

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintiuno de febrero de dos mil veinticuatro

Proceso.	Pertenencia
Número.	11001-31-03-041- 2021-00399-00
Demandante.	José María Méndez Uran y Zoraida Natasha Méndez
Demandado.	Javier Méndez Urán y otros

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

Los demandantes, por conducto de apoderado judicial, solicitaron declarar haber adquirido por prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C - 368094 ubicado en carrera 57 No. 14 – 30 de esta ciudad.

1.2. Los hechos

1.2.1. Entraron en posesión del inmueble el 15 de febrero de 2005 con las mejoras ya plantadas por su antecesor poseedor consistente en una casa primer piso

con garaje, local, sala comedor, cocina, baño, patio y lote desocupado y segundo piso con dos habitaciones, un baño y hall con pisos en madera y enchapado.

1.2.2. La señora Indalecia Fanny Urán de Méndez entró en posesión el 25 de julio de 1958 porque el señor José María Méndez Moyano el dio el lote desocupado, realizó mejoras, lo limpió, puso bases, vigas y muros para una construcción consistente en una alcoba con baño y una cocina para vivir allí. En el interregno nació su hijo José María Méndez Urán. En 1960 construyó en el primer piso el garaje, local, sala comedor, cocina, baño un patio y un lote. En abril de 1963 construyó el 2º piso con dos habitaciones, un baño y un hall con pisos en madera. En julio de 2008 remodeló el inmueble sala comedor y garaje en baldosa y también hizo reparaciones locativas con grifería, cambio de tomas eléctricas, renovó tejas de techo y pintura.

1.2.3. Han venido en posesión del inmueble explotándolo económicamente al tenerlo arrendado desde febrero de 2005 han pagado impuestos prediales y servicios públicos.

1.3. Trámite procesal

1.3.1. Por auto de 8 de noviembre de 2021 se admitió a trámite la demanda contra JAVIER MENDEZ URÁN en calidad de heredero determinado del causante JOSÉ MARÍA MÉNDEZ GALVIS, MARÍA XIMENA REINA MÉNDEZ, JOSÉ FERNANDO REINA MÉNDEZ y OSTER RICARDO REINA MÉNDEZ por representación de la causante SONIA PATRICIA MÉNDEZ DE REINA hija del causante JOSÉ MARÍA MÉNDEZ GALVIS, MARTHA CASTRO MÉNDEZ y ALBA CASTRO MÉNDEZ en su calidad de herederas determinadas de la causante ANA CECILIA MÉNDEZ GALVIS, CARLOS ORTIZ MÉNDEZ en calidad de heredero determinado de la causante LUCÍA MÉNDEZ GALVIS DE ORTIZ, BENJAMÍN MÉNDEZ GALVIS, CLARA VICTORIA MÉNDEZ DE BARRIOS, ESPERANZA CELMIRA MÉNDEZ NEIRA, HEREDEROS INDETERMINADOS DE LOS CAUSANTES JOSÉ MARÍA MÉNDEZ GALVIS, SONIA PATRICIA MÉNDEZ DE REINA, ANA CECILIA MÉNDEZ GALVIS, LUCÍA MÉNDEZ GALVIS DE ORTIZ, MARÍA VICTORIA NEIRA DE MÉNDEZ y PERSONAS INDETERMINADAS. Se citó además a BENJAMÍN MÉNDEZ GALVIS, JAVIER MÉNDEZ URÁN y CARLOS ORTÍZ MÉNDEZ en su calidad de herederos del causante José María Méndez (q.e.p.d.) acreedor hipotecario que figura en la anotación 2 del folio de matrícula del inmueble a usucapir.

1.3.2. Se acreditó el deceso de Benjamín Méndez Galvis por ello en auto de 21 de abril de 2022 se reconocieron como sus sucesores procesales a Andrés Felipe Méndez Rodríguez, Aida Magdalena Méndez Molano, Sandra Catalina Méndez Molano y Óscar Mauricio Méndez Rodríguez así de igual forma se ordenó el emplazamiento de sus herederos indeterminados¹. Los reconocidos como sucesores procesales se allanaron a las pretensiones de la demanda².

