



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECINUEVE (19) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Tipo de proceso	:	Verbal de pertenencia
Demandante	:	Luz Marina Aponte Gordillo
Demandada	:	Personas indeterminadas
Actuación	:	Fallo de primera instancia
Radicación	:	11001310301920180019600
Fecha	:	Veinticuatro (24) de junio 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 Luz Marina Aponte Gordillo contra Personas Indeterminadas que se crean con derecho respecto del inmueble ubicado en la Calle 57 R Bis Sur No. 77 B-10 de Bogotá, el cual no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria.

II. ANTECEDENTES

Se sostiene concretamente que Luz Marina Aponte Gordillo junto con Luis Fernando Posada Álvarez adquirieron por suma de posesiones, la posesión del inmueble base de la acción, corrida desde el 24 de septiembre de 1982, fecha desde la cual, Gladys María Reina de Forero les vende mediante compraventa de derechos de posesión y mejoras, contrato suscrito el 01 de agosto de 2011; que para esa fecha contaba con una habitación, un salón grande, una cocina y un baño, todo cubierto de teja, con paredes levantadas en bloque, ventanas y servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, trasladándose los compradores al inmueble en agosto 20 de 2011, calenda en la que empiezan a mejorarla, al punto de tener 2 pisos terminados con sus acabados para noviembre del año en mención, y que para el año 2012 ya contaba con 4 pisos, siendo la actual y única poseedora, la demandante Luz Marina Aponte Gordillo, con ocasión de la cesión de derechos litigiosos efectuada por Luis Fernando Posada Álvarez en el trámite de la referencia y respecto del 50% del predio.

De igual manera, dentro de la actuación procesal adelantada se surtieron las etapas pertinentes, practicando las audiencias dispuestas en los arts. 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,

III. 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 no acaece con el acto volitivo –*ánimus 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

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

que sólo da derecho el dominio también sirven de indicios de ese elemento subjetivo, mientras no aparezcan otros que los infirmen.

4. En lo que a la suma de posesiones se refiere, el art. 778 del Código Civil establece que, sea que se suceda a título universal o singular, la posesión del sucesor principia en él, a menos que quiera añadir la de su antecesor a la suya; pero en tal caso se la apropia con sus calidades y vicios, pudiendo agregarse, en los mismos términos, a la posesión propia la de una serie no interrumpida² de antecesores.

Frente a lo anterior, la jurisprudencia se ha manifestado de la siguiente manera:

“4.3.1. Esta Corte ha construido una vasta y profunda línea jurisprudencial, sobre los distintos tópicos relacionados con la naturaleza y alcance jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio. En particular, en repetidas providencias, ha puntualizado que la posesión puede ser ejercida directamente por actos propios o a través de la figura de la suma de posesiones, reconocida en el ordenamiento civil, en los artículos 778 y 2521 del Código Civil, como una forma benéfica de proyección del poder de hecho de las personas sobre las cosas; y puede tener su fuente en la accessio possessionis por acto entre vivos o en la successio possessionis, cuando el causante fallecido transmite la posesión a sus herederos.

“Al poder agregar el tiempo de su antecesor o antecesores, el último poseedor podrá beneficiarse, y ganar por prescripción un bien determinado.

“En la accessio possessionis, modalidad sumatoria que ocupa la atención en este asunto, se ha precisado que para que tenga ocurrencia el fenómeno de la incorporación fáctica es necesaria la afluencia de las siguientes condiciones: “(...)a) que haya un título idóneo que sirva de puente o vínculo sustancial entre antecesor y sucesor; b) que antecesor y sucesor hayan ejercido la sucesión de manera ininterrumpida y c) que haya habido entrega del bien, lo cual descarta entonces la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo”³.

