los demás requisitos exigidos para el reconocimiento de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

En relación a la condición que el bien a usucapir sea susceptible de ser adquirido por prescripción, previo estudio del folio de matrícula inmobiliaria aportado al expediente, se concluye que el bien perseguido en pertenencia no hace parte de aquellos denominados como de uso público, así las cosas el inmueble objeto de la presente Litis, puede ser adquirido por la vía de la prescripción adquisitiva de dominio.

Por otra parte, en cuanto al presupuesto que el bien sea una cosa singular, que pueda identificarse y que sea idéntico al reclamado por el demandante, ha de decirse que el bien en cuestión se encuentra individualizado y determinado en el ya mencionado folio de matrícula inmobiliaria, donde se encuentra debidamente identificado y guarda entera relación con el bien que la parte actora pretende en el libelo demandatorio y el cual fue objeto de diligencia de inspección judicial el pasado 5 de abril del año en curso.

Ahora bien, frente al elemento de la posesión y los actos de señor y dueño ejercidos por la actora, previo estudio de las pruebas aportadas, considera el Despacho que los mismos se encuentran acreditados.

En primera medida debe tenerse en cuenta la declaración tomada a la señora Myriam Gómez Cujar, guarda de seguridad del Conjunto Multifamiliar Colón, lugar donde se encuentra ubicado el inmueble, quien en declaración rendida al Despacho el pasado 5 de abril al indagarle por el tiempo que lleva laborando en el Conjunto expuso que “desde el año 2005” y que conoce a los demandados desde que llegó a la copropiedad, en relación con las circunstancias que le

constan frente al uso del parqueadero indicó que *“siempre que estuve en la vehicular la señora Astrid Vega y don Luís Castro, ellos siempre entraban y salían con la ficha N°80, nunca he conocido otra persona particular que se haya estacionado en ese parqueadero”*.

En la versión rendida por el Señor Giovanni Andrés Duarte Vega al indagarle sobre los hechos objeto del presenta asunto afirmó que desde *“desde que los conozco siempre han hecho uso de su parqueadero, sé que pagan los impuestos de ese parqueadero porque yo los reconozco como dueños de ese parqueadero, los celadores y las personas que los conocen creo que también los reconocen como dueños del parqueadero”*, sobre el tiempo que llevan usando el parqueadero expuso que *“desde que ellos tienen el apartamento maso menos el mismo tiempo que yo llegue a Bogotá por ahí 20 y algo de años”*.

De igual manera, el señor Gustavo Cardona Castaño al indagarle sobre el tiempo que conoce a los demandantes, indicó que *“conocerlos más o menos 22, 23 años”*, también sostuvo que *“me consta que el parqueadero, ellos lo han venido utilizando permanentemente, el parqueadero número 80 porque como le digo yo vivo en el mismo conjunto”* y sobre la modificación realizada sobre la distribución del parqueadero, sustentó que *“esos espacios primero fueron asignados de un tamaño más grande porque por allí se desplazaban los carros al entrar a los parqueaderos, pero después los dividieron, pero el parqueadero número 80 de ellos le pusieron otro número de otro espacio, pero el parqueadero número 80, siempre fue donde yo vi que ellos parqueaban”*.

De otra parte, conforme al interrogatorio rendido por los demandantes y la documental aportada al plenario, es claro para el Despacho que desde el momento que adquirieron el inmueble, pese a las circunstancias existentes con relación a la reforma en el reglamento de propiedad horizontal y el error presentado en el trámite administrativo frente a la oficina de registro por la división y modificación en el área del garaje, han hecho uso del mismo, han realizado el pago de las expensas necesarias y que en la actualidad ejercen posesión sobre el mismo, situación que se corroboró con la diligencia de inspección judicial realizada el pasado 5 de abril y el informe rendido por el perito, donde se verificó que, en efecto, los demandantes parquean su vehículo y ocupan actualmente el inmueble objeto del presente litigio, adicional a lo anterior la actora aporta como prueba documental recibos de pago de impuesto predial de diferentes anualidades.

En consecuencia, de los medios de prueba aportados y los testimonios rendidos se concluye que los demandantes han hecho uso del bien materia del proceso y han adelantado actos de señor y dueño con los que se verifica su posesión.

En lo que se refiere al tiempo de la posesión, resulta pertinente señalar que de la prueba testimonial y documental, da cuenta de más de 10 años de posesión. Por lo que se encuentra acreditado el tiempo exigido por la ley para adquirir por prescripción extraordinaria.

Por los motivos expuestos anteriormente y al no existir oposición ni excepción de mérito alguna formulada por el curador ad litem de la pasiva, se accederá a las pretensiones de la demanda y se ordenará la

correspondiente inscripción a la oficina de Registro e Instrumentos Públicos correspondiente.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiséis de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Localidad de Kennedy, administrando justicia y en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que **HILDA ASTRID VEGA CORREDOR Y LUIS EDUARDO CASTRO GIL** han adquirido por prescripción extraordinaria el derecho de dominio del 100% del inmueble identificado con folio de matrícula N° N°50C-866966.

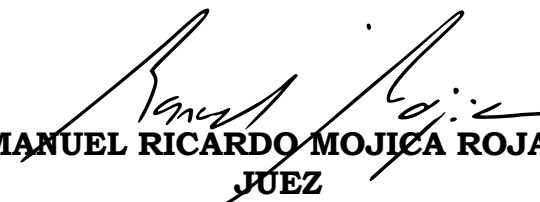
SEGUNDO: ORDENAR a la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente, inscribir el acta contentiva de la parte resolutive de esta sentencia, así como de la demanda donde constan los linderos del predio en el referido folio de matrícula. Oficiese.

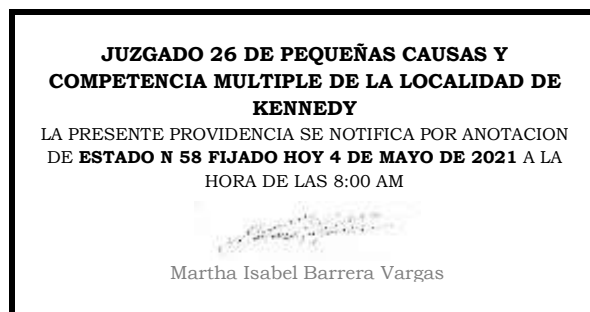
TERCERO: CANCELAR la cautela decretada en auto de 6 de noviembre de 2018 (fls.409 a 410) sobre el mencionado bien. Oficiese.

CUARTO: ABSTENERSE de condenar en costas.

QUINTO: ARCHIVAR el presente expediente una vez verificadas las anteriores disposiciones, dejando las constancias pertinentes.

Notifíquese,


MANUEL RICARDO MOJICA ROJAS
JUEZ



Firmado Por:

MANUEL RICARDO MOJICA ROJAS
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 26 COMPETENCIA MÚLTIPLE BOGOTÁ

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:

**e305a0404ea86d5eeb6c0b56671158ffc0c45ba905243819f4a925
102d629a1d**

Documento generado en 03/05/2021 11:29:39 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>