

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
VEINTIDÓS (22) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021)

PROCESO	Pertenencia
RADICACIÓN	110013103019 2019 00545 00

I. ASUNTO A TRATAR

Corresponde a este estrado judicial decidir la demanda de pertenencia de PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, respecto del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 86 No. 40 A- 26/28 Sur barrio Pinar del Rio II Sector, localidad de Kennedy, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40679772 de esta ciudad.

II. ANTECEDENTES

Se sostiene que la demandada ELSA ADELINA RIVERA COMBARÍA en el año 2004 inició proceso de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y posteriormente en septiembre de 2005 cedió los derechos litigiosos a la ahora demandante MARÍA CONCEPCIÓN MORENO MORALES, pese a ello la sentencia emitida por parte del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Descongestión adjudicó el dominio a las dos personas referidas, es decir, ELSA ADELINA RIVERA COMBARÍA y MARIA CONCEPCIÓN MORENO MORALES.

No obstante lo anterior, sostiene la demandante que ella ha poseído de manera exclusiva desde septiembre de 2005, fecha en la que compró la posesión por un valor de 90 millones de pesos los cuales canceló con una buseta y 10 millones en efectivo; de igual forma sostiene que ha realizado mejoras, ha arrendado el inmueble y paga los impuestos, actos que dan cuenta del ánimo de señora y dueña.

Alegatos de conclusión

En audiencia celebrada el día de hoy, 22 de junio de 2021, se oyeron los alegatos presentados por las partes, en los que cada uno reiteró sus posturas, la parte demandante realizó un estudio de los requisitos para la prosperidad de la pretensión de usucapión, haciendo su propio análisis probatorio principalmente respecto de los testimonios recaudados en audiencia; manifestando que todos los elementos axiológicos fueron demostrados por lo que concluye que se debían conceder las pretensiones debido a que las excepciones propuestas no fueron probadas.

Por su parte la curadora ad litem, al no encontrar probados elementos que desvirtuaran la posesión en cabeza de la demandada, manifestó no oponerse a las pretensiones y atenerse a lo que el despacho dispusiera.

Control de legalidad

Acorde con lo previsto en el Numeral 12 del artículo 42 del C.G.P., se hace

control de legalidad a la actuación, sin que se observe irregularidad alguna que afecte el trámite del proceso o pueda acarrear nulidad alguna dentro de la actuación.

Escuchadas las versiones de las partes en contienda, revisadas las pruebas del proceso, es del caso proceder a dictar el fallo que ponga fin a la instancia. Previa las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales como demanda en forma, competencia, capacidad para ser parte y capacidad procesal, se encuentran plenamente satisfechos dentro de este asunto; no se advierte nulidad alguna que pueda invalidar lo hasta ahora actuado dentro del trámite procesal, es procedente por tanto, definir de fondo el presente litigio.

La pretensión 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 reclama posesión la parte actora quien aduce haberlo ostentado por un espacio superior al tiempo que para el particular caso se impone.

La prescripción 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, de la Codificación Sustantiva Civil, pues 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.

La posesión 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 tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en su lugar y a su nombre. La posesión se acredita con la aprehensión material del bien por parte del sujeto poseedor con la intención de hacerlo suyo, debe tener ánimo de señor y dueño, el cual, pese a su carácter subjetivo, debe interiorizarse con la ejecución de hechos positivos a los cuales sólo da derecho el dominio. De donde ese carácter interno o acto de voluntad se puede presumir 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

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

consecuencia, el poseedor debe comportarse como propietario de la cosa y por ende, en su actitud debe aparecer de manera inequívoca una tendencia pública a disponer del inmueble de manera arbitraria, sin que vaya en contravía de la ley o de un derecho ajeno (art. 669 C. Civil). Por ello se requiere, entonces, que la posesión sea quieta, pacífica, ininterrumpida y libre de clandestinidad.

En conclusión, 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 permite probar la vinculación material del poseedor con la cosa, pero ello no acaece con el acto volitivo –*ánimus domini*- de ser dueño o de hacerse dueño justamente por el carácter subjetivo de dicho elemento, pero éste necesariamente debe 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 ejecuta. Y es 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.