Estableciendo en apartes subsiguientes que:

“Recuérdese, centenariamente en una bien decantada doctrina probable⁴, esta Sala, incluyendo la memorada sentencia citada por el censor⁵, ha reiterado con claridad meridiana que para la concurrencia de la anexión válida de posesiones, el núcleo del instituto sumatorio “intervivos” se forja con la presencia de: i) negocio jurídico válido, esto es, que haya pleno consentimiento entre el poseedor que se despoja de la materialidad de la cosa y de quien la adquiere en su condición de causahabiente; ii) homogeneidad en la posesión, vista como identidad o uniformidad en la cosa poseída con sucesión cronológica ininterrumpida; de modo que el antecesor o antecesores, hayan sido poseedores del mismo bien formando una cadena de posesiones ininterrumpidas; y, ii) entrega de la cosa poseída.

“Con relación al primer elemento pergeñado, la Corporación ha mantenido la tesis según la cual, es necesario que exista un pontón traslativo que permita la creación de un vínculo sustancial entre el sucesor y el antecesor; como la compraventa, permuta, donación, aporte de sociedad, etc.; sin que necesariamente se requiera para su demostración escritura pública, porque ha modulado la antigua tesis, según la cual el título con

² La que no ha sufrido ninguna interrupción natural o civil, según lo dispone el art. 2522 del C.C.

³ CSJ. Civil. Sentencia 011 del 6 de abril de 1999, expediente 4931.

⁴ Art. 4 de la Ley 169 de 1896, CConst. Sent. C-836 de 2001.

⁵ CSJ. Casación civil, sent. del 5 de julio de 2007.

virtualidad para anudar posesiones debía corresponder con la naturaleza jurídica del bien de que se tratara.”⁶

5. Para el caso en 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 Gonzalo Romero Martínez y Mariela Triviño Bautista, 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, aludiendo de manera especial que la actora compró el bien en agosto de 2011 a la señora Gladys Reina a quienes conocieron los declarantes viviendo en el predio hasta cuando se realizó la negociación, fecha para la cual el inmueble se constituía de un piso, contando ahora con 4 niveles, los que construyó la demandante con su esposo y pagando de igual manera los impuestos.

A su vez, la demandante absolvió interrogatorio de parte manifestando dentro de su declaración, que lleva más de 30 años viviendo en el barrio en el que se encuentra el predio, el cual adquirió mediante compraventa de derechos de posesión en agosto de 2011 a Gladys Reina, quién ostentaba la posesión del bien desde 1982, indicando de igual manera que el terreno constaba de un piso techado, por lo que luego de 2011, construyó con el producto de su trabajo, contando en la actualidad con 4 pisos, por lo que lo ha arrendado en partes, pagando impuestos, sin que entre tanto alguna persona le hubiere reclamado el inmueble.

Dentro del proceso se llevó a cabo la 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, adjuntándose a la demanda dictamen pericial que resalta los aspectos relevantes en cuanto a la descripción del inmueble se refiere.

La perito Luisa Fernanda Monroy Espinosa presentó dictamen que fue debidamente sustentando en audiencia y posteriormente adicionado como consecuencia de las mejoras realizadas luego de la presentación de la demanda, corroborando su ubicación y nomenclatura, indicando que este cuenta con un área aproximada de terreno de 72 Mts 2 – y área aproximada de construcción de 288 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 a continuación se relacionan:

Norte: en 6,00 m aproximadamente con la AC 57 R Sur No. 77 B-09.

⁶ CSJ. Civil. Sentencia del 11 de septiembre de 2015, expediente SC12323-2015. Radicación n.º 41001-31-03-004-2010-00011-01 M. P. Luis Armando Tolosa Villabona.

Sur: en 6,00 m aproximadamente con la CL 57 R Bis Sur- Vía pública.

Oriente: en 12,00 m aproximadamente con la Calle 57 R Bis Sur No. 77 B-04.

Occidente: en 12,00 m aproximadamente con la Calle 57 R Bis Sur No. 77 B-16/18.

Es de resaltar que al proceso se aportó el certificado expedido por el Registrador Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur en atención a lo establecido en el numeral 5º del art. 375 del C. G. del P., en el que se indica que no fue posible establecer matrícula individual que identifique el predio, como tampoco determinar matrícula inmobiliaria de mayor extensión que identifique el bien, por lo que no aparece ninguna persona como titular inscrita del derecho real principal de dominio.

De igual manera, se anexaron al libelo demandatorio, entre otros documentos, comprobantes de pago de impuesto predial y de servicios públicos de teléfono, gas, energía, agua, acueducto y alcantarillado, 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.

