

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintiséis de enero de dos mil veinticuatro

Proceso. Pertenencia
Número. 11001-31-03-041-**2018-00393-00**
Demandante. Arístides Torijano Urrego
Demandado. Jaime Forero Rodríguez, María Elvira Forero de
Bulla y Personas Indeterminadas

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

I. ANTECEDENTES

1.1. La pretensión

Arístides Torijano Urrego, (en adelante Arístides) por conducto de apoderado judicial, solicitó declarar haber adquirido por prescripción adquisitiva de dominio el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 17611 ubicado en la carrera 69 K No. 79-81 y 79-87 barrio las Ferias de esta ciudad.

1.2. Los hechos

Es propietario de derecho de cuota conforme consta en la escritura pública 5158 de 14 de septiembre de 1996 de la Notaría 9ª de Bogotá y recibió la posesión material del inmueble de manos de los señores Enrique Forero Rodríguez, María del

Carmen Forero de Neira y Rosa María Palacios Pinilla, por tanto, desde el año 1992 ejerce la posesión de manera exclusiva a título de dueño del predio 50C – 17611.

En abril de 2009 se opuso a la diligencia de secuestro donde se le reconoció poseedor, razón por la cual se ordenó el levantamiento de esa medida.

Hizo reformas estructurales del inmueble como cambio total del primer piso al construir dos locales cada uno con pisos nuevos, baño, rejas metálicas, instalación de servicio de gas y de luz independiente. En el segundo piso construyó un apartamento con puerta de entrada independiente, piso nuevo, instalación de cuatro ventanas, tres habitaciones con closet, cocina con instalación de gabinete y mesón con lavaplatos, cuarto de lavandería, dos baños, instalación del servicio de gas y de luz. En el tercer piso instaló una escalera, levantó paredes, pisos, tres habitaciones con closet grandes, cocina integral con sus gabinetes, dos baños, ventanas, terraza con lavadero grande, tres tanques cada uno de 500 litros, instalación de agua, luz, teléfono y servicio de gas natural con medidores independientes.

1.3. Trámite procesal

Por auto de 25 de julio de 2018 se admitió a trámite el libelo. Se acreditó la inscripción de la demanda e instalación de la valla.

El demandado Jaime Forero Rodríguez (en adelante Jaime) se notificó sin ejercer derecho de defensa. La demandada María Elvira Forero de Bulla (en adelante María Elvira) contestó la demanda y propuso las excepciones de mérito que denominó: *inexistencia de los requisitos para la declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria; cosa juzgada, ocultamiento de verdades intensiones por parte demandante, actuaciones con ánimo de señor y dueño realizadas por María Elvira Forero de Bulla*¹. El curador *ad litem* designado a las personas indeterminadas contestó sin proponer excepciones.

En audiencia de que trata el artículo 372 del Código General, se decretaron y practicaron las pruebas solicitadas. Al tiempo, se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial sobre el bien raíz aquí pretendido.

Se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento donde se recepcionaron los testimonios y se escucharon alegatos de conclusión.

¹ Ver informativo 35, 52.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Presupuestos Procesales

Están debidamente acaudalados los presupuestos procesales de validez de la actuación, competencia, capacidad para comparecer y ser parte de los sujetos en contienda; de igual forma, no existe vicio en el trámite invalidante en todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de enjuiciamiento.

2.2. Legitimación en la causa

2.2.1. Atendiendo la finalidad de la pretensión, vale decir, la declaración de dominio de un determinado bien por haberlo adquirido mediante prescripción adquisitiva ya sea ordinaria o extraordinaria, la legitimación en la causa por activa la tiene, según lo señala el artículo 375 del Código General del Proceso quien pretenda haber adquirido el bien por prescripción, supuesto axiológico que deberá ser demostrado dentro del proceso. A su turno, la legitimación por pasiva la ostenta las personas titulares de derechos reales principales sujetos a registro.

2.2.2. Para verificar el cumplimiento de este supuesto axiológico, se evidencia el encausamiento de la acción por Arístides Torijano Urrego quien afirma haber adquirido el inmueble por prescripción extraordinaria de dominio, evocación desde la cual yace la legitimación por activa.

2.2.3. En cuanto a la legitimación en la causa por pasiva, al revisar el folio de matrícula inmobiliaria 50C-17611² figuran como titulares de derecho real principal de dominio Jaime Forero Rodríguez, María Elvira Forero de Bulla y Arístides Torijano Urrego conforme registran las anotaciones 4, 8 y 12, por tanto, este supuesto de la pretensión se cumple a cabalidad.

