



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Tipo de proceso	:	Verbal -Pertenencia
Demandante	:	Martha Mireya Ordóñez Linares
Demandados	:	Ana Victoria Galvis de Gamba y otros
Decisión	:	Sentencia
Radicación	:	11001310301920170058400
Fecha	:	Diecinueve (19) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

I. ASUNTO A TRATAR

Agotado en legal forma el trámite pertinente, y de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del numeral 5 del art. 373 del C. G. del P., procede el despacho a proferir la decisión de fondo que le ponga fin a la instancia, dentro del proceso de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio de la referencia, iniciado por Martha Mireya Ordóñez Linares contra Ana Victoria Galvis de Gamba, Gerardo Gamba Ruiz y Personas indeterminadas, respecto del inmueble ubicado en la Calle 22 D Bis # 73 A-22 de Bogotá e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-620052 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

II. ANTECEDENTES

Se sostiene que la demandante Martha Mireya Ordóñez Linares entró en posesión del inmueble atrás referido, desde hace más de quince años, de manera física, publica, pacífica e ininterrumpida, ejerciendo actos de señora y dueña, sin reconocer dominio o derecho ajeno, efectuando mejoras, pagando servicios públicos, impuestos y valorización, surtiéndose las etapas el respectivo trámite procesal, con realización de las audiencias dispuestas en los art 372 y 373 del C. G. del P., en donde, previa la presentación de alegatos de conclusión, se profirió el sentido del fallo, dando lugar a la aplicación del inciso tercero del numeral 5 del art. 373 *ib ídem*, a efectos de proferir la pertinente providencia que le ponga fin a la instancia.

Cumplida la ritualidad propia del proceso objeto de estudio, es del caso proferir sentencia, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales como demanda en forma, competencia, capacidad para ser parte y capacidad procesal, se encuentran plenamente satisfechos en este asunto; no se advierten nulidades que puedan invalidar lo actuado hasta ahora dentro del trámite respectivo, siendo procedente definir de

fondo el presente litigio, imponiéndose entonces proferir la correspondiente sentencia.

2. La pretensión base de esta acción se orienta a lograr un pronunciamiento sobre la declaratoria de prescripción extraordinaria¹ adquisitiva de dominio del inmueble reseñado y particularizado en la demanda, del cual se reclama posesión por la parte actora, quien aduce haberlo ostentado por un espacio superior al tiempo que para el particular caso se impone.

Dicha figura es concebida como una institución capaz de crear dos efectos jurídicos diferentes a saber: una extinción o una adquisición, pero teniendo como común denominador el transcurso del tiempo establecido por la ley, sin que se hubiere ejercido un actuar positivo sobre una cosa, un derecho o una acción. Esta dualidad y el común denominador aludido, están respaldados en los arts. 2512 y 2535 del Código Civil, toda vez que, de su lectura se advierte que por medio de la prescripción se puede adquirir una cosa ajena por haberse poseído durante un tiempo determinado sin oposición de su propietario; e igualmente se puede extinguir una acción o un derecho ajeno, por no haberse alegado esa acción o ese derecho, igualmente, durante un tiempo determinado.

3. En lo que la posesión concierne, esta es una específica relación de una persona con una cosa materialmente determinada. Es un hecho expresivo de tenencia de bienes corporales, muebles o inmuebles, y quien la ostente debe sentirse dueño, ya sea porque la ostenta por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a su nombre. Acreditándose ello con la aprehensión material del bien por parte del sujeto poseedor con la intención de hacerlo suyo, debiendo tener ánimo de señor y dueño, el que, pese a su carácter subjetivo, debe exteriorizarse con la ejecución de hechos positivos a los cuales sólo da derecho el dominio. Acto de voluntad que puede presumirse ante la existencia de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario. (Arts. 762 y s.s. y 981 C.C.)

Por ello, tanto la jurisprudencia como la doctrina han sostenido que la posesión es un poder de facto que se tiene sobre una cosa corporal determinada, mediante el cual se vincula a la persona con ella a través de su voluntad de aprehenderla para sí. Entonces, la posesión surge de una continuada sucesión de hechos sin solución de continuidad perceptibles en el tiempo y en el espacio que, considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca que quien se predica poseedor de una cosa, realmente lo es por disponer de ella sin restricciones de ninguna naturaleza. En consecuencia, el poseedor debe comportarse como propietario y por ende, en su actitud debe aparecer de manera inequívoca una tendencia pública a disponer del bien de manera arbitraria, sin que vaya en contravía a la ley o de un derecho ajeno (art. 669 C. Civil). Por ello se requiere, entonces, que la tal conducta sea quieta, pacífica, ininterrumpida y libre de clandestinidad.

