



Chía, doce (12) de julio de dos mil veintiuno (2021)

CLASE DE PROCESO:	VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE:	CLAUDIA MARLEN ARDILA ORGANISTA Y OTRA
DEMANDADO:	MARGARITA GARCÍA FORERO Y OTROS
RADICACIÓN No:	251754003001201900015200

Asunto

Agotadas las etapas de rigor, y anunciado el sentido del fallo en audiencia de 28 de junio de 2021, se procede a dictar sentencia dentro del proceso verbal de pertenencia de la referencia.

Antecedentes

1. Mediante demanda formulada el 27 de marzo de 2019 (fl. 31) las señoras Claudia Marlen Ardila Organista e Isabel Cristina Organista de Ardila, pretendieron que por vía de la prescripción extraordinaria de dominio se declarara que habían adquirido la propiedad de los siguientes bienes inmuebles rurales:
- 1.1 La señora Claudia Marlen Ardila Organista el lote 1 (marcado como lote 3 en la plano del folio 24) junto con la construcción en él existente, ubicado en la Vereda Fonquetá hoy Vereda Cerca de Piedra, jurisdicción del municipio de Chía, con todas sus servidumbres activas, usos, costumbres y anexidades, el cual tiene un área de 75,47 metros cuadrados y se encuentra determinado por los siguientes linderos especiales: POR EL NORTE: En extensión de 12,86 metros con terrenos de Margarita García Forero, Marco Antonio Castro Melo y Aura Alicia Rojas Ochoa; POR EL SUR: en 13,12 metros con terrenos en posesión de Isabel Cristina Organista; POR EL ORIENTE: En 5,71 metros con servidumbre de acceso de aproximadamente tres metros de ancha; POR EL OCCIDENTE: En 5,91 metros, con lote de terreno de Miguel Castro y encierra.
- 1.2 La señora Isabel Cristina Organista de Ardila el lote 2 junto con la construcción en él existente, ubicado en la Vereda Fonquetá, hoy vereda Cerca de Piedra, jurisdicción del municipio de Chía, con todas sus servidumbres activas, usos, costumbres y anexidades, el cual tiene un área de 172,02 metros cuadrados y se encuentra determinado por los siguientes linderos especiales: POR EL NORTE: En extensión de 13,12 metros, con terrenos en posesión de Claudia Marlen Ardila Organista; POR EL SUR: En 12,54 metros con terrenos de Doris Correa y Medardo Marroquín; POR EL ORIENTE: En 13,44 metros con servidumbre de acceso de aproximadamente tres metros de ancha; POR EL OCCIDENTE: En 13,39 metros, en parte con terrenos de Doris Correa y Medardo Marroquín y en parte con terrenos de Miguel Castro y encierra.
- Los lotes de terreno señalados forman parte del inmueble de mayor extensión denominado Santa Matilde, el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales: POR EL NORTE: En 12,46 metros con vía pública principal, POR EL ORIENTE: En 45,68 metros con servidumbre de aproximadamente 3.00 metros de ancha; POR EL SUR: En 12,54 metros con terrenos de Doris Correa y Medardo Marroquín; POR EL OCCIDENTE: En 46,31 metros en parte con terrenos de Doris Correa y Medardo Marroquín y

en parte con terrenos de Miguel Castro y encierra. Este inmueble Santa Matilde posee la cédula catastral 25-175-00-00-00-0002-0486-0-00-00-0000, cédula catastral anterior 00-00-0002-0486-000, y se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá bajo el folio de matrícula inmobiliaria 50N-621279

Como fundamento de la pretensión, las demandantes afirmaron que han poseído los lotes 1 y 2, respectivamente, de manera quieta, pública, pacífica, tranquila, ininterrumpida, sin ocultamientos, sin reconocer dominio ajeno, haciéndole mantenimientos durante el tiempo suficiente para adquirirlo por prescripción adquisitiva de dominio. La señora Claudia Marlen Ardila adujo haber pagado impuestos por mejoras, construyó una vivienda, dotó el lote de energía eléctrica y gas natural domiciliario, destinando el inmueble denominado lote 1 para su propia vivienda y la de su familia de forma autónoma e independiente y sin el consentimiento o autorización de otras personas, durante un espacio superior a los 10 años desde el mes de junio de 1998. A su turno, la demandante Isabel Cristina Organista manifestó ejecutar actos posesorios de señor y dueño sobre el lote 2 desde junio de 1983 hasta la presente fecha, como son entre otros, construir y conservar su vivienda, pagar los servicios públicos de energía eléctrica, gas natural domiciliario y acueducto, destinando el bien a su propia vivienda y la de su familia.