2.3. De la prescripción adquisitiva

2.3.1. El artículo 2512 de la legislación civil colombiana, define la prescripción como “un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos

ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales.

Acerca de los bienes disponibles por este modo, el artículo 2518 del Código Civil, señala como adquiribles por prescripción, el dominio de los bienes corporales ya sean raíces o muebles, que se encuentren en el comercio y se hayan poseído conforme a la ley, mediante dos clases de prescripción ordinaria y extraordinaria.

Respecto a los bienes inmuebles, la prescripción ordinaria requiere posesión regular, esto es, que proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe, y que los actos posesorios se hayan prolongado en el tiempo por espacio no inferior a 5 años. La prescripción extraordinaria, por su parte, exige posesión material no inferior a 10 años y, puede ser ejercida por un poseedor sin título alguno (ley 791 de 2002).

2.3.2. En el proceso, el demandante invoca la prescripción adquisitiva de naturaleza extraordinaria, por tanto, no es necesario acreditar justo título alguno, como sí se exige para adquirir por prescripción ordinaria.

2.4. Elementos de la acción de pertenencia

2.4.1. Según reiterados pronunciamientos hechos por la Corte Suprema de Justicia para la prosperidad de las pretensiones en la acción de pertenencia, es necesaria la existencia simultánea de los siguientes elementos:

- (i) Que el proceso verse sobre bienes que sean legalmente prescriptibles.
- (ii) Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda.
- (iii) Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por un lapso no inferior a 10 años Ley 794 de 2002.

2.4.2. Con relación al primer elemento, obra en el plenario folio de matrícula Inmobiliaria 50C - 17611 correspondiente al inmueble ubicado en la carrera 69 K No. 79-81 y 79-87 barrio las Ferias de esta ciudad, el cual refleja ser de propiedad privada, estar en el comercio humano dada la multiplicidad de anotaciones sobre venta de

derechos de cuota y no formar parte de los denominados bienes imprescriptibles. Se cumple así el primer elemento.

2.4.3. Respecto al segundo de los citados, obra en el proceso diligencia de inspección judicial y dictamen pericial, en la cual se identificó el inmueble pretendido en pertenencia que corresponde al ubicado en la carrera 69 K No. 79-81 y 79-87 barrio las Ferias de esta ciudad. Así pues, dada la perfecta identidad del inmueble pretendido en pertenencia con el identificado en la inspección judicial y dictamen, se cumple con este requisito.

2.4.4. En cuanto al tercer elemento, sobre el tema de la posesión, veamos:

El artículo 762 del Código Civil define la posesión en los siguientes términos: *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*

En ese sentido, la existencia de la posesión se infiere de los actos ejercidos por el poseedor sobre el bien, del cual se considera dueño, reflejados en el tiempo y en el espacio los cuales permitirían concluir en forma inequívoca el ánimo de señor con que lo posee.

Se resalta, en tratándose de inmuebles, la posesión se traduce en hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, desplegados sin consentimiento ajeno, como lo preceptúa el artículo 981 del Código Civil, los cuales deben guardar estrecha relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación del bien a usucapir, aunque no coincidan con exactitud con los mencionados por esta norma, como la construcción, cerramiento, cuidado, aprovechamiento, y otros de igual significación, en relación con los inmuebles.

2.4.5. Arístides Torijano Urrego figura como propietario en cuota parte del inmueble pretendido por compra hecha a María del Carmen Forero de Neira, Luis Enrique Forero Rodríguez y Rosa María Palacios de Pinilla según consta en la escritura pública 5158 de 14 de septiembre de 1996 de la Notaría 9ª de Bogotá donde se acotó que por virtud de ese instrumento se hace la venta en favor de Arístides de los derechos de cuota que común y proindiviso tienen y la posesión ejercida sobre este.

Sin embargo, existe un documento otrora suscrito por Luis Enrique Forero Rodríguez y Arístides de enero de 1993 con el que el primero le hizo entrega material de la posesión que ejercía sobre la casa al segundo citado con la entrega de la llave de la puerta de entrada al inmueble totalmente desocupado³.