1.3.3. Los demandados Javier Méndez Urán, María Ximena Reina Méndez, José Fernando Reina Méndez y Oster Ricardo Reina Méndez se notificaron en debida forma y guardaron silente conducta³.

1.3.4. Las personas indeterminadas y los demandados Clara Victoria Méndez de Barrios, Esperanza Celmira Méndez Neira, Martha Castro Méndez, Alba Castro Méndez y de los herederos indeterminados de los causantes José María Méndez Galvis, Sonia Patricia Méndez de Reina, Ana Cecilia Méndez Galvis, Lucía Méndez Galvis de Ortiz, María Victoria Neira de Méndez, Carlos Ortiz Méndez y Benjamín Méndez Galvis se notificaron por intermedio de curador *ad litem* quien se notificó y contestó la demanda sin proponer excepciones⁴

1.3.5. Se acreditó la inscripción de la demanda e instalación de la valla⁵.

1.3.6. 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.

1.3.7. En audiencia de instrucción y juzgamiento se recepcionaron testimonios, se interrogó al perito y se escucharon las alegaciones finales.

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

1 PDF35
2 PDF47
3 PDF57
4 PDF73
5 PDF 53

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

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.

Para verificar el cumplimiento de este supuesto axiológico, se evidencia el encausamiento de la acción por José María Méndez Uran y Zoraida Natasha quienes afirman haber adquirido el inmueble por prescripción extraordinaria de dominio, evocación desde la cual yace la legitimación por activa.

En cuanto a la legitimación en la causa por pasiva, al revisar el folio de matrícula inmobiliaria y certificado especial de pertenencia del inmueble 50C - 368094⁶ se evidencia que figuran como titulares de derecho real de dominio Benjamín Méndez Galvis, José María Méndez, Ana Cecilia Méndez Galvis, Lucía Méndez Galvis, María Victoria Neira de Méndez, Esperanza Celmira Méndez Neira y Clara Victoria Méndez de Barrios, por tanto, la legitimación por pasiva se encuentra en cabeza de los aquí citados a juicio como propietarios y herederos de los causantes propietarios.

2.3. De la prescripción adquisitiva

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).

En el proceso, los demandantes invocan 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

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.

Con relación al primer elemento, obra en el plenario folio de matrícula Inmobiliaria 50C – 368094 ubicado en la carrera 57 No 14 – 30 de esta ciudad el cual refleja ser de propiedad privada, estar en el comercio humano dada la multiplicidad de anotaciones sobre venta de derechos y no formar parte de los denominados bienes imprescriptibles. Se cumple así el primer elemento.

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 57 No 14 – 30 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.

Sin embargo, vale acotar que en la demanda se hizo precisión de los linderos del inmueble en razón al dictamen allegado con la demanda así⁷:

NORTE: En extensión de 8.00 metros que es su frente con la carrera 57 vía vehicular

SUR: En extensión de 8,00 metros con predio No 14 – 23 lote 31 de la carrera 56

ORIENTE: En extensión de 30,00 metros con predio No. 14 – 34 lote 12 de la carrera 57

OCCIDENTE: En extensión de 30,00 metros con predio No 56 – 32 lote 4 de la carrera 56 No 56 – 36 lote 5 de la carrera 56 No 56 – 40 lote 5 de la carrera 56 No 14 – 20 y lote 12 de la carrera 57. Área de terreno 240 m² y de construcción 271 m²

No obstante; en el dictamen que rindió el perito designado por el despacho⁸, refirió que los linderos actuales del inmueble 50C - 368094 corresponde a los siguientes:

NORTE: En extensión de **30,00** metros con el predio identificado con el No. 14-34 de la carrera 57

SUR: En extensión de **30,00** metros con predio identificado con el número 14-20 de la carrera 57 y con predios No. 56-40, 56-36, 56-32 de la calle 14

ORIENTE: En extensión de **8,00** metros con el predio No. 14-23 de la carrera 56.