2. Mediante auto del 28 de marzo de 2019 se admitió la demanda bajo los lineamientos del proceso verbal.

3. Los demandados Margarita García Forero y Marco Antonio Castro Melo se notificaron personalmente de la demanda y contestaron la demanda formulando excepciones de mérito (fl. 68 a 73), mientras que los demandados Aura Alicia Rojas Ochoa y personas indeterminadas se notificaron a través de curador *ad litem* (fl. 113), cuya contestación no fue tomada en cuenta por haber sido presentada extemporáneamente (fl. 120).

4. A través de auto de 12 de marzo de 2020 (fl. 121) se corrió traslado de las excepciones, de las cuales el demandante se pronunció pidiendo no declararlas probadas.

5. Mediante auto de 29 de enero de 2021 (fl. 145) se fijó fecha de audiencia inicial, la cual fue llevada a cabo el 12 de febrero de 2021, oportunidad en la que se practicaron los interrogatorios de las partes, se fijó el litigio y se decretaron pruebas, en tanto que la fecha de inspección judicial quedó supeditada a la posibilidad de ser llevada a cabo en el marco de la pandemia por Covid-19, por lo cual se anunció que la programación de la inspección y de la audiencia de instrucción y juzgamiento se efectuaría mediante auto escrito.

6. Por auto de 18 de mayo de 2021 (fl. 165 y 166) se fijó fecha de inspección y de audiencia del artículo 373, la primera de ellas se llevó a cabo el 18 de junio de 2021, oportunidad en la que se identificaron los inmuebles lotes 1 y 2 (fl. 176 a 178).

7. El 28 de junio de 2021 se llevó a cabo la audiencia prevista en el artículo 373 del C.G.P., en la que se recaudaron las pruebas decretadas (testimonios), se escucharon alegatos de conclusión y con base en lo previsto en el numeral 5 del artículo señalado, se anunció el sentido del fallo que ahora se profiere (fl. 188 a 193)

Consideraciones

De los presupuestos procesales

1. Se encuentran configurados para efectos de dar por debidamente establecida la relación jurídico–procesal, por lo que corresponde a este Juzgado la competencia para conocer del asunto en razón de la naturaleza de la acción, la cuantía señalada en la demanda y la ubicación del bien a usucapir; las demandantes son personas naturales, mayores de edad, no declaradas interdictas, con plena capacidad para ejercer sus derechos y han legitimado su derecho de postulación a través de apoderado judicial. Los demandados Margarita García Forero y Marco Antonio Castro Melo se encuentran representados por su apoderado de confianza y la demandada Aura Alicia Rojas Ochoa y personas indeterminadas estuvieron debidamente representadas por curador *ad litem*; quienes participaron de diversas etapas procesales; y, finalmente, la demanda cumple con los requisitos formales de ley. Presupuestos todos, que ameritan resolver de fondo el proceso.

2. Frente a la legitimación en la causa, memora el Despacho que proviene del interés jurídico que ubica a las partes en los extremos de la controversia judicial. De conformidad con lo dicho, por activa sólo está legitimada en la causa como demandante, la persona que tiene la titularidad del derecho que reclama en su pretensión y por pasiva, quien como demandado está llamada, según la relación jurídico–sustancial debatida en el plenario, a responder y contradecir legítimamente la pretensión.

La legitimación, en el *sub examine*, se advierte presente, toda vez que la parte actora la deriva del hecho afirmado en la demanda consistente en haber ganado el derecho de dominio del bien objeto del proceso, por haberlo poseído por el tiempo exigido en la ley sustancial y se deduce también de lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 375 del C.G.P. que establece: “*La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.*”.

La norma en cita no impone ninguna condición y en consecuencia corresponde a toda persona que se cree con derecho a usucapir un bien. En este caso comparecen a solicitar la declaración de pertenencia las señoras Claudia Marlen Ardila Organista y Isabel Cristina Organista, quienes alegan ser las actuales poseedoras.

Respecto a la legitimación en la causa por pasiva, en esta clase de procesos, las llamadas a ocupar este extremo de la litis son aquellas personas que figuran como titulares de derechos reales sujetos a registro y las personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien pretendido en usucapión.