De allí que competa juzgar si la parte demandante, aportó los medios idóneos que, a la sazón, dieran certeza de su posesión y que ésta supera el tiempo mínimo requerido en la ley para que opere la prescripción alegada, sin olvidar que los artículos 1757 del Código Civil y 167 del Código General del Proceso, establecen que a las partes o interesados corresponde el *-onus probandi-* acreditar los hechos en que fundamentan tanto las pretensiones como los medios exceptivos que contra aquéllas se propongan, o sea, que tales disposiciones consagra por vía de principio la carga de las partes de probar los supuestos fácticos contenidos en las normas jurídicas cuyos efectos persiguen.

De manera que, al demandante le correspondía 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 (término reducido por la Ley 791 de 2.002); y (d) que existe legitimación en la causa en los extremos en contienda, esto es, que el extremo actor sea la persona - o personas - que predican haber poseído el bien materialmente determinado y, que el extremo demandado esté integrado por todos y cada uno de los sujetos que tengan derechos reales principales sobre el mismo.

V. CASO CONCRETO

Adentrándonos en estudio del caso, se tiene que en cuanto a la plena identificación del bien que la parte demandante dice poseer y el que se pretende usucapir, presupuesto *sine qua non* para la prosperidad de la pretensión, se allegó al plenario el Certificado de Tradición y Libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-40679772, visible en los folios 2 al 3, en el cual, para efectos de la descripción del bien, por sus linderos y cabida, se hace la correspondiente identificación.

Ahora, en aras de acreditar la forma en que se inició la posesión que dice haber ejercido sobre el bien identificado, la demandante, en su interrogatorio manifestó la manera como entró a poseer el inmueble, esto es por compraventa del derecho de posesión, compra que incluso fue reconocida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Descongestión y que se encuentra soportada con el documento obrante a folio 49. De igual manera, en la ampliación del interrogatorio de parte, ratificó lo dicho en la demanda y dio cuenta de las mejoras (construcciones) realizadas en el inmueble.

De otra parte, los testimonios aquí practicados dan cuenta de los actos de señorío de la parte demandante, es así como la señora Nora Daza Monroy, prima de la demandante, relató de forma específica y precisa sobre las mejoras ya que dijo que el inmueble se entregó que estaba totalmente en obra negra, en que se han realizado construcciones (2 apartamentos), los cuales arrienda y es a María Concepción a quien se reconoce como dueña.

Lo anterior se ve igualmente reforzado con el testimonio de Cristian Álvarez Poveda, quien, como arrendatario de la señora a María Concepción del tercer piso del inmueble que se reclama, informó sobre el tiempo que lleva arrendando, esto es 11 años y a la fecha paga \$550.000,00, además expuso sobre las mejoras realizados como arreglos de puertas, cambio de pisos, etc.

Por último, el testigo Héctor Manuel Arévalo Daza, esposo de la demandante dio cuenta de la negociación del inmueble, que se pagó con un bus y la otra parte en efectivo, también sostuvo que nadie le ha reclamado respecto de su posesión, dijo que la casa se había recibido en obra negra y se le hizo restructuración total al primer piso, se hizo un apartamento en el cuarto piso y se instalaron los respectivos servicios públicos.

Además de la recepción de las anteriores pruebas, se practicó diligencia de inspección judicial al inmueble litigioso, la cual fue atendida por la parte demandante, allí se corroboró la ubicación, dirección, linderos, especificaciones y anexidades y demás aspectos que componen el inmueble objeto de pretensiones. Al efecto, el perito Gehisson Stid Torres Ovalle presentó dictamen, en el cual corroboró la ubicación, nomenclatura del inmueble a usucapir, indicó el área del bien, detalló cómo está compuesto el referido lote, identificación y linderos detallados en el trabajo presentado y adosado al proceso.