2.4.6. Por razón a lo anterior, debe entrarse a determinar si desde el lapso indicado se efectuaron actos de señor y dueño sobre el mentado bien, Para ello, se ahondará en el recaudo probatorio así:

Interrogatorio a Arístides Torijano Urrego⁴:

Ingresó al inmueble a principios de enero del año 1993 para esa fecha conocía al señor Enrique Forero con el que suscribió un documento respecto al inmueble ubicado en el barrio las Ferias en el que se comprometía a pagar la hipoteca y el señor Forero a vender los derechos de cuota con la entrega de la posesión total del predio, momento desde el cual empezó a ejercer actos posesorios sobre todo el predio. Pagó la hipoteca ante el Juzgado Décimo Civil del Circuito y después de haberse levantado el embargo, se procedió hacer la escritura de venta de los derechos de cuota con el señor Forero y sus dos hermanas que a su vez era propietarias por derechos de cuota. Hecha la escritura en el año 1996 ya estaba ejerciendo la posesión desde la firma del documento en el año 1993 momento desde que empezó hacer reformas estructurales al inmueble, pues a pesar de que el señor Forero vivía allí con un hijo el inmueble estaba abandonado. Los cambios estructurales que hizo, fue hacer en el primer piso dos locales, en el segundo y tercer piso hizo apartamentos con acometida de servicios públicos. Nunca hizo oferta de compra a los señores Jaime y María Elvira pues ni los conoce, cuando el señor Forero le hizo entrega nadie se opuso, pues desocupó el predio sacó todas sus cosas y entró a hacer todos los cambios estructurales y durante los 28 años que lleva ejerciendo la posesión nadie se ha presentado a decirle que tiene algo que ver como dueño o como tercero. Los locales los tiene en arrendamiento y los arrendatarios le cancelan los cánones de arrendamiento. Adelantó proceso de pertenencia en el Juzgado Treinta y Siete por suma de posesiones la cual fue negada al no haberse demostrado el tiempo. En el proceso divisorio alegó tener la posesión del predio, en la diligencia de secuestro se opuso, el juzgado le ordenó la entrega del predio con la entrega de los arriendos causados durante todos esos años. En estos momentos el inmueble no está secuestrado porque fue levantado en el año 2006.

³ El documento glosa en el informativo 03 anexos

⁴ Grabación audiencia inicial min 12:38 PDF74

Interrogatorio a Jaime Forero Rodríguez⁵

En el año 1993 era su hermano el que estaba habitando el inmueble. El señor Torijano lo llamó para darle un millón de pesos que era de la cuenta de la casa que le había comprado a Enrique, no recuerda cuando Enrique vendió, él nunca le dijo nada, pero se enteró de la venta cuando el señor Torijano lo llamó para que fuera a su oficina y llegó allá el señor le ofreció un millón de pesos encima de una mesa por cuenta de la casa para que le vendiera su parte, no aceptó se salió de ahí y no volvió a saber de él, eso fue todo. Después del año 1993 nunca fue al inmueble.

Interrogatorio a María Elvira Forero⁶

No conoce al señor Torijano nunca ha hablado con él, yo no sabía de negocios que hacía su hermano porque eran muy ocultos, es que ni siquiera se saludaban, por cuanto no iba por allá porque le tenía mucho miedo a su hermano y no iba por no verlo a él, sabe que vivía con un hijo que le juró la guerra y lo sacó de ahí, hace como 25 años no va por allá porque viven en España hace 21 años y no volvió por allá, lo que pasa es que le tenía pavor a su hermano porque cuando nosotros le decíamos algo de la casa nos amenazaba y él le dio un millón de pesos a su hermana Carmen que murió y un millón a su hermana Rosa que ya murió y a ella no le ofrecieron nada. No pagó impuestos ni nada se despreocupó de eso porque no quería tener problemas con su hermano. Vivió en ese inmueble hasta el año 56 cuando se casó, luego volvió otro tiempo con su familia, pero se volvió a ir a vivir al barrio bonanza.

2.4.7. Por otro lado, se recepcionó el testimonio de Enrique Lavado y Fabio Humberto Alfonso, siendo calificados de sospechosos, lo que lleva a una apreciación más severa de sus dichos, los cuales, analizados en conjunto con los demás medios probatorios y a la luz de la sana crítica que como regla de valoración probatoria establece el artículo 176 del Código General, se deduce sin dubitación, la posesión en cabeza de Arístides sobre el inmueble por tiempo superior a 10 años mediante la constante ejecución de actos de dominio efectuados al haber plantado las mejoras con los cambios estructurales hechos en cada uno de los pisos del inmueble, como la adecuación en el primer piso de dos locales los cuales tiene arrendados y por los cuales percibe el pago de cánones de arrendamiento, como de los apartamentos en los pisos 2º y 3º con la colocación de pisos nuevos, cocina, gabinetes, closet, baños y acometida de servicios públicos independientes para cada apartamento.