En el caso bajo estudio se allegó certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se establece que sobre el inmueble pretendido, aparecen inscritos como titulares de derechos reales los señores Margarita García Forero, Marco Antonio Castro Melo y Aura Alicia Rojas Ochoa, quienes se vincularon legalmente al proceso, así como también se vinculó a personas indeterminadas que se creyeran con algún derecho sobre el bien.

De los problemas jurídicos

3. Atendiendo las pretensiones de la demanda y la oposición que plantearon los demandados Margarita García Forero y Marco Antonio Castro Melo, los problemas jurídicos que fijó el Despacho fueron:

“¿Las demandantes cumplieron a cabalidad con su carga de acreditar la concurrencia de los presupuestos axiológicos de la prescripción extraordinaria de dominio que alegaron en su favor y, por ende, deben declararse dueñas de los inmuebles objeto del proceso? O, por el contrario,

¿La excepción de ‘acción reivindicatoria’, alegada por los demandados debe declararse probada?”

Marco normativo

Para resolver los anteriores problemas jurídicos conviene recordar que al tenor del artículo 2518 del Código Civil, por el modo de la «*prescripción adquisitiva*» o «*usucapión*», se puede adquirir derechos reales, entre ellos el dominio de los bienes corporales, ya sea muebles o inmuebles, si son detentados en la forma y por el tiempo previsto en el ordenamiento jurídico, así mismo el artículo 2531 del mismo estatuto señala que la prescripción extraordinaria tiene como fundamento esencial la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, que no necesita respaldarse en “título” alguno, en tanto que la buena fe del “poseedor” se presume de derecho, bastándole a quien quiere beneficiarse de sus efectos demostrar que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por la usucapión, y que ha ejercido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo legalmente exigido.

Así entonces, el buen suceso de la prescripción extraordinaria de dominio requiere: (i) que el bien sea susceptible de adquirirse por este medio, es decir que se trate de un bien privado; (ii) que el demandante sea poseedor del bien; y (iii) que dicha posesión se haya ejercido de manera pública, pacífica e ininterrumpida por el término previsto de 10 años de conformidad con el artículo 2532 del Código Civil con la reforma que le introdujo el artículo 6 de la Ley 791 de 2002, norma en la que se basó la demanda (y no en algún régimen especial como el previsto en la Ley 9 de 1989).

Del caso en concreto

3.1 Frente al primer requisito, el Juzgado lo tiene como acreditado en la medida en que a folio 5 obra el certificado especial del inmueble distinguido con folio de matrícula 50N-621279 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá – Zona Norte, en el cual se puede constatar que el bien es de naturaleza privada, en tanto que las entidades oficiadas no indicaron que el inmueble posea alguna limitación, y por ende, es susceptible de ser adquirido por usucapión.

3.2 Frente al segundo requisito, es decir, que las demandantes ejerzan posesión sobre el predio, hay que precisar que de conformidad con el artículo 762 del Código Civil la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, es decir, la tenencia que conjuga el corpus y el animus. El primero es un elemento externo identificado con la retención física o material de la cosa, mientras que el segundo es, en palabras de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, “*el elemento interno, psicológico, la intención del*

dominus, 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 lapso que dure aquélla, que por constituir manifestación visible del señorío, llevan a inferir la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otras circunstancias que demuestren lo contrario” (Sentencia del 13 de abril de 2009. Exp. 2003-00200-01).

Entonces, el *corpus* está constituido por aquellos actos positivos “*como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación*” (artículo 981 del Código Civil) y es de estos actos positivos de señorío, de su concurrencia y convergencia, de donde debe deducirse el elemento subjetivo de la posesión, el ánimo de ser propietario en cabeza del poseedor.

De la inspección judicial adelantada por el juzgado se observa que: (i) en el lote 1 se encuentra una construcción, y se accedió a la casa la cual se encuentra conformada por un hall, un área social en el cual hay un taller de confección, siendo el lugar de trabajo de la demandante Ardila Organista; la construcción es prefabricada, con un baño, 3 habitaciones en primer nivel, cocina, cuarto de lavado y mesa de comedor, se accede por unas escaleras de madera a otra habitación; también hay otra parte del inmueble, conformada por una habitación, una cocina y un baño; (ii) en el lote 2 en la parte externa hay un cuarto que se destina para guardar motos, y la construcción ahí edificada se divide en dos apartamentos, el primero se conforma de una cocina, una habitación y un baño, está inhabitado, y se observa cemento fresco en la paredes y el piso; el segundo apartamento se encuentra conformado por una habitación destinada a la zona social, dos habitaciones en el primer nivel, un baño y una cocina, un cuarto de ropas, comedor, y se accede por unas escaleras de madera a otra habitación.

En los inmuebles identificados residen las demandantes, personas que atendieron la diligencia, de donde se deduce que existen partes de la construcción antiguas y otras recientes, denotándose que el inmueble es ocupado para su vivienda y la de su familia, y que lo pretendido en usucapión corresponde a lo descrito en la demanda.

De los interrogatorios rendidos, la demandada Margarita García Forero confesó que las demandantes habitan el inmueble desde hace más de 10 años. Refiere que las señoras que demandan la pertenencia son “*invasoras*” por cuanto el lote en litigio fue comprado por el señor Marco Antonio Castro, padre de Marco Antonio Castro Melo (hijo) y de Jacinto Castro (esposo de Margarita García) y que por lo tanto, ese lote les pertenece a ellos, no a las demandantes.

Al indagar sobre la invasión aludida, la demandada contestó: “*cuando mi suegro compró la señora que le vendió le entrego el 50% del terreno digamos y le prometió a mi suegro que dentro de los treinta siguientes días de la compra ella le devolvería el otro 50% cosa que no sucedió ni dentro de los 30 días, ni al mes ni a los dos meses, ni al año, ni a los 5 años ni a los 10 años, la gente que está ahí, ellos supuestamente son los hijos, bueno pues la generación de esa señora y ellos siguen ahí viviendo, viviendo y no han entregado por eso digo yo que ellos están que invadieron, porque no tienen escritura ni papel que les determine que son propietarios*”.

En el curso del interrogatorio, el juzgado precisó que entonces la demandada acepta que las demandantes son descendientes de la señora que vendió y

prometió vender todo el lote al señor Marco Antonio, y que por lo tanto, las demandantes no entraron de ninguna forma violenta a irrumpir sobre el inmueble, sino que ya estaban ahí porque la madre era la primera persona que estaba, a lo cual la señora Margarita García respondió “*Si, claro que sí, eso es*”.

Así mismo, respecto de los actos de señor y dueño sobre el lote en litigio la demandada respondió que “*ni mi esposo ni yo hemos podido hacer nada pues porque ellos están ahí, nosotros no hemos podido hacer nada. Ellos sí creo que han hecho muchas cosas pero nosotros no hemos podido hacer nada porque ellos están ahí*.”, afirma que no tiene posesión o que no utiliza de alguna manera los lotes que pretenden las demandantes, incluso manifiesta que “*ni pasamos por ahí la verdad*”.

De ahí que es posible colegir que el inmueble viene siendo ocupado por las demandantes, donde habitan desde antes de que el señor Marco Antonio Castro lo comprara, la cual puede calificarse como ininterrumpida y pacífica, al no haber irrumpido por la fuerza para habitarlo.

La parte demandada alegó que los propietarios inscritos son los titulares del derecho de dominio y de ahí se deriva la propiedad y posesión del inmueble.

Frente a este punto es de recordar que en términos del artículo 2512 *ibídem*, “*La prescripción es un modo de **adquirir las cosas ajenas** [...] por haberse poseído...*”, y por tanto, el señorío que despliega quien no es titular del derecho real satisface un propósito relevante y de insoslayable trascendencia social: prescribir la propiedad ajena. Entonces, al ser la usucapión un modo de obtener los bienes “*ajenos*”, la posesión que resulta útil para prescribir es la de quien carece del derecho (*possessio iuris*), no la de quien lo tiene (*possessio rei*), porque a nadie le es dado, contra toda lógica, adquirir el derecho que ya se tiene. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. SC12076-2014. Radicación No. 41001310300420090029801. M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez)

Del interrogatorio del demandado Marco Antonio Castro Melo se infiere que en alguna oportunidad reclamaron el dominio del bien, pero las demandantes se opusieron ante las respectivas entidades, y para evitar problemas con las demandantes resolvió irse de su casa y arrendarla.

