

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO Bogotá D.C., Veintitrés de noviembre de dos mil veinte

Radicado: Pertenencia No. 110013103041-2018-00423-00

Demandante: Mónica Navas Gutierrez

Demandados: Leonardo Vargas Cifuentes 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,

La señora MONICA NAVAS GUTIERREZ solicita se declare que adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria, el dominio de la totalidad del inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 8 – 49 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S - 351018 cuya descripción y linderos aparecen consignados en la demanda.

Como fundamentos facticos de la pretensión, después de realizar una relación de la tradición que aparece en el certificado de tradición del bien pretendido en usucapión, afirmó que nació y se crio en esa casa y entró en posesión quieta pacifica e ininterrumpida del inmueble a partir del fallecimiento de su padre acaecida el 11 de

enero de 2008, en su calidad de heredera legítima respecto del porcentaje del 25% y en calidad de poseedora común en relación al porcentaje del 75% restante sin reconocer a nadie como señor y dueño.

Desde la fecha en que entró en posesión del citado inmueble ninguna persona o familiar le ha disputado su posesión y en todo momento ha mostrado actitudes de señorío mediante una continua y permanente administración y explotación económica.

ACTUACION PROCESAL

Mediante providencia de fecha 13 de agosto de 2018 (fl.423), se admitió la demanda promovida por MONICA NAVAS GUTIERREZ en contra de LEONARDO VARGAS CIFUENTES, MIGUEL ANGEL CIFUENTES SUAREZ, MARIO JAIME PACHON GUZMAN, MARIA DEL CARMN CIFUENTS ANGEL, VICTOR MNUEL CIFUENTES SUAREZ y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.

El extremo pasivo fue notificado a través de curador ad litem designado para el efecto quien dentro del término legal contestó la demanda.

Posteriormente se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., en donde se recepcionó interrogatorio a la demandante y los testimonios de Luz Marina Gutiérrez, Sandra del Pilar Barbosa y Mariana Aguirre Pérez. Posteriormente se realizó la inspección judicial con intervención de perito.

En la audiencia de instrucción y juzgamiento de que trata el artículo 373 del C.G.P., se recepcionó interrogatorio al perito designado por el despacho y se

escucharon las alegaciones finales, tanto del apoderado demandante como del representante ficto del extremo pasivo, quienes solicitaron acceder a las pretensiones de la demanda, por considerar que se encontraban probados los elementos requeridos por la ley para ello.

Finalmente se dispuso dictar sentencia por escrito, etapa a la que se arriba, máxime que no se encuentra causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Se observa que en este proceso, concurren cabalmente los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, que permiten emitir sin dilación fallo de mérito, bien sea accediendo o negando los pedimentos de la demanda.

Tampoco se observa causal que invalide todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de procesos.

LA PRETENSIÓN INICIAL

Se infiere de la demanda que la acción promovida es la de pertenencia, regulada procesalmente por el artículo 375 del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica estriba en obtener sentencia en la que se declare que Mónica Navas Gutierrez identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.440.161 adquirió el dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S - 351018, por

haberlo poseído en la forma y por el tiempo reclamado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio.

DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Es de recordar que 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.

Acercas de los bienes que se pueden adquirir por este modo, el artículo 2518 del Código Civil, señala que puede adquirirse 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.

En lo que atañe a 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 de que se trata, la demandante invoca la prescripción adquisitiva de naturaleza extraordinaria, por lo que no es necesario acreditar justo título alguno, como sí se exige para adquirir por prescripción ordinaria.

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 numeral 1° del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil "... aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción", aspecto que deberá ser demostrado dentro del proceso.

La legitimación en la causa por pasiva, la determina la parte final del numeral 5° del artículo 375 Ibídem, según la cual "... Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella".

De la revisión del expediente se observa que este supuesto de la pretensión se cumple a cabalidad, pues la acción fue encausada por Mónica Navas Gutierrez propietaria de un 25% del inmueble objeto del proceso quien a su vez dice haber adquirido la parte restante del inmueble por prescripción extraordinaria de dominio, lo cual debe ser demostrado dentro del proceso. En cuanto a la parte pasiva, la demanda se dirigió contra Leonardo Vargas Cifuentes, Miguel Ángel Cifuentes Suárez, María Natividad Cifuentes Vda de Navas, Mario Jaime Pachón Guzmán, María del Carmen Cifuentes Ángel y Víctor Manuel Cifuentes Suárez que aparecen como titulares del derecho de dominio inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., como consta en el certificado de registro de instrumentos públicos zona sur de esta ciudad del inmueble 50S – 351018.

Es de aclarar que dentro del certificado no existe gravamen hipotecario, motivo por el cual no existía la necesidad de citar a nadie en tal calidad.

ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DE PERTENENCIA

Según reiterados pronunciamientos que sobre el punto ha hecho la Corte Suprema de Justicia, se sabe que para que las pretensiones en la acción de pertenencia sean viables, 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 No. 50S - 351018 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que corresponde al inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 8 – 49 sur. Se desprende de este documento que el inmueble objeto de usucapión, es de propiedad privada, se encuentra en el comercio humano y no forma parte de los denominados bienes imprescriptibles. Se cumple así el primer elemento.

Con relación al segundo elemento, 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 11 No. 8 – 49 sur. Así pues se cumple el segundo elemento dada la perfecta identidad del inmueble pretendido en pertenencia.

Vale acotar que en la demanda se precisó que los linderos del inmueble a usucapir corresponden a los siguientes:

ORIENTE: en longitud de 10.50 metros con la carrera 11 sur

SUR: en longitud de 24.37 metros con lote y anexo No. 13 de la manzana O

OCCIDENTE: En longitud de 10.50 metros con el lote No. 5 de la misma manzana

NORTE: en 24.37 metros con el lote No. 15 de la misma manzana

ÁREA: 256 metros

No obstante en el dictamen que rindió el perito designado por el despacho, refirió que los linderos actuales sobre el inmueble 50S – 351018 corresponde a los siguientes:

NORTE: en extensión de 24.4 metros con el predio de nomenclatura 8-39/37 de la carrera 11 lote No. 16 de la manzana catastral 001202020

SUR: en extensión de 24.4 metros con el predio de nomenclatura 8-59/57 de la Carrera 11 lote No 18 de la misma manzana

ORIENTE: en extensión de 10.5 metros con la carrera 11

OCCIDENTE: en extensión de 10.5 metros con el predio de la nomenclatura 8-40/42 de la carrera 11 A lote No. 7 de la misma manzana.

ÁREA: 255.80 metros cuadrados

En el interrogatorio que en audiencia se le realizó al perito, se indagó por la inexactitud de los linderos como del área del predio, quien precisó que si bien existe una pequeña diferencia, se logró determinar exactamente que corresponde a los señalados en el respectivo dictamen, los cuales concuerdan con los que aparecen en la respectiva dependencia distrital explicando la conclusión de la misma y la forma en que se debe realizar su cálculo.

Lo anterior permite concluir que los linderos como área de terreno del predio objeto de usucapión que describe el perito 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, linderos y área de terreno que deben tenerse como los actuales.

Aunado que el perito conjuntamente con del despacho, realizó inspección ocular y se tuvo acceso a todas las dependencias del inmueble sin que alguien nos 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 pudo 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.

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.

La existencia de la posesión se infiere de los actos que ejerce el poseedor sobre el bien del cual se considera dueño, reflejados en el tiempo y en el espacio y que permiten concluir en forma inequívoca el ánimo de señor con que lo posee.

Hay que resaltar que 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, y que deben guardar estrecha relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación del bien que se pretende 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.

En punto al tema posesorio, se escuchó en interrogatorio a la demandante Mónica Navas Gutiérrez quien afirmó:

Que los demandados son los primos de su padre Carlos Alfonso Navas y no sabe de ellos hace más de 30 años, que la casa fue construida por su abuelita y tía Ana María conviviendo allí junto con sus padres hasta que éstas fallecieron y luego su padre Carlos Alfonso Navas en el año 2008, para esa fecha residía en casa con su padre porque su señora madre ya se había ido. Después que falleció su padre, se encargó de todo lo que tiene que ver con la casa quedó al frente de todo y desde entonces se considera dueña porque ha estado pendiente de pagar obligaciones como impuestos,

arreglos locativos y estar pendiente de los arrendatarios. Realizó mejoras a las humedades de las paredes, cambió las puertas del garaje, arreglos en la zona del patio; no obstante, la casa está un poco deteriorada. Tiene arrendado los tres pisos quienes le pagan el arriendo directamente, los del segundo piso llevan viviendo allí 22 años antes le pagaban el arriendo a su señora madre y después del fallecimiento de su padre los arriendos se le cancelan a ella. Contrató y pagó a las personas que fueron hacer los arreglos locativos. En la actualidad no vive en el inmueble por cuanto lo tiene arrendado, nadie le ha impedido ejercer derechos de posesión ni ha manifestado mejor derecho, es autónoma cada vez que toma decisiones frente a la casa.