⁵ Grabación audiencia inicial obrante en PDF74 min 1:00:39

⁶ Grabación audiencia inicial obrante en PDF74 min 1:07:43

2.4.8. Ahora bien, no debe perderse de vista que Arístides es propietario en cuota parte del inmueble con los demandados María Elvira y Jaime, por tanto, estamos frente a la acción de pertenencia entre comuneros, la cual es procedente en virtud de lo consignado en el numeral 3º artículo 375 del Código General, por ende, tal propósito enmarca el cumplimiento de los siguientes requisitos:

i) Que solo es procedente a la luz de la prescripción adquisitiva extraordinaria:

Se cumple dado que Arístides de manera expresa pretende adquirir el bien raíz por prescripción adquisitiva de linaje extraordinario, dando aplicación del canon legal que se analiza.

ii) Que la posesión haya sido ejercida con exclusión de los demás condueños:

Arístides ingresó al inmueble por virtud de la compra de la venta de la cuota parte que le efectuó Luis Enrique Forero Rodríguez conforme obra en el documento suscrito el 1º de enero de 1993, acto no tachado de falso ni desconocido, en el que expresamente el señor Luis Enrique le hizo entrega de la posesión así: *“que en este mismo momento hace entrega de la posesión material del inmueble a favor del doctor Torijano y a hacerle entrega de la llave de la puerta de entrada, totalmente desocupada (...) acepta la venta que en su favor hace de la posesión material que tiene y ejerce el señor Luis Enrique Forero Rodríguez sobre la casa de la carrera 65 No. 79-81 y que en este mismo momento procede a recibir de manos de su vendedor la llave de la puerta de entrada del inmueble totalmente desocupado”*⁷

Entonces, para el año 1993 quien habitaba el inmueble era el señor Luis Enrique, aspecto que se pudo verificar con el interrogatorio que surtieron los demandados al haber sido concordantes en afirmar que para esa época en esa casa vivía su hermano únicamente y que era este quien lo disponía y lo detentaba.

En ese sentido, surge coherente lo acotado en el documento suscrito en el año 1993 respecto a la entrega del bien totalmente desocupado, acto en el que fue enfático Arístides en el interrogatorio que surtió, pues en virtud de ello, ingresó al inmueble como dueño y desde esa data, empezó a ejercer los actos posesorios sobre la totalidad del predio, pues así nadie se lo impidió.

Actos dispositivos que ejerció en forma continuada, situación corroborada por los mismos demandados al haber indicado que a ese inmueble no volvieron y que se

desentendieron totalmente de este, tanto más cuando María Elvira fue enfática en referir estar viviendo hace más de 21 años en España y que no volvió al inmueble.

En igual sentido, los testigos en unísono enfatizaron reconocer como dueño a Arístides.

De manera que, los demandados María Elvira y Jaime si bien figuran como propietarios conjuntamente con Arístides, este último es quien ha ejercido la posesión exclusiva sobre todo el inmueble al efectuar actos dispositivos constantes como la adecuación estructural en cada uno de los pisos del bien, arrendarlo y disponer de él, al punto que la comunidad cercana lo reconoce como dueño, contrario los hermanos comuneros, han permanecido aislados sin mostrar interés en el predio al punto que desde el año 1993 ninguno lo habita, ni mostraron interés en su administración y mantenimiento, como tampoco haber sufragado alguna mejora.

iii) Que la posesión sea ejercida mediante la explotación económica del bien:

Se cumple por cuanto Arístides adecuó en el primer piso dos locales que los tiene arrendados y por los cuales percibe el pago de los cánones de arrendamiento.

iv) Que la explotación no se haya ejercido por disposición de los demás comuneros, o por orden de autoridad judicial o del administrador del bien:

También se cumple, en el entendido que los comuneros hermanos, desde el año 1993 se desentendieron del inmueble, siendo únicamente Arístides quien se ocupó de las mejoras y lo detenta exclusivamente desde dicha data, sin que se encuentre probado la intervención o disposición de los demás comuneros o que por virtud de estos Arístides se encarga de la administración, en la medida en que manifestaron no conocerlo ni tener trato alguno con éste, por tanto, Arístides lo administra y lo detenta para sí, sin direccionamiento ni intervención alguno de los demás comuneros.

Así las cosas, conforme a lo analizado Arístides viene poseyendo el inmueble por espacio de más de 10 años con exclusión de los demás condueños, al detentarlo desde el año 1993 administrarlo, adecuarlo y percibir una explotación económica para sí.