A su vez, se allegó al legajo, copia del escrito denominado “*COMPRAVENTA DE DERECHO DE POSESIÓN Y MEJORAS*” de fecha 01 de agosto de 2011 celebrado entre Gladys Marina Reina de Forero en su condición de cedente y la demandante Luz Marina Aponte Gordillo en su condición de cesionaria, en el que, la primera manifiesta que desde el 24 de septiembre de 1982 ejerce la posesión real y material, con ánimo de señora y dueña sobre el predio base de esta acción, mediante compra efectuada en mayor extensión a Manuel Vallejo según anexo suscrito en dicha calenda.⁷

Documento mentado en precedencia, cuyo objeto fue la cesión a título de venta en favor de la cesionaria y demandante respecto del derecho que le corresponde en la posesión quieta, tranquila y pacífica que ha ejercido sobre el predio objeto de este proceso y las mejoras allí plantadas, con obligación de entrega el 20 de agosto de 2011, carga cumplida por la cedente según se manifiesta en el libelo introductorio, aludiéndose que la activa se trasladó a dicho lugar y desde ese mismo momento comenzó a mejorar la vivienda.

Situaciones expuestas en párrafos anteriores que se reitera, fueron corroborados por los testigos Gonzalo Romero Martínez y Mariela Triviño Bautista, conforme quedó expuesto en precedencia.

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.

6. 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, teniendo en cuenta para ello la suma de posesiones existentes sobre el predio desde el año 1982 cuando inició la señora Gladys María Reina de Forero a poseerlo, hasta el 20 de agosto de 2011, cuando entró la demandante en el

⁷ Soportándose ello con la copia denominada “*Contrato de cesión de posesión*”

bien, acreditándose en el legajo la existencia de negocio jurídico válido celebrado entre estas poseedoras, homogeneidad en la posesión y la entrega de la cosa poseída de la primera a la segunda, lo que permite 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.

7. 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 Luz Marina Aponte Gordillo, accediéndose por ende al reconocimiento de la posesión y propiedad que ésta ostenta sobre aquel.

De otro lado se fijarán gastos adicionales al auxiliar de la justicia Dr. HAIDER MILTON MONTOYA CÁRDENAS, quien en su calidad de Curador ad litem, intervino en el litigio en representación del extremo pasivo.

IV. 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,

V. RESUELVE

Primero. Declarar que la demandante Luz Marina Aponte Gordillo identificada con la cédula de ciudadanía número 52.034.370 de Bogotá, adquirió por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble ubicado en la Calle 57 R Bis Sur No. 77 B-10 de Bogotá, sin folio de matrícula inmobiliaria, con un área aproximada de terreno de 72Mts² – y área de construcción aproximada de 288Mts², y que consta de los siguientes linderos, establecidos por la auxiliar de la justicia:

Norte: en 6,00 m aproximadamente con la AC 57 R Sur No. 77 B-09.

Sur: en 6,00 m aproximadamente con la CL 57 R Bis Sur- Vía pública.

Oriente: en 12,00 m aproximadamente con la Calle 57 R Bis Sur No. 77 B-04.

Occidente: en 12,00 m aproximadamente con la Calle 57 R Bis Sur No. 77 B-16/18.

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 que se abra para efectivizar la sentencia y realizar el registro respectivo de manera individual frente al predio descrito en precedencia.

Tercero. Expídanse a la interesada, copias auténticas de esta providencia y de las piezas procesales que solicite 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. Ofíciase.

Quinto. Sin condena en costas para la pasiva por cuanto no hubo oposición ni se causaron.

Sexto. Se fijan como gastos adicionales de curaduría, al Dr. HAIDER MILTON MONTOYA CÁRDENAS, la suma de \$400.000,00. A cargo de la parte actora.

Séptimo. Cumplido lo anterior, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ALBA LUCÍA GOYENECHÉ GUEVARA
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

HOY 25/6/2021 SE NOTIFICA LA PRESENTE
PROVIDENCIA POR ANOTACIÓN EN ESTADO No
110.

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRÍGUEZ
Secretaria