Testimonio de Luz Marina Gutiérrez:

Afirmó ser la madre de Mónica Navas y que conoció a los demandados muy poco sin volverlos a ver, ellos nunca vivieron allí. Antes de fallecer Carlos en el año 2008 detentaba el inmueble la señora Carmen y antes la tía Ana María Cifuentes por lo que convivieron allí junto con Mónica quien nació ahí. Mónica destina la casa para vivienda porque la tiene arrendada a Mariana y Sandra, ellas le cancelan el arriendo a Mónica. También su hija realizó mejoras al tercer piso cambio de tejas porque se entraba el agua, reparación de tuberías, siendo Mónica la que pagó los arreglos locativos. Cuando falleció Carlos se fueron de ahí. Los inquilinos reconocen a Mónica como dueña porque es la que está al frente de todo lo relacionado con la casa.

Testimonio de Sandra del Pilar Barbosa:

Afirmó que no conoce a ninguno de los demandados y que llegó a la casa de Mónica porque iba a cuidar a su padre el señor Carlos pero cuando llegó estaba hospitalizado y falleció por lo que después hizo un arreglo con Mónica y tomó en

arriendo el apartamento ya lleva 12 años viviendo allí como arrendataria. Reconoce a Mónica como dueña porque siempre ha tratado directamente con ella por ser la encargada de todo lo referente a la casa y le cancela el arriendo por valor de \$532.000,00 en una cuenta de Davivienda. Mónica es la que ha hecho las mejoras de la casa en cuanto a las humedades, inodoros y lo que se requiera está pendiente siendo Mónica quien contrata y paga a quien los haga. También refirió que en un principio tenía un contrato de comodato porque iba a cuidar al papá pero luego quedó en contrato de arrendamiento verbal.

Testimonio de Mariana Aguirre Pérez:

Manifestó que no conoció a los demandados, si conoció al señor Carlos puesto que vive en la casa hace 22 años en principio le alquiló la madre de Mónica y luego de fallecer don Carlos quedó el contrato a nombre de Mónica a quien reconoce como dueña porque cuando pasa algo la llama y corre, nunca le ha dicho que no, le dice que haga el arreglo y se lo descuenta del arriendo. En cuanto a mejoras refirió que le pusieron techo nuevo por goteras en la cocina siendo Mónica quien contrató para hacer la remodelación. Conoció a Mónica cuando vivía en la casa y estaba en la universidad, luego se fue después de que falleció su padre. Cancela por arriendo la suma de \$608.450 mensual que consigna en una cuenta en Davivienda.

A la luz de la sana crítica que como regla de valoración probatoria establece el artículo 176 del Código General, se deduce sin dubitación, que la demandante Mónica Navas Gutierrez es poseedora del inmueble en litigio por tiempo superior a 10 años, mediante la constante ejecución de actos de dominio tales como destinarlo para su uso como arrendarlo y percibir dinero por ello, además de efectuar mejoras como cambio de tuberías, cambio de techo, humedad, aunado que los testigos coincidieron en afirmar

que la señora Mónica ha estado frente al inmueble desde que lo adquirió pagando impuestos y manteniéndolo con los arreglos locativos, reconociéndola como dueña de éste sin reconocer dominio ajeno, quedando así estructurado el tercer elemento de la acción de que se trata, pues la demandante probó posesión material 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 la identidad del mismo que corresponde 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 del inmueble a usucapir.

Así las cosas, estructurados los tres elementos axiológicos que integran la acción de pertenencia, es del caso resaltar que se encuentran concretados en el *animus* y *el corpus* que detenta la parte demandante sobre el inmueble.

Así las cosas, como quiera que no se encontró algún hecho que desmerite el cumplimiento de los postulados de la acción reclamada que amerite así declararlo, se accederá a las pretensiones de la demanda, sin lugar a condena en costas por no aparecer causadas.

DECISIÓN

Congruente con lo expuesto, el JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **RESUELVE**

PRIMERO: DECLARAR que MÓNICA NAVAS GUTIERREZ identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.440.161 adquirió por prescripción adquisitiva de dominio el inmueble ubicado en la Carrera 11 No. 8 – 49 de esta ciudad identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 351018 el cual se identifica con los siguientes linderos actuales conforme a lo indicado en la parte motiva de esta decisión así: NORTE: en extensión de 24.4 metros con el predio de nomenclatura 8-39/37 de la carrera 11 lote No. 16 de la manzana catastral 001202020; SUR: en extensión de 24.4 metros con el predio de nomenclatura 8-59/57 de la Carrera 11 lote No 18 de la misma manzana; ORIENTE: en extensión de 10.5 metros con la carrera 11; OCCIDENTE: en extensión de 10.5 metros con el predio de la nomenclatura 8-40/42 de la carrera 11 A lote No. 7 de la misma manzana con un área de 255.80 metros cuadrados, los que en todo caso se contienen en el avalúo pericial que hace parte íntegro de esta decisión.

SEGUNDO. ORDENAR la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S - 351018. Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona centro de esta ciudad.

TERCERO. CANCELAR la inscripción de la demanda.

CUARTO. Sin codena en costas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO
Juez