2.4.9. También con la prueba documental allegada, se evidencia copia de la

escritura pública anotada en el certificado de tradición del inmueble en la que consta la venta de la cuota parte a Arístides, como la propiedad en cabeza de los otros comuneros.

2.4.10. Aunado que, soportados en la inspección judicial y con el dictamen pericial realizado sobre el inmueble, se puede establecer su identidad plena correspondiente a la dirección acotada en el certificado catastral y folio de matrícula inmobiliaria donde se pudo visualizar la existencia del inmueble por área y descripción. Además, en el interrogatorio dio cuenta la vetustez del predio desde el año 1963 cuando era lote y desde que empezó su construcción, determinando en 27 años la antigüedad de lo construido, así de igual forma, de haber observado en la inspección ocular, acabados en obra blanca nivel medio con mejoras locativas necesarias para el mantenimiento del predio.

2.4.11. Así mismo, en cuanto a la identificación del inmueble con verificación de lo obrante en la escritura pública 5158 de 14 de septiembre de 1995 y dictamen pericial el inmueble pretendido usucapir es el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50 C – 17611 ubicado en la carrera 65 No. 79-81 hoy carrera 69K No. 79-81 de esta ciudad con área de terreno de 83,00 metros cuadrados y área de construcción de 258,84 metros cuadrados con los siguientes linderos actualizados por el NORTE: en extensión de 10 metros con predio 79-89 de la carrera 69K; por el SUR en 10 metros con predio 79-73/75 de la carrera 69K; por el OCCIDENTE en 8.30 metros con predio 69K 11/17 de la AC 80 y; por el ORIENTE en 8.30 metros con la carrera 69K que es su frente.

Lo anterior permite concluir que los linderos como área de terreno del predio objeto de usucapión que describe el perito en el avalúo pericial corresponde a los actuales y en todo caso obtenidos de la documentación que reposa en la Unidad Administrativa Catastro Distrital y levantamiento topográfico realizado al lote de terreno objeto del proceso, linderos y área de terreno que deben tenerse como los actuales.

Aunado que el perito realizó inspección ocular y tuvo acceso a todas las dependencias del inmueble sin que alguien le impidiera el acceso, haciendo descripción de cada una de las plantas físicas, determinándolo por ubicación y linderos concluyendo que se trata del mismo inmueble pretendido en la demanda que coincide además con el plano catastral y folio de matrícula inmobiliaria.

Tanto más que en la inspección judicial a la que asistió el perito se puedo

identificar plenamente el inmueble y con certeza determinar que es el mismo descrito en la demanda, solo que merece la precisión respecto a la actualización de los linderos y área.

2.4.12. Así las cosas, estructurados los tres elementos axiológicos de la acción de pertenencia, surge hacer pronunciamiento frente a los enervantes que propuso la demandada María Elvira.

2.4.13. Se planteó las excepciones de *inexistencia de requisitos para declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria* y de *ocultamiento de verdades intensionales por parte del demandante*, las cuales están llamadas al fracaso, pues acorde con lo considerado, se demostraron en forma satisfactoria, los elementos axiológicos de la acción de pertenencia, así como los requisitos para la procedencia de la pertenencia entre comuneros, todo lo cual hace viable acceder a la usucapión invocada.

Como se consideró anteriormente, para configurar este modo adquisitivo de dominio, solo basta el transcurso del tiempo, 10 años y la prueba de la posesión de un determinado bien, con ánimo de señor y dueño, sin que sea requisito allegar título o documento alguno que acredite el inicio de la posesión. Esas exigencias de la norma 375 numeral 3º del Estatuto Adjetivo Civil vigente, están cumplidas a cabalidad, según el estudio referenciado anteriormente, dado que se probó esa posesión del aquí demandante de forma material, de su explotación económica exclusiva y excluyente, al no haberse demostrado que se produjo por acuerdo con los otros comuneros, o por otra disposición legal o convencional.

Ahora bien, no puede predicarse la mera tenencia de Arístides sobre el inmueble por virtud del proceso divisorio 1998-0206 actualmente en conocimiento del Juzgado 80 Civil Municipal, pues conforme la inspección que como prueba de oficio se decretó sobre ese proceso, se pudo evidenciar que en la diligencia de secuestro de 11 de noviembre de 2004⁸ el señor Arístides se opuso aduciendo tener la posesión sobre el inmueble; sin embargo fue rechazada de plano al no ser dable, a la persona afectada con la medida cautelar, oponerse a la práctica de la diligencia, acto seguido, se declaró legalmente secuestrado y se le hizo entrega al secuestre. Sin embargo, la decisión que rechazó la oposición fue revocada en su integridad en auto de 10 de octubre de 2007 por el Juzgado Veintinueve Civil del Circuito de esta ciudad⁹ y direccionó al

⁸ Acta diligencia de secuestro llevada a cabo por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Descongestión obrante en PDF114 Pág. 5-10

⁹ Decisión que obra en PDF112 Pag 01-02

comisionado continuar la diligencia y apreciar la prueba sumaria de la posesión por el comunero para que la acepte o niegue. En cumplimiento a ello, el 20 de marzo de 2009¹⁰ el comisionado Juez Tercero Civil Municipal de Descongestión, admitió la oposición formulada por Arístides y acto seguido el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal en auto de 23 de abril de 2009¹¹ procedió a levantar la medida cautelar de secuestro y ordenó al secuestre la entrega real y material al opositor Arístides Torijano Urrego, además direccionó comunicar la decisión a los arrendatarios Marco Aurelio Pachón López, Luz Stella Roa Sarmiento y Luz Mila Márquez y que las cosas debían regresar al estado en que se encontraban el 11 de noviembre de 2004. El 20 de abril de 2010 se llevó a cabo la diligencia de entrega así: *“el despacho procede hacer entrega real y material del segundo y tercero piso y estando el primer piso se hace entrega real y material de la totalidad del inmueble al doctor Arístides Torijano Urrego quien manifiesta recibo en forma real y material el inmueble en las condiciones en que se encuentra. Quien hace entrega del inmueble entrega llave de la puerta de entrada al inmueble. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina...”*¹² (SIC)

En ese sentido, es claro que desde el año 1993 Arístides, por razón a la compra de derechos de cuota, ingresó al inmueble a ejercer actos posesorios, pues con el documento suscrito en ese año se le hizo entrega material libre de cosas, ánimo que para la fecha de la escritura pública 5158 de 14 de septiembre de 1995 seguía latente al haberse incluido, además, la entrega de la posesión sobre el bien objeto de venta.

Amén, al interior del proceso divisorio iniciado en el año 1998 Arístides se opuso a la pretensión aludiendo ser el poseedor, en igual sentido lo hizo en la diligencia de secuestro, pues fue quien la atendió, tan así que, le fue admitida conforme a la prueba sumaria recaudada por el comisionado, lo cual le permitió inferir, para ese momento, la calidad detentada por Arístides al punto de ordenarse el levantamiento de la medida de secuestro con entrega del inmueble a este.

Ahora, si bien, en principio la oposición le fue rechaza y se declaró legalmente secuestrado el predio con entrega al secuestre allá designado, lo cierto es que el inmueble le fue devuelto con la decisión emitida en auto de 23 de abril de 2009 por el Juzgado Treinta y Siete Civil Municipal por razón de la admisión de la oposición, comunicando a los allí arrendatarios el deber de entrega a Arístides, lo cual posterior se efectuó el 20 de abril de 2010.

¹⁰ Ver documentos anexos a la inspección realizada al proceso 1998-0206 obrante en el PDF112 Pág. 5-8.

¹¹ Auto obrante en PDF114 Pág. 11

¹² Ver acta que obra en PDF113 Pág. 7

Entonces, *“la respectiva situación posesoria se reputa subsistente durante todo el tiempo en que la medida tuvo efectiva vigencia, habida cuenta que en esas condiciones, en ausencia de prueba positiva en contrario y por mandato de los artículos 792 y 2523 del Código Civil, la posesión debe juzgarse legalmente recobrada y por lo tanto continuada sin interrupción”*¹³, de manera que, si bien en el año 2004 la detentación del bien quedó en manos del secuestro, lo cierto es que, en el año 2010 regresó a Arístides con la entrega ordenada, depósito judicial que no interrumpió el lapso conmutable al prescribiente, dado que la tenencia del bien efectuada por el secuestro, hizo las veces de quien lo venía poseyendo con anterioridad.

La Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, por razón de este punto, en pronunciamiento reciente, continuó honrando su doctrina histórica al acotar:

*“el secuestro de bienes no tiene de suyo virtualidad para actuar indefectiblemente como causa determinante de la interrupción natural o civil de una prescripción en curso”*¹⁴, *ello por cuanto (...) el depositario no adquiere la posesión, desde luego que el título es de mera tenencia conforme al art. 775 del Código Civil. Si el poseedor de la cosa antes de ser depositada en un juicio ejecutivo es el deudor, por el hecho del depósito no pierde esta la posesión, y lo mismo acontece respecto de un tercero, si éste es el poseedor. El ánimo de dominio, que es uno de los elementos de la posesión, no pasa al depositario y éste tiene en nombre de la persona de cuyo poder se sacó la cosa mientras ésta no es rematada (...)”*¹⁵.

Por tanto, es claro que la detentación de la totalidad del bien efectuada por Arístides no yace por mera tenencia, en el entendido de estar haciéndolo con el ánimo de dueño, en todo caso excluyente respecto a los demás comuneros, pues así lo ha demostrado desde el año 1993 y lo hizo valer al interior del proceso divisorio, continuada a la fecha, circunstancia por la cual los enervantes no tienen miramiento favorable.

Tanto más cuando el comportamiento de Arístides al interior del proceso divisorio y la dilación continuada en la actuación procesal allá cursante, no es objeto reparable en este asunto, pues lo relacionado con la oposición, fue con miras a defender ese interés jurídico sobre el bien raíz.

¹³ Cfr G.J., tomos XXII pág.372; XL, pág 180; y CIII pág. 105-106 citada en el libro el Proceso de Pertenencia Héctor Enrique Quiroga Cubillos 2001 pág 115.

¹⁴ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil SC19903-2017 18 de julio de 2017 Rad. 73268-31-03-002-2011-00145-01 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona

¹⁵ CSJ. Civil. Sent. de casación del 16 de abril de 1913, Mg. Pon. Tancredo Nannetti, G.J. Tomo XXII, pág. 372-377.

2.4.14. Se planteó además la excepción de *cosa juzgada* con fundamento en la decisión emitida por el Juzgado Treinta y Siete Civil Circuito de esta ciudad el 16 de febrero de 2007 por los mismos hechos y contra los mismos demandados.

Obra en el expediente la mentada decisión¹⁶, donde se evidencia que se trató de un proceso de pertenencia instaurado por Arístides Torijano Urrego contra María Elvira Forero de Bulla y Jaime Forero Rodríguez cuya pretensión era adquirir por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble 50C – 17611. Para ello soportó su pretensión sumada su posesión desde el año 1992 a la de sus antecesores Enrique Forero Rodríguez, María del Carmen Forero de Neira y Rosa María Palacios de Pinilla ejercida desde el año 1944. La pretensión fue negada al haberse declarado probada la excepción de *falta de interversión del título*.

En efecto, en otrora oportunidad el enjuiciamiento recayó sobre la suma de posesiones que Arístides pretendió acumular a la que venían ejerciendo Enrique Forero Rodríguez, María del Carmen Forero de Neira y Rosa María Palacios de Pinilla desde el año 1944, aspecto sustancial que no es el mismo aquí rebatido, pues aquí concurrió para obtener la adquisición del bien por prescripción adquisitiva al ejercer la posesión única y exclusiva desde el año 1993, por tanto, la decisión allá emitida no tiene el carácter inmutable ni vinculante, pues en ese momento se juzgó lo atinente a la suma de posesiones, cuestión que se *itera*, no es la aquí dilucidada.

Circunstancia que hace inviable la prosperidad de este medio exceptivo.

2.4.15. Mismo miramiento desfavorable merece la *excepción de actuaciones con ánimo de señor y dueño realizadas por María Elvira Forero* al no probar el ejercicio de actos dispositivos sobre el bien, pues tal como lo indicó en el interrogatorio, no vivía en el inmueble para el año 1993; no tenía buena relación con su hermano Luis Enrique, pues no se hablaban, al punto de no conocer en su momento sobre la venta de los derechos de sus condueños al señor Arístides y; al indicar que, no iba a esa casa por miedo a su hermano y después del año 1993 tampoco lo hizo; así como también afirmar haberse desentendido del predio para no tener problemas con su hermano. Actitud que no logra evidenciar disposición sobre el bien, por el contrario, permaneció silente y aislada, pues únicamente emprendió proceso divisorio, pero por el hecho de ser comunera; sin embargo, más allá de eso, el ánimo de señorío no permeó fidedigno, a tal punto de permitir la posesión exclusiva de su comunero Arístides con quien

¹⁶ Obra en PDF113 Pág 8-13

tampoco entabló algún acuerdo de administración, pues tan siquiera lo conocía.