Luego, resulta indispensable que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, acredite los requisitos axiomáticos de la posesión (*corpus* y *ánimus domini*) como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto lo establecido por el artículo 981 del Código Civil, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos. Y, siendo éstos –*corpus*– de naturaleza fáctica o perceptibles por los sentidos, pueden acreditarse por cualquier medio probatorio que permita probar la vinculación material del poseedor con la cosa, pero ello

¹ Misma que, por contrario de la ORDINARIA, no requiere de justo título ni buena fe para dar pie a su configuración.-

no acaece con el acto volitivo –*animus domini*- de ser dueño o de hacerse dueño justamente por el carácter subjetivo de dicho elemento, debiendo necesariamente trascender del poseedor y convertirse en un aspecto intersubjetivo de suerte que, quienes perciban la ejecución de actos materiales igualmente tengan como dueño a quien los realiza, siendo claro que en este último aspecto, la prueba testimonial es la más congruente e idónea para ameritarlo, pese a que los actos materiales a los que sólo da derecho el dominio también sirven de indicios de ese elemento subjetivo, mientras no aparezcan otros que los infirmen.

4. Para el caso de estudio, y conforme lo tienen previsto los artículos 1757 del C. C. y 167 del C. G. del P., corresponde entonces al extremo demandante acreditar (a) la posesión anunciada - con todos sus ingredientes formadores-; (b) que el bien raíz sobre el que se desplegó y ejerce posesión es el mismo que se busca usucapir y que no sea uno de aquellos prohibido obtener por ese modo; (c) que la permanencia de este fenómeno –*tempus*- lo es por un lapso igual o superior a los 10 años para bienes inmuebles; y (d) que existe legitimación en la causa en los extremos en contienda, esto es, que el actor sea la persona - o personas - que predican haber poseído el bien materialmente determinado y, que el demandado esté integrado por todos y cada uno de los sujetos que tengan derechos reales principales sobre el mismo.

Dentro de las probanzas decretadas en el legajo se encuentran los testimonios de Martha Linares de Ordóñez, Luz Juanita Ordóñez Linares, Juan Diego Castañeda y Juan Aurelio Figueredo Barreto, quienes expusieron sobre aspectos relacionados con los actos de posesión desplegados por la demandante, el tiempo de permanencia de ésta en el bien, haciendo mención sobre las mejoras plantadas dentro del mismo, constándoles que dichos actos han sido realizados de manera quieta pacífica e ininterrumpida, sin que nadie hubiere reclamado mejor derecho sobre el inmueble bien base de la *litis*, reconociéndola como su dueña.

De igual manera, la demandante absolvió interrogatorio de parte manifestando dentro de su declaración, haber ingresado al inmueble a mediados de junio del año 1990, por autorización de su mamá, a saber, Martha Linares de Ordóñez quien en un inicio cuidaba la casa, ejerciéndose por la actora con posterioridad a tal fecha actos de posesión tales como, construcción de obras en el bien en cuanto a mejoras se refiere, pagando impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y un crédito hipotecario, sin que nadie le hubiere reclamando el predio, ni tampoco tuviere inconvenientes con terceras personas sobre el mismo.

A su vez, se llevó a cabo en el proceso, diligencia de inspección judicial que fue atendida por la actora, corroborándose -allí la ubicación, los linderos, especificaciones y demás aspectos que componen el inmueble objeto de las pretensiones, dándosele instrucciones a la perito designada para que realizara un dictamen frente a aspectos relevantes con el fin de adoptar una decisión ajustada a derecho.

La perito Claudia Patricia Otálvaro Carmona presentó dictamen que fue debidamente sustentando en audiencia y posteriormente aclarado, en cuanto a los linderos del predio concierne, corroborando su ubicación y nomenclatura, indicando que este cuenta con un área aproximada de terreno de 119.0 Mts 2 – y área aproximada de construcción de 173.5 Mts 2, detallando la forma como está compuesto el referido bien, mejoras, características, estado de conservación, su sistema constructivo, composición de la construcción, vías de

acceso, avalúo, nomenclatura, entre otros aspectos, experticia basada en soporte documental (fotografías y plano) relacionado con el predio base de la acción.

Así mismo, la auxiliar de la justicia estableció como linderos del inmueble los que se desprenden del Plano de Manzana Catastral proveniente de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y que a continuación se relacionan:

Por el norte: Con la Calle 23 No. 74 B-15.

Por el sur: Con la Calle 22 D Bis.

Por el oriente: Con la Calle 22 D Bis No. 73A-18.

Por el occidente: Con la Calle 22 D Bis No. 73 A –26.

Es de resaltar que al proceso se aportó el certificado expedido por el Registrador Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro en atención a lo establecido en el numeral 5º del art. 375 del C. G. del P., y del que se desprende que los demandados, a saber, Ana Victoria Galvis de Gamba y Gerardo Gamba Ruiz ostentan la titularidad del derecho real principal sujeto a registro sobre el bien en cuestión.

De igual manera, se anexaron entre otros documentos, copias de pagos de valorización y de impuesto predial (años 1994 a 1996, 2004, 2008 a 2010, 2011 y 2016, que no fueron tachados ni redargüidos de falsos, siendo considerados como pruebas válidas y fundantes para tomar la decisión de fondo, además determinantes para demostrar la posesión que ostenta la demandante sobre el predio.

Por otra parte, y a efectos de identificar en debida manera al Banco Davivienda S.A., como tercer acreedor hipotecario del bien a usucapir, conforme a la anotación 4ta del respectivo certificado de tradición, el extremo actor allegó al legajo copias de recibos de pago realizados a la Corporación Cafetera de Ahorro y Vivienda Concasa (hoy Davivienda) buscando también acreditar al pago de tal acreencia, anexos de los que se desprende que las sumas allí incorporadas fueron sufragadas por la testigo Martha Linares de Ordóñez, quién en su declaración manifestó ser madre de la demandante, reconociéndola como dueña del predio en mención.

Aunado a lo anterior, y pese a acreditarse el diligenciamiento de las comunicaciones obligadas conforme a los derroteros del art. 375 del C.G. del P., en el legajo no se encontró demostrada situación alguna estipulada en numeral 4 de tal disposición, que llevara al despacho a concluir en la improcedencia de la acción iniciada.

Luego, analizados en conjunto los medios de prueba que obran dentro de las diligencias, observa el despacho que la demandante ha ocupado y poseído el inmueble en el periodo indicado en el libelo demandatorio, con actos de señora y dueña en el mismo, al plantar mejoras, efectuar construcciones y mantenimiento, desplegando sobre el predio otros actos positivos que le permiten su condición de dueña sobre el mismo, aspectos que se acreditan con la posesión propia desde hace más desde 10 años, para el momento de presentación de la demanda y que permiten determinar y establecer la posesión reclamada, amén de no haberse presentado persona alguna a reclamar un

mejor derecho o existir oposición frente a las pretensiones invocadas en el libelo introductorio.

5. Luego, al encontrarse por el despacho, reunidos los presupuestos para la procedencia de la acción impetrada, corresponde entonces entrar al análisis de excepciones de fondo presentadas por el Banco Davivienda S.A., en su condición de acreedor hipotecario, las cuales se denominaron de la siguiente manera:

- *La hipoteca persigue el bien sea cual fuere el propietario inscrito del mismo.*
- *Inexistencia plena del animus-*

Basadas en que el gravamen hipotecario que pesa sobre el bien ha de mantenerse sobre éste, mientras no se presente el finiquito de la obligación, sin que, pese a que la actora alega posesión del predio por más de 15 años, precisare la fecha en que ello inicio y las razones por las que resultó poseyéndolo.

Se considera

En lo que respecta a la persecución de la hipoteca sobre el bien inmueble impuesta en cabeza de quien se encuentre, y su permanencia mientras no se presente el finiquito de la obligación, aunque tal razonamiento es certero, conforme a los preceptos del art. 2452 del C. C., el mismo no tiene tal fuerza que logre enervar las pretensiones del libelo demandatorio, como quiera que, su citación en el presente trámite se ha realizado con el fin de que, pudiera hacer uso de las prerrogativas que del derecho real correspondiente se desprenden, a través de las acciones pertinentes, para obtener la efectividad de tal garantía, sin que fuere el proceso de pertenencia el escenario idóneo para ello, como tampoco para decidirse lo correspondiente a la cancelación del aludido gravamen, más cuando, tal actuación no fue objeto de pedimento por la demandante en el libelo de demanda.

Lo anterior sin desconocerse por el despacho las declaraciones realizadas por la representante legal del Banco Davivienda en el interrogatorio de parte a ésta practicado, en donde manifiesta que la obligación base de hipotecaria ya fue pagada en su integridad, restando el trámite correspondiente ante dicha entidad financiera para proceder a cancelar el gravamen real que pesa sobre el predio base de la *litis*.

Es decir, no obstante que la excepción en comentario no logra enervar las pretensiones de la demanda, pues no ataca los elementos propios de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el derecho real que ostenta el Banco y que concierne al gravamen hipotecario queda a salvo, tal como lo tiene previsto el artículo 2452 del C.C., máxime cuando es un tema que no fue objeto de debate en el asunto que nos ocupa, y no se pidió su levantamiento por el extremo activo.