Es de resaltar que la parte demandante aportó pruebas documentales tales como; certificado catastral, copias de pagos de servicios públicos, pagos de impuestos, contratos de arrendamiento, etc; con los cuales se corroboraron aspectos y situaciones propia de la posesión reclamada por la sociedad demandante sobre el inmueble litigioso; documentos que no fueron tachados ni redargüidos de falsos y son considerados como pruebas válidas y fundantes para tomar la decisión de fondo, además determinantes para demostrar la posesión que ostenta la parte demandante.

Analizados en conjunto los medios de prueba que obran dentro de las diligencias, observa el Despacho que la parte demandante trajo al proceso prueba testimonial que permite determinar los actos de posesión desplegados sobre el bien objeto de pretensiones y corroborar los demás aspectos que conforman la posesión, pues por sabido se tiene que la prueba reina para esta clase de asuntos, son los testimonios, a quienes les consta que la demandante siempre ha estado frente al inmueble desde la compra de los derechos litigiosos, esto es desde el año 2005.

Los testigos se manifestaron sobre actos desplegados por la parte demandante como poseedora por un lapso superior a los diez años, mejoras realizadas y actos propios que solo el ejercicio de la propiedad da derecho, reconocieron a la demandante como dueña, ser quien paga impuestos y servicios públicos; pues no debemos olvidar que son los testigos quienes saben o determinan el periodo en el cual una persona ejerce posesión sobre determinado bien, situación que se encuentra demostrada en el presente asunto.

Aunado a lo anterior, también se tiene que en el presente caso operó la confesión presunta respecto de los hechos de la demanda, ello debido a la no comparecencia de la demandada a las audiencias celebradas, lo que permite tener como ciertos hechos de la demanda contenidos en los numerales 1 a 4.

Por lo anterior, se puede establecer que la actora ha ocupado y poseído el inmueble objeto de pretensiones durante el periodo indicado en el libelo demandatorio (desde el año 2005), año en el que iniciaron con las mejoras, sin que se haya demostrado violencia alguna para ese acto. Aunado a ello se aportaron al plenario documentos que permiten establecer el pago de impuestos y servicios públicos y otros actos propios de su derecho, lo que implica que se demuestra que la demandante ejerce tal posesión a partir de aquella anualidad, fecha desde la cual empezó a ejecutar los actos posesorios, lo que implica que desde el año 2005 a la presentación de la demanda, habían transcurrido casi 14 años aproximadamente, concluyendo que el tiempo de la posesión requerida (10 años), se cumplió y fue demostrado en el plenario, sumado a los actos de señor y dueño desplegados sobre el referido inmueble, al realizar mejoras, remodelaciones y otros actos desplegados sobre el predio, actos positivos que le permiten su condición de dueña sobre las cosas, aspectos que fueron acreditados, lo que implicaría la prosperidad de las pretensiones de los demandantes.

VI. OPOSICION DE DEMANDADA

Al proceso compareció como parte demandada, la señora Elsa Adelina Rivera, a través de apoderado, quien propuso como excepciones las de “INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO VERBAL DE TRANSACCIÓN” e “INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN”.

El análisis desplegado en el anterior acápite de la sentencia, que desembocó en la demostración inequívoca de la configuración de los elementos de la usucapión, permite descartar la excepción denominada “INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN” y solo restaría por estudiar la denominada “INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN”.

Al efecto, se tiene que el fundamento central de este medio de defensa se soporta en la falta de cumplimiento al contrato mediante el cual se vendieron los derechos sobre el inmueble, al respecto habrá de precisarse que la prescripción acá alegada fue la extraordinaria, es decir, la que no requiere justo título y por tanto los reproches que se tengan frente al contrato suscrito, no son asuntos que tengan la entidad de desvirtuar la usucapión que se configuró por el paso del tiempo, máxime cuando a lo largo de los más de diez años, el extremo demandado no demostró haber impetrado acción alguna tendiente a que se declarara el incumplimiento del que habla.