Tanto más cuando, de los actos posesorios de esta comunera tampoco dio cuenta el testigo José Antonio Murcia pues refirió que, si bien adquirió los derechos litigiosos en el proceso divisorio, cierto es que, ni siquiera conocía a María Elvia pues la negociación la adelantó con Germán su hijo. Tampoco sabía quién vivía en el inmueble cuando adquirió tal derecho pues no ingresó al predio solo pasó por su frente. Así de igual forma, cuando puntualmente se le indagó si tenía conocimiento de los actos de dominio de los demandados solo indicó que esa casa es la paterna y después de haberse hecho la sucesión, uno de los hermanos vendió y le entregaron una parte al señor Torijano.

2.4.16. Además, escuchadas las alegaciones finales cada uno de los togados sustentaron sus fundamentos facticos y de derecho en que se ratifican en sus pedimentos ante la jurisdicción con referencia directa al material probatorio. El demandante enfatizando su ingreso al predio como dueño absoluto, lo cual logró demostrar y en forma excluyente frente a los demás comuneros con los actos posesorios ejercidos, pues si bien compró, en principio, una cuota parte, cierto es que, posterior adquirió la posesión de la totalidad del predio recibida de manos de Luis Enrique Forero momento desde el cual empezó a ejercer actos posesorios en forma excluyente a los hermanos comuneros y, si bien el demandado, repeló la pretensión, no logró desvirtuar esa posesión pues no operó la interrupción civil por razón al proceso divisorio; no logró mostrar los actos de dominio de los demandados como tampoco demostró la falta de presupuestos de la acción. Ahora si bien, se enfatizó que Aristides no pagó los impuestos ni servicios públicos como se muestra en la documental ordenada allegar en la audiencia de instrucción y juzgamiento esto no lleva al traste su ánimo posesorio pues analizada la prueba en forma conjunta, el demandante ha efectuado una serie de actos que enaltecen esa declaración de dueño tanto más cuando esto no se logró desvirtuar.

2.4.17. En conclusión, ninguno de los medios de defensa alegados por los demandados está llamado a prosperar y estructurados los elementos axiológicos que integran la acción de pertenencia, es procedente acceder a las pretensiones de la demanda, debiendo condenar en costas a la demandada María Elvira Forero de Bulla a favor del actor. No se condena en costas al demandado Jaime Forero Rodríguez al haber guardado silencio por tanto no se causaron (núm. 8º artículo 365 CGP).

2.4.18. Por último, en razón a que Aristides Torijano cedió los derechos litigiosos

debatidos al interior de esta causa judicial a los señores Solarius Torijano Alfonso y Sirius Osiris Torijano Alfonso aceptada en audiencia de 13 de diciembre de 2023, la declaración de prescripción adquisitiva se hará en su nombre respecto de la cuota parte que le correspondía a los demandados sobre el inmueble objeto de litis.

III. DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR no probadas las excepciones de *inexistencia de requisitos para declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria, ocultamiento de verdades intensionales por parte del demandante, cosa juzgada y actuaciones con ánimo de señor y dueño realizadas por María Elvira Forero* alegadas por los demandados, por las razones motivadas en esta decisión.

SEGUNDO. DECLARAR que SOLARIUS TORIJANO ALFONSO identificado con la cédula de ciudadanía 1.019.008.874 y SIRIUS OSIRIS TORIJANO ALFONSO identificado con la cédula de ciudadanía 1.019.040.645 (cesionarios de Arístides Torijano) adquirieron por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio los derechos de cuota que le correspondía a los demandados María Elvira Forero de Bulla y Jaime Forero Rodríguez sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 17611 ubicado en la en la carrera 65 No. 79-81 hoy carrera 69K No. 79-81 de esta ciudad con área de terreno de 83,00 metros cuadrados y área de construcción de 258,84 metros cuadrados con los siguientes linderos actualizados por el NORTE: en extensión de 10 metros con predio 79-89 de la carrera 69K; por el SUR en 10 metros con predio 79-73/75 de la carrera 69K; por el OCCIDENTE en 8.30 metros con predio 69K 11/17 de la AC 80 y; por el ORIENTE en 8.30 metros con la carrera 69K que es su frente conforme linderos actualizados indicados en el dictamen pericial el cual hace parte íntegra de esta decisión.

TERCERO. ORDENAR la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 50C - 17611. Oficiase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur de esta ciudad.

CUARTO. CANCELAR la inscripción de la demanda.

QUINTO. CONDENAR en costas a la demandada María Elvira Forero de Bulla a favor de la parte demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$1'500.000,00,00 (núm. 1º literal B procesos declarativos en general Acuerdo PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016).

SEXTO. Sin condena en costas al demandado Jaime Forero Rodríguez.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez

J.R.