OCCIDENTE: En extensión de **8,00** metros con la carrera 57.

ÁREA DE TERRENO: **240** m²

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 270.00 m²

Lo anterior permite concluir que los linderos como área de terreno del predio objeto de usucapión que describe el perito designado en el avalúo pericial aportado al plenario 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 y por ello debe tenerse como los correctos y no los indicados en el dictamen aportado con la demanda y descritos en el incoativo por no coincidir con los consignados en el folio de matrícula ni los indicados por el perito experto.

⁷ PDF01 Pág .75

⁸ PDF 82

Aunado, el perito designado por el juzgado realizó inspección ocular y tuvo acceso a todas las dependencias del inmueble sin que alguien le impidiera el acceso, haciendo descripción de la planta física en cada una de sus dependencias, 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.

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.

Entonces, debe entrarse a determinar si para el lapso indicado se efectuaron actos de señor y dueño para ello, se ahondará en el recaudo probatorio así:

Interrogatorio a José María Méndez Urán ⁹:

Su madre era Indalecia Fanny Urán de Méndez quien ingresó al inmueble porque su abuelo le permitió la entrada y le dijo que tomara posesión del lote para tener algo donde vivir y a partir de allí su señora madre le empezó hacer cositas, mejorándolo, construyéndolo y así tomó dominio del inmueble. En ese momento era un lote con una habitación y un baño. Les transfirió la posesión porque por su

enfermedad y edad tuvo que desplazarse a la ciudad de Villavicencio por eso les dio la posesión para que se encargaran con todo lo del inmueble. Para ese año 2005 el inmueble tenía construcción, edificación de dos pisos, en la parte superior constaba de 3 habitaciones con baño, corredor o hall, en la parte de abajo sala comedor, cocina, baño garaje un local y lote ya su señora madre le había hecho mejoras e incluido los servicios, nosotros continuamos en el inmueble tratando de sostenerlo haciéndole mejoras de pintura, remodelación de puertas, pisos, cerchas, techo, remodelación de fachada, se cambiaron tomas eléctricas, remodelación de baños, se cambió el portón, se hizo la acometida de luz para independizar el servicio al local y todo lo que implica un inmueble en el transcurso de su vida útil para que no se deteriore. El inmueble está arrendado a través de una inmobiliaria a Blanca Nubia Álvarez y Javier Muñoz y los cánones de arrendamiento le son consignados a su cuenta y los distribuye equitativamente con su hermana dejando un remanente para gastos del inmueble reparaciones locativas e imprevistos.

Interrogatorio a Zoraida Natasha Méndez Durán

El inmueble se lo entregó su señora madre cuando vivían ahí pues se sentía agotada y les dijo que siguieran con el inmueble. Nosotros hemos mantenido la casa con pintura, se le cambió piso, tejas, arreglos de corriente, hace poco se cambiaron puertas, se le ha dado mantenimiento para que no se deteriore la casa como tal, en este momento está arrendado a Blanca Nubia Álvarez y el local a Javier Muñoz a través de una inmobiliaria y el dinero lo toma junto con su hermano y ahí sacan parte para las mejoras, impuestos y para lo que necesita la casa. Los demandados son familia y nunca han tenido la posesión del inmueble ni les ha reclamado derecho alguno.

Testimonio de Blanca Nubia

Dijo que distingue a los demandantes hace 28 años, los reconoce como dueños hace 15 años porque es la arrendataria vive en el segundo piso y tomó en arriendo todo el local donde funciona el restaurante, como dos años pagó arriendo directamente a los demandantes luego ellos la metieron por la inmobiliaria Peña Marín. Cuando pasa algo en el inmueble, surge un daño o arreglo primero informa a los demandantes y les pide permiso para arreglarlo, se consigue un maestro y se paga entre los dos. Si han hecho arreglos porque se han cambiado baldosas del local, del comedor de la cocina, arreglos en el baño y han techado.