Sucede lo propio frente a la excepción relacionada con la ausencia plena de animus toda vez que, conforme a las pruebas recaudadas en el legajo, en especial las testimoniales, la demandante entró en el predio por autorización de su mamá en el año 1990, a quien sus propietarios la dejaron en su custodia en el año 1987 sin que jamás volvieran a reclamar el inmueble, ejerciéndose por la actora la posesión del mismo a partir de la primera calenda, al realizar mejoras,

pagar servicios, impuestos, cuotas de administración, así como el crédito hipotecario que recae sobre aquel.

En tal virtud, este medio de defensa propuesto por el tercero acreedor hipotecario no está llamado a prosperar.

6. De lo anterior se puede colegir entonces que, según las pruebas recaudadas en el plenario, la demandante probó los supuestos fácticos y jurídicos tendientes a un pronunciamiento favorable, eso es, su actitud frente al bien pretendido en usucapión como el de señora y dueña; la posesión irregular sobre el inmueble, adquirida en debida forma, de manera quieta, pacífica e ininterrumpida; acreditando el tiempo que se necesita para hacerlo suyo por este modo (10 años) y demás elementos propios de la posesión, obteniéndose con ello resultado positivo frente a las pretensiones, y por ende la obtención del predio atrás determinado e identificado, por el modo de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en cabeza de la demandante Martha Mireya Ordóñez Linares.

7. Como consecuencia de lo anterior, este despacho tendrá entonces por no probados los medios de defensa alegados por el acreedor hipotecario, declarando en su lugar que, la demandante Martha Mireya Ordóñez Linares, identificada con C.C. No. 51802423 de Bogotá, adquirió por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva, el dominio sobre el bien en líneas anteriores descrito e identificado con el FMI 50C-620052, disponiéndose entonces, la inscripción de esta providencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, al igual que su protocolización; la expedición de copias auténticas correspondientes a la parte interesada y de las piezas procesales que soliciten para efectos de registro y protocolización; el levantamiento de la medida cautelar (inscripción de la demanda) aquí ordenada en desarrollo del proceso; sin condena en costas respecto del Banco Davivienda S.A., en razón al fin por medio del cual tal ente societario fue citado y, las demás consecuencias que del presente fallo se desprenden.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero. Declarar no prósperos los medios de defensa alegados por el Banco Davivienda S.A., dadas las explicaciones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo. Declarar que la demandante Martha Mireya Ordóñez Linares identificada con la cédula de ciudadanía número 51802423 de Bogotá, adquirió por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble ubicado en la Calle 22 D Bis No. 73 A- 22 de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-620052 con un área aproximada de terreno de 119.0 Mts² – y área de construcción aproximada de 173.5.Mts², y que consta de los siguientes linderos, establecidos por la auxiliar de la justicia conforme al Plano de Manzana Catastral proveniente de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital:

Por el norte: Con la Calle 23 No. 74 B-15

Por el sur: Con la Calle 22 D Bis

Por el oriente: Con la Calle 22 D Bis No. 73A-18

Por el occidente: Con la Calle 22 D Bis No. 73 A –26

Linderos que en el certificado de tradición y libertad allegado al legajo se establecen de la siguiente manera:

Por el norte: En extensión de 7.00 mtrs con el lote No. 7.

Por el sur: En extensión de 7.00 mtrs con Calle 34 A zona verde pública de por medio.

Por el oriente: En extensión de 17 mtrs con el lote No. 28 A

Por el occidente: En extensión de 17 mtrs con el lote No. 26 A

Tercero. Como consecuencia de lo anterior, se ordena la inscripción de la presente providencia en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-620052 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, Zona Centro, al igual que su protocolización.

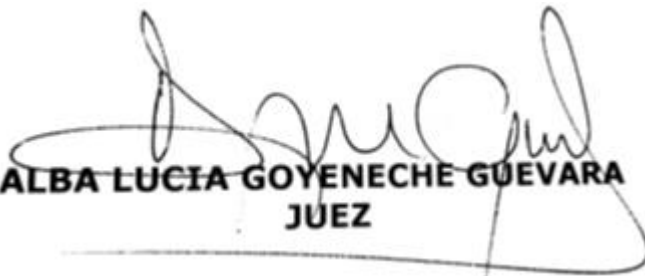
Cuarto. Expídanse a la interesada, copias auténticas de esta providencia y de las piezas procesales que solicite para efectos de registro y protocolización.

Quinto. Del mismo modo, se ordena el levantamiento de la medida cautelar (inscripción de la demanda) ordenada en desarrollo del presente proceso. Ofíciase.

Sexto. Sin condena en costas.

Séptimo. Cumplido lo anterior, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ALBA LUCÍA GOYENECHÉ GUEVARA
JUEZ

(2)

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

HOY 20/05/2021 SE NOTIFICA LA PRESENTE
PROVIDENCIA POR ANOTACIÓN EN ESTADO
No. 086

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRÍGUEZ
Secretaria