En este punto, se resalta también la prueba documental decretada de oficio, respecto a la copia del proceso 2003-00371 que cursó en el Juzgado Segundo Civil Municipal de Chía, en el cual se observa que prosperó la demanda abreviada de entrega del tradente al adquirente, formulada por el comprador Antonio Castro Gil (anterior propietario y padre de uno de los demandados) contra la vendedora Matilde Organista para que esta última entregara el inmueble objeto de usucapión al primero, evidenciándose que para los años 2003 a 2009 los titulares inscritos del derecho de dominio adelantaron diligencias tendientes a recuperar la tenencia de la propiedad. No obstante, aún en ese proceso las señoras Clara Marlen Ardila Organista e Isabel Cristina Organista participaron como terceras opositoras, resultando avante tal oposición, razón por la cual continuaron habitando el inmueble en calidad de poseedoras, hechos que se acompasan con las manifestaciones efectuadas en los interrogatorios practicados. Por tanto, las aquí demandantes no han sido despojadas de su posesión, y como quiera que la demanda de entrega del tradente al adquirente no fue formulada contra ellas, no se puede concluir que hubiere sido interrumpida su posesión durante el tiempo que duró el proceso.

Por su parte, la testimonial indica que el inmueble viene siendo ocupado desde hace más de 20 años por las demandantes. En efecto, cuando se indagó sobre los actos de posesión que haya visto sobre el lote, el testigo Elias José Bojaca Ospina respondió que:

“Hace más de 40 años, como le comentaba, solo era la casa de la señora Edelmira Organista, la mamá de doña Isabel, era un solo lote, después con el tiempo ese lote lo fraccionaron en dos (2) donde tengo entendido que era una mitad para doña Isabel y la otra mitad para la hermana, doña Matilde que era la otra hermana de doña Isabel; y en la mitad de donde doña Isabel han vivido los hijos de ella siempre, todos los hijos de ella han vivido ahí, ellos Claudia, Jesús, [ininteligible: Clemencia, Elvira], ellos viven ahí y he visto que ellos han venido arreglando y haciendo modificaciones a la casa vieja, digamos a la casa materna la que era la casa de doña Edelmira hace muchos años. Y aparte de eso la parte de abajo colinda con el otro lote que era de doña Matilde, ahí fue donde la señora Claudia construyó, colocó una casita prefabricada, esto hace muchísimos años, algo más allá de veinte algo de años. Digamos eso lo sé porque digamos paso seguido por esos lados”.

Este testigo -de quien no se tiene noticia sobre alguna situación que mine su imparcialidad- es de especial importancia para el Despacho porque vive en frente del inmueble y es vecino desde hace más de 40 años y por ende, conoce de manera directa los hechos relevantes en el proceso. El citado declarante también aduce que se han hecho muchas mejoras a la “casa materna”, iterando que la señora Claudia puso una casa prefabricada en el lote que colinda con el lote de la señora Matilde, desde hace más de 20 años; así mismo expresa que desde sus recuerdos de niñez tiene presente que la señora Isabel y sus hijos han vivido en esa casa.

Naturalmente que la instalación de una casa prefabricada para vivienda es de aquellos actos que generalmente solamente los efectúa quien se cree dueño de la cosa dada la envergadura de ese tipo de obra, así mismo, se determinó como hecho probado que las demandantes pagaron servicio de energía eléctrica del inmueble que pretenden prescribir, de gas natural, de acueducto y alcantarillado de acuerdo a los folios 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 de recibos aportados en la demanda, actos que también son propios de una persona que es propietaria, y que se han extendido en el tiempo.

La testigo Ana Doris Correa de Marroquín, también comenta que el inmueble le quedó de herencia a Isabel de su madre Edelmira Organista, y que ella vive ahí desde hace 40 años. Así mismo, indicó desconocer la existencia de diligencias adelantadas por los demandados aunque señala que a Matilde si la demandaron hace más de 20 años, situación que a juicio del apoderado de los demandados contrasta con la prueba documental adosada al expediente pues la deponente participó en el proceso que se adelantó ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Chía. Al respecto, esta judicatura considera que las imprecisiones en que pudo incurrir la testigo frente a actuaciones de tipo administrativo o judicial pueden encontrarse justificadas en su avanzada edad, así como las circunstancias relacionadas con sus estudios y ocupación, aunque si reconoció que hubo un proceso judicial en contra de la señora Matilde, lo cual guarda relación con la prueba documental allegada, y por tanto, no se avizora alguna irregularidad que deba ser puesta en conocimiento de otra autoridad.

El señor José Geomar Gómez, por su parte, manifiesta que conoce a las demandantes porque trabajaron en su restaurante llamado “La gran picada”, y aduce que se han efectuado mejoras al inmueble como la instalación de la casa prefabricada e instalación de alcantarillado.

Se deduce de lo anterior, que son las usucapiantes quienes detentan la posesión material del inmueble pretendido en este proceso, pues las declaraciones, rendidas por personas en quienes no se aprecia ni se ha demostrado interés alguno en faltar a la verdad y que además explican fundadamente las razones de sus dichos, merecen credibilidad para este Despacho, siendo ellas convergentes con los demás medios de convicción obrantes en el proceso, en cuanto a los actos posesorios de las demandantes y su actitud de señorío sobre el inmueble pretendido.

Ahora, el apoderado de los demandados, quiso persuadir al Despacho en el sentido que la supuesta posesión de las demandantes no fue probada durante los últimos 10 años tal como lo exige la ley, en consideración a la demanda que se presentó por parte del señor Marco Antonio Castro Gil, y que se fallara en segunda instancia el Juzgado 2 Civil del Circuito de Zipaquirá, que cobró ejecutoria el 16 de febrero de 2010, y así mismo, con fundamento en que se han presentado problemas a lo largo de todos estos años, y por ello, la posesión no ha sido tranquila, pacífica y pública. Sin embargo, el juzgado encuentra que el proceso que refiere el extremo pasivo tuvo como finalidad que la señora Matilde Organista, en calidad de vendedora, entregara el inmueble al comprador Marco Antonio Castro Gil, encontrando oposición por parte de las demandantes la cual resultó favorable a sus intereses a quienes se reconoció como poseedoras, sin que dicho trámite interrumpiera el término de prescripción adquisitiva o las despojara de la posesión, como se advirtió en precedencia, por el contrario, **es una prueba más de que las demandantes hicieron valer su derecho como poseedoras desde tiempo atrás**. Los demandados también refieren la existencia de otros procesos y trámites adelantados, pero no fueron acreditados quedando solo su propio dicho. Conviene recordar que de conformidad con el artículo 1757 del Código Civil *“Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta”* y en la misma línea el artículo 167 del C.G.P. dispuso que *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

Aunado a lo anterior, los testigos citados por parte del demandado, no dan cuenta de actos de posesión efectuados por los demandados, ni se puede inferir que se hubiere despojado en algún tiempo de la posesión a las demandantes.

Así, el señor Benjamín Melo Rubiano manifiesta que en los años comprendidos entre 1992 a 1994 Marco Antonio Castro Gil compró el inmueble, señala que *“le entregaron una parte a él incluso yo estuve se puso a cultivar yo estuve ayudándole”*. Refirió que *“doña Matilde le vendió la finca que decía él la finca se lo entregaron una parte y después se puso a cultivar la tierra, incluso yo estuve como 15 días ayudándole por ahí a hacer a cultivar la tierra”* expresando que *“ya después ya resultaron con problemas con demandas porque no le quería entregar”*

A su turno, el señor Orlando Álvarez indicó que en el 2008 aproximadamente llegó a vivir a la vereda Cerca de Piedra y se hizo vecino de los demandantes y conoció a los demandados. Expresa que Claudia vivía en *“su casita detrás*

de don Marco". De la demandante Isabel expresó que su vivienda "*está ubicada detrás donde vive la señorita Claudia con su padre digamos en la parte de enseguida*", y que los materiales que se encuentran en los lotes ya estaban cuando el llegó. Señala que el señor Jacinto tiene una bodega al lado de la "*casita prefabricada*". Comenta que si supo de roces entre las partes y algunas visitas de la alcaldía por lo que podía observar durante el tiempo que vivió como vecino.

El testigo Julio César Galeano, nada aporta al esclarecimiento de los hechos pues desconoce los hechos materia de litigio, e incluso, manifiesta no distinguir a las demandantes.

De otro lado, el hecho que en el año 2008 el señor Antonio Castro Gil haya enajenado el inmueble a los demandantes Margarita García y Marco Antonio Castro, y que el inmueble fuera adjudicado en sociedad conyugal a favor de la demandante Aura Alicia Rojas en el año 2016, en nada afecta la posesión que sobre el bien han ejercido las señoras Claudia Marlen Ardila Organista e Isabel Cristina Organista, pues aquellos actos no requieren de la disposición material del bien, ni se avizora que en años anteriores se hubiere adelantado el respectivo proceso reivindicatorio si fuera el caso.

Así mismo, del interrogatorio de la demandante Isabel Cristina Organista se infiere que nunca reconoció dominio ajeno, pues manifiesta que la señora Matilde Organista le vendió al padre de Marco Antonio la mitad del lote y no toda el área, manifestaciones que resultan verisímiles para este Juzgado y que se acompañan con el testimonio de Elias José Bojacá Ospina, pues esta sería la explicación de que en señor Antonio Castro Gil (padre) no hubiere adelantado con premura acciones para recuperar la posesión del inmueble.

Con lo consignado en precedencia el Despacho explica las razones por las cuales encuentra acreditado el segundo de los requisitos que estructuran la prescripción extraordinaria de dominio.

3.3 Frente al tercer y último requisito, es decir que la posesión de los demandantes se haya ejercido de manera pública, pacífica e ininterrumpida por el término previsto de 10 años de conformidad con el artículo 2532 del Código Civil con la reforma que le introdujo el artículo 6 de la Ley 791 de 2002, el Juzgado también lo encuentra acreditado.

De la valoración de los medios de prueba en conjunto, se puede concluir que en el año 1994 la señora Matilde de Organista vendió el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50N-621279 al señor Antonio Gil Castro, pero solo entregó al comprador una parte del inmueble prometido en venta, porque el resto del predio se encontraba ocupado desde esa época por las señoras Claudia Marlen Ardila Organista e Isabel Cristina Organista, de donde se concluye fácilmente que han transcurrido más de 10 años de posesión que es el término exigido por el artículo 2532 del Código Civil.

Consecuencia de todo lo considerado, se obtiene una respuesta favorable al primer problema jurídico planteado en la parte considerativa de esta providencia, es decir, que la parte actora si logró acreditar la concurrencia de los presupuestos axiológicos de la prescripción extraordinaria de dominio que alegó en su favor.

A su turno, el segundo problema jurídico tiene una respuesta negativa pues no es dable declarar la prosperidad de la excepción de “acción reivindicatoria”, precisando que el análisis desplegado con antelación cobija la resolución de esta exceptiva, como quiera que la prescripción adquisitiva conlleva un efecto extintivo correlativo.

En efecto, la prescripción registra dos especies: adquisitiva y extintiva o liberatoria. En precedencia, se analizó la primera, que opera en el campo de la adquisición de los derechos reales, y en esta oportunidad, se analiza la segunda, referida a la extinción de las obligaciones y acciones en general.

La Corte Suprema de Justicia ha enseñado que la prescripción extintiva y la adquisitiva se encadenan, es decir, en forma simultánea corre tanto el término para que se produzca la usucapión, de un lado y, del otro, la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien, en el entendido de que, en forma consecencial, al propio tiempo, se extingue también la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-50652020 (50001310300120120043701), Dic. 14/20. M. P. Luis Armando Tolosa Villabona).

Por tanto, al encontrarse probada la prescripción adquisitiva, la acción reivindicatoria se encuentra prescrita, por haber transcurrido los 10 años previstos para la extinción de este tipo de acciones conforme a la Ley 791 de 2002.

Conclusión

Así las cosas, se declarará no probada la excepción formulada y se accederá a las pretensiones de la demanda.

De las costas y agencias en derecho

4. Finalmente, se condenará en costas a los demandados Margarita García Forero y Marco Antonio Castro Melo, quienes presentaron oposición, en virtud de lo previsto en el numeral 1 del artículo 365 del C.G.P., para lo cual se fijarán agencias en derecho por valor de 2 smlmv.

Decisión

En mérito de lo expuesto el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

Resuelve

Primero: Declarar no probada la excepción de mérito denominada “acción reivindicatoria” formulada por la parte demandada, por las razones expuestas en la parte motiva del presente auto.

Segundo: Declarar que la señora CLAUDIA MARLEN ARDILA ORGANISTA, identificada con cédula de ciudadanía 35.478.255, adquirió por vía de la prescripción extraordinaria el derecho de dominio sobre el inmueble denominado lote 1 (marcado lote 3 plano f. 24) junto con la construcción en él

existente, ubicado en la Vereda Fonquetá hoy Vereda Cerca de Piedra, jurisdicción del municipio de Chía, con todas sus servidumbres activas, usos, costumbres y anexidades, el cual tiene un área de 75,47 metros cuadrados y se encuentra determinado por los siguientes linderos especiales: POR EL NORTE: En extensión de 12,86 metros con terrenos de Margarita García Forero, Marco Antonio Castro Melo y Aura Alicia Rojas Ochoa; POR EL SUR: en 13,12 metros con terrenos en posesión de Isabel Cristina Organista; POR EL ORIENTE: En 5,71 metros con servidumbre de acceso de aproximadamente tres metros de ancha; POR EL OCCIDENTE: En 5,91 metros, con lote de terreno de Miguel Castro y encierra. El lote descrito forma parte del inmueble de mayor extensión denominado Santa Matilde, el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales: POR EL NORTE: En 12,46 metros con vía pública principal, POR EL ORIENTE: En 45,68 metros con servidumbre de aproximadamente 3.00 metros de ancha; POR EL SUR: En 12,54 metros con terrenos de Doris Correa y Medardo Marroquín; POR EL OCCIDENTE: En 46,31 metros en parte con terrenos de Doris Correa y Medardo Marroquín y en parte con terrenos de Miguel Castro y encierra. Este inmueble Santa Matilde posee la cédula catastral 25-175-00-00-00-0002-0486-0-00-00-0000, cédula catastral anterior 00-00-0002-0486-000, y se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá bajo el folio de matrícula inmobiliaria 50N-621279.

Tercero: Declarar que la señora ISABEL CRISTINA ORGANISTA DE ARDILA, identificada con cédula de ciudadanía 20.472.205, adquirió por vía de la prescripción extraordinaria el derecho de dominio sobre el inmueble denominado lote 2 junto con la construcción en él existente, ubicado en la Vereda Fonquetá, hoy vereda Cerca de Piedra, jurisdicción del municipio de Chía, con todas sus servidumbres activas, usos, costumbres y anexidades, el cual tiene un área de 172,02 metros cuadrados y se encuentra determinado por los siguientes linderos especiales: POR EL NORTE: En extensión de 13,12 metros, con terrenos en posesión de Claudia Marlen Ardila Organista; POR EL SUR: En 12,54 metros con terrenos de Doris Correa y Medardo Marroquín; POR EL ORIENTE: En 13,44 metros con servidumbre de acceso de aproximadamente tres metros de ancha; POR EL OCCIDENTE: En 13,39 metros, en parte con terrenos de Doris Correa y Medardo Marroquín y en parte con terrenos de Miguel Castro y encierra. El lote descrito forma parte del inmueble de mayor extensión denominado Santa Matilde, el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales: POR EL NORTE: En 12,46 metros con vía pública principal, POR EL ORIENTE: En 45,68 metros con servidumbre de aproximadamente 3.00 metros de ancha; POR EL SUR: En 12,54 metros con terrenos de Doris Correa y Medardo Marroquín; POR EL OCCIDENTE: En 46,31 metros en parte con terrenos de Doris Correa y Medardo Marroquín y en parte con terrenos de Miguel Castro y encierra. Este inmueble Santa Matilde posee la cédula catastral 25-175-00-00-00-00-0002-0486-0-00-00-0000, cédula catastral anterior 00-00-0002-0486-000, y se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá bajo el folio de matrícula inmobiliaria 50N-621279.

Cuarto: Ordenar la cancelación de la medida cautelar de inscripción de demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-621279. Oficiése.

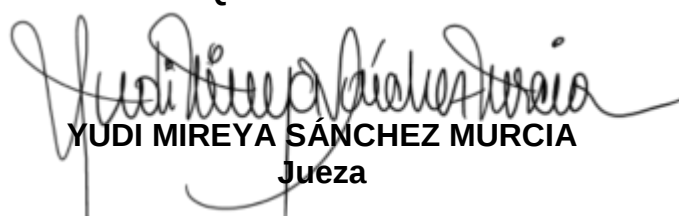
Quinto: Ordenar la inscripción de esta sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, para cuyo efecto el señor Registrador procederá a la apertura de un nuevo folio de matrícula.

Ofíciase lo pertinente, anexando copia auténtica de esta sentencia, a costa de la parte interesada.

Sexto: Condenar en costas a los demandados Margarita García Forero y Marco Antonio Castro Melo en virtud de lo previsto en el numeral 1 del artículo 365 del C.G.P., para lo cual se fijan agencias en derecho por valor de 2 smlmv.

Séptimo: Archivar este expediente en los de su clase, previas las anotaciones de rigor y en el momento procesal oportuno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



YUDI MIREYA SÁNCHEZ MURCIA
Jueza

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CHÍA

El presente auto, se notificó por estado electrónico **No. 45** publicado en el portal web de la Rama Judicial.

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-civil-municipal-de-chia/85>

Hoy **13 de julio de 2021** siendo las 8:00 a.m.

GISELL MARITZA ALAPE
Secretaria

Firmado Por:

YUDI MIREYA SANCHEZ MURCIA
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 001 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE CHIA-CUNDINAMARCA

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:

de6c61acd8e25e2a6cd246f10ddda71ec04e499e346264f6d58ce514fe2e4b73

Documento generado en 12/07/2021 02:58:24 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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