Finalmente, para atender a la referencia que hizo el apoderado de la parte demandada, cuando sostiene que la demandante es poseedora de mala, es pertinente resaltar lo que el autorizado autor Fernando Canosa Torrado² ha expresado al respecto:

*“La buena fe, en materia posesoria, es, como lo enseña el artículo 768, “la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio”. Es la creencia en el poseedor de ser propietario de la cosa. El mismo precepto concluye que **“en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto de contrato”**. Entonces, para que un adquirente a non dominio sea de buena fe, es necesario que haya creído que su autor era propietario, pues no podría recibir de él un derecho de que no fuese titular. De donde es inevitable concluir que el conocimiento por el poseedor, de los vicios del título de su autor, es excluyente de la buena fe, porque infirma esta creencia”. (Subrayas y negrillas fuera de texto original)*

De acuerdo con lo anterior la buena fe del poseedor se predica no por un eventual incumplimiento al contrato de compraventa, como pretende hacerlo ver el apoderado de la parte demandada, sino que ella deriva de la convicción de haber recibido de quien tenía la facultad de vender y en este caso así ocurrió pues quien vendió fue la persona que era poseedora y posteriormente se reconoció como dueña; y el no pago del contrato, como fue planteado, no deriva de manera alguna en “mala fe” pues esta solo se da, se insiste, al haber existido fraude o vicio en el contrato y, un supuesto incumplimiento, no configura ni una cosa ni la otra.

Consecuente con las anteriores consideraciones, es claro que las excepciones propuestas no logran enervar las pretensiones de la demanda, que han resultado prósperas. Se condenará en costas a la parte demandada.

VI.- 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 que MARÍA CONCEPCIÓN MORENO MORALES adquirió, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el 100% del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 86 No. 40 A- 26/28 Sur barrio Pinar del Rio II Sector, localidad de Kennedy, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40679772 de esta ciudad, con extensión superficial aproximada de setenta y tres punto veinte metros cuadrados (73.20 M2), con una construcción aproximada de trecientos tres punto sesenta metros cuadrados (303.60 M2), cuyos linderos se encuentran contenidos en el certificado de tradición, que a continuación se transcriben:

NORTE Aproximadamente en 12.20 metros con el inmueble construido sobre el lote #3, hoy, inmueble de la avenida carrera 86 o Avenida Ciudad de Cali #40A-18 Sur.

² Teoría y Práctica del Proceso de Pertenencia. Séptima Edición Ed. Doctrina y Ley, Bogotá, 2017, pag.147.

SUR Aproximadamente en 12.20 metros con el inmueble construido sobre el lote #5, hoy inmueble de la avenida carrera 86 o Avenida Ciudad de Cali #40A-32/34 Sur.

ORIENTE Aproximadamente en 6 metros con el inmueble construido sobre el lote 15 de la misma manzana, hoy inmueble de la carrera 85 #40-59 sur.

OCCIDENTE Aproximadamente en 6 metros con la avenida Ciudad de Cali o carrera 86 que es su frente.

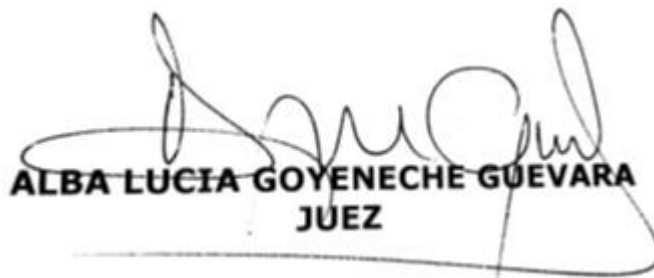
SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena la inscripción de la presente providencia en la Oficina de Registro de instrumentos públicos de esta ciudad, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40679772.

TERCERO: Expídanse copias auténticas de esta providencia al interesado y del dictamen pericial, así como de las piezas procesales que soliciten para efectos de registro y protocolización.

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

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada, señora Elsa Adelina Rivera. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$3'000.000,oo. Líquidense por secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ALBA LUCIA GOYENECHÉ GUEVARA
JUEZ

**JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ**

HOY 23/06/2021 SE NOTIFICA LA

PRESENTE PROVIDENCIA POR ANOTACIÓN EN ESTADO
No108

Gloria Stella Muñoz Rodríguez
Secretario