Testimonio de Camilo Quijano

Manifestó que conoce a los demandantes hace como 35 años y sabe que Indalecia le dio la posesión a José María Méndez Uran y Zoraida sabe que es una casa de 2 pisos y que le han hecho unos arreglos de los que no les consta, lo sabe porque así se lo han dicho. Así de igual forma, sabe que el inmueble lo destinan para vivienda y que lo tienen en arriendo.

Entonces, de los testimonios de Camilo Quijano y de Blanca Nubia Álvarez se obtiene que al unisono fueron concordantes en reconocer como dueños a los aquí demandantes y atestiguaron sobre la forma en que entraron al inmueble, de conocer a la señora Indalecia y a los demandantes desde pequeños, de las mejoras que con el pasar de los años realizaron en el primer y segundo piso del funcionamiento de los dos locales y del pago de arriendo a través de inmobiliaria a los demandantes, como de las mejoras realizadas por mantenimiento y daños con el fin de conservarlo en forma útil por tiempo superior a 10 años mediante la constante y permanente ejecución de actos de dominio, al hacerle mejoras, tenerlo en arriendo y percibir ese ingreso económico, ejecución constante de actos por los que la comunidad los reconocen como dueños, quedando así estructurado el tercer elemento de la acción de que se trata, pues los demandantes probaron su detención con ánimo de señor y dueño por tiempo superior a 10 años.

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.

Así mismo, en cuanto a la identificación del inmueble con verificación de lo obrante en el mismo folios de matrícula y dictamen pericial, el inmueble pretendido usucapir es el identificado con el folio de matrícula 50C – 368094 ubicado en la carrera 57 No 14 – 30 de esta ciudad con área de terreno 240 m y de construcción de 270.00 m² y los siguientes linderos NORTE: En extensión de 30,00 metros con el predio identificado con el No. 14-34 de la carrera 57; SUR: En extensión de 30,00 metros con predio identificado con el número 14-20 de la carrera 57 y con predios No. 56-40, 56-36, 56-32 de la calle 14; ORIENTE: En extensión de 8,00 metros con el predio No. 14-23 de la carrera 56; OCCIDENTE: En extensión de 8,00 metros con la carrera 57.

Así las cosas, estructurados los tres elementos axiológicos de la acción de pertenencia, se evidencian concatenados el *animus* y el *corpus* detentados por la parte demandante sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 368094.

Por tanto, como no se encontró algún hecho demeritorio en confluir el cumplimiento de los postulados de la acción reclamada, perceptible es acceder a las pretensiones de la demanda, sin lugar a condena en costas.

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 que ZORAIDA NATASHA MÉNDEZ URÁN identificada con la cédula de ciudadanía 39.705.860 y JOSÉ MARÍA MÉNDEZ URÁN identificado con la cédula de ciudadanía 19.368.765 adquirieron por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la carrera 57 No 14 – 30 de esta ciudad con el folio de matrícula 50C – 368094 con área de terreno de 240 m y de construcción de 270.00 m² con los siguientes linderos NORTE: En extensión de 30,00 metros con el predio identificado con el No. 14-34 de la carrera 57; SUR: En extensión de 30,00 metros con predio identificado con el número 14-20 de la carrera 57 y con predios No. 56-40, 56-36, 56-32 de la calle 14; ORIENTE: En extensión de 8,00 metros con el predio No. 14-23 de la carrera 56; OCCIDENTE: En extensión de 8,00 metros con la carrera 57 conforme obra en el dictamen pericial que hace parte íntegra de esta decisión¹⁰

SEGUNDO. ORDENAR la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 1167907. Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur de esta ciudad.

TERCERO. CANCELAR la inscripción de la demanda.

CUARTO. Sin codena en costas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE


JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez