

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., nueve de junio de dos mil veintiuno

Radicado: Pertenencia No. 110013103041-2018-00456-00

Demandante: Edith Mogollón de Marín

Demandados: Luis Antonio González

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

La señora Edith Mogollón de Marín, a través de apoderado demandó por los trámites del proceso declarativo de pertenencia a Luis Antonio González y demás personas indeterminadas, para que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se acceda a las siguientes

1.1 PRETENSIONES

1.1.1 Se declare que Edith Mogollón de Marín adquirió el apartamento 201 ubicado en la carrera 24 11 – 36 del Edificio María R Sánchez P. H., identificado

con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 119903 por la vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

1.1.2. Como consecuencia se ordene la cancelación del registro de propiedad del señor Luis Antonio González y la inscripción del fallo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 119903.

1.1.3. Condenar en costas a la parte demandada.

1.2. HECHOS

1.2.1 Ha habitado el apartamento 201 como poseedora desde el año 1982 hasta aproximadamente dos años, por razones de salud se vio obligada a trasladarse de vivienda y desde entonces ha arrendado el inmueble a la señora Jakeline Pulido desde el 1º de octubre de 2016 al 1º de octubre de 2017, luego a la señora Dhiva Rosnalci Guerrero Caro quien lo ocupa en la actualidad.

Desde que llegó a ocupar el inmueble ha ejercido actos de señora y dueña puesto que instaló el servicio público de gas natural, paga impuestos, mejoras al inmueble que han sido de mantenimiento y de arreglos como pintura, arreglo de puertas, cambio de ventanas, reparaciones en las paredes, cambio de pisos en las habitaciones zona social cocina y baño, pago de administración.

Desde el año 1982 no ha reconocido propietario ni dueño alguno y los vecinos la reconocen como la dueña del apartamento.

1.3. TRÁMITE PROCESAL

Por reunir la demanda las exigencias legales, fue admitida y se dispuso el pertinente traslado a la parte demandada por el término de veinte días. Se ordenó el

emplazamiento de que trata el artículo 375 Ordinal 6° del Código General del Proceso.

El 11 de septiembre de 2019 se notificó personalmente al curador *ad litem* del demandado y de las personas indeterminadas quien contestó la demanda sin proponer excepciones.

Trabada así la relación jurídica procesal, se llevó a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General del proceso el 8 de marzo de 2021 donde se recepcionó el interrogatorio de parte al demandante y se escuchó el testimonio de Diva Guerrero Caro, Carlos José Gacha Benitez y Néstor Raúl Mogollón. Posteriormente se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial donde se identificó el inmueble, se verificó la instalación de la valla y se le presentó el cuestionario al perito para que sobre éste versara el dictamen pericial que se le requirió presentar. El 21 de mayo de 2021 se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 373 del Código General del Proceso.

II. CONSIDERACIONES

2.1. 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.

2.2. 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 EDITH MOGOLLON DE MARÍN identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.326.087 adquirió el dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C - 119903, por haberlo poseído en la forma y por el tiempo reclamado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio.

2.3. 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.

Acerca 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.

2.4. 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 *Ibidem*, 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 EDITH MOGOLLÓN DE MARÍN quien afirma haber adquirido el 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 LUIS ANTONIO GONZÁLEZ que aparece como titular 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 50C – 119903.

2.5. 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. 50C - 119903 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que corresponde al inmueble ubicado en la carrera 24 No. 11-36 apartamento 201. 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 24 No. 11-36 apartamento 201 del Edificio María R Sánchez de Calderón P.H. Así pues se cumple el segundo elemento dada la perfecta identidad del inmueble pretendido en pertenencia.

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 EDITH MOGOLLÓN DE MARÍN quien afirmó:

Que quedó viuda y no tenía donde vivir con sus hijas, fue cunado un familiar de su esposo, le dijo que tenía este apartamento desocupado, que si le gustaba le ayudaba y le colaboraba, se lo vendía a largo plazo y se vino cuanto antes, porque en el otro lado la estaban presionando para que desocupara, eso fue a principios del año 82; no conoció al señor Luis Antonio González nunca lo vio ni vino ni nada; el inmueble en el año 1982 cuando ingresó, a medida que pudo le fue haciendo arreglos poco a poco, estaba en condiciones más o menos vivibles para mi y para mis hijas, poco a poco le fue haciendo arreglos y avanzando con más, ahora se encuentra muy bien; los arreglos consisten en cambio de las puertas, los pisos, los

baños, ventanas de patio, ropas y la cocina en general la pintura; no le ha tenido que pedir permiso a nadie nunca a voluntad suya y a medida en que puede hacer los arreglos; nadie le ha reclamado mejor derecho nadie ha ido ni se ha presentado; los dineros invertidos para mejoras en el inmueble los ha cancelado una parte con una platica que recibió y dinero prestado y otra sus hijas; la reconocen como dueña, los vecinos que viven ahí la reconocen y saben que es dueña del inmueble por todo ese tiempo; el apartamento contaban con energía, luz y teléfono y el gas lo pidió cuando llegó a vivir ahí; cancela los impuestos por todo el tiempo que lo ha detentado; en el año 2017 tuvo que irse a vivir cerca a una hija para que vieran por ella, por eso lo arrendó y actualmente están viviendo unos amigos a los que les arrendó; le ayudó con el inmueble un familiar llamado Alcibiades Arenas primo hermano de su esposo, no le siguió pagando solo he hizo un abono y ya, después cuando llamó dijo que ya todo había quedado arreglado que dejara así y que tranquila; el pago de los cánones de arrendamiento se lo pagan a ella, se lo envían con su hija, siempre se lo cancelan a ella personalmente.

Testimonio de DIVA GUERRERO:

Conoce a la señora Edith hace 21 años porque cuidó de su hijo cuando vivía en el apartamento 404 del edificio ella en el 201 con sus hijas, tuvieron esa relación de agradecimiento y de amistad por el cuidado de su hijo; conoció el apartamento porque tuvo la oportunidad de vivir, por eso cuando se fue de ahí, habló con ella y le dijo que en el momento en que desocuparan si le podía arrendar el apartamento precisamente por los espacios porque se fue vivir a unos apartamentos de Paloquemao que es la tercera parte de éste y en el 2018 apenas se fue la señora que vivía aquí en arriendo, la señora Edith le comunicó que quedó libre y se vinieron a vivir a partir de esa fecha ya van hacer 3 años; la señora Edith fue quien le arrendó y el canon de arrendamiento, cuando vivía aquí en Bogotá directamente se le cancelaba a ella, pero como se trasladó se le envía con Dennis o ya directamente su esposo se lo lleva porque viaja constantemente a Melgar, todo el tiempo ha sido así el manejo del arriendo; no conoció a nadie que persona diferente a doña Edith como

propietaria de este apartamento; como le digo conoció el apartamento hace 20 años y ella le fue haciendo mejoras y hoy en día el apartamento cambió en puertas, pisos baños, antiguamente los apartamentos, lo digo porque tuve la oportunidad de vivir en uno igual, eran de esas baldosas antiguas los closet también, unos muros por eso 20 años a ahora, el apartamento ha tenido varios cambios; la señora Edith no le pide permiso a nadie para hacer mejoras, ni siquiera a la administración porque no hay, si la hubo pero en la actualidad no, antes se hacían las asambleas de propietarios ella participaba por el 404 y siempre veía a la señora Edith participar por el 201 también eras los espacios donde se encontraban con doña Edith; el apartamento lo tenía arrendado por eso cuando se fue la inquilina, se lo arrendó y antes lo utilizaba para la vivienda de ella con sus hijas; doña Edith siempre paga el impuesto predial que llega anualmente y tiene conocimiento de eso por la amistad que tienen, pues como lo comentó hace muchos años cuidaron de su hijo entonces por eso se creó la amistad, hablaban que llegó el impuesto y que tocaba ir a pagarlo, entonces por esa relación es que puede decir que ella lo pagaba; la señora Edith no ha abandonado el inmueble, 20 años que la conoce y siempre ha estado aquí, el único momento fue cuando la señora Edith lo arrendó a la señora que estaba antes de que llegara, pero todo el tiempo doña Edith estuvo en el Edificio y en el apartamento; todos los vecinos la reconocen como dueña, de echo todos los vecinos llevan desde el mismo tiempo que ella lleva ahí y más antiguas todavía, por eso cuando se reunían identificaban a doña Edith como la propietaria del apartamento 201, entonces se que todos la reconocen como dueña; nunca ha escuchado a nadie que venga a reclamar esto como de ellos, siempre ha sido doña Edith; no conoce al señor Luis Antonio González no sabe quien es; cuando hacen el pago del arriendo, siempre que se hace un recibo de pago porque siempre se le ha entregado de manera personal a ella o a sus hijas, entonces es como el soporte de la plata que ella recibe (procedió a exhibir un documento -recibo de pago- de febrero de 2021 por valor de \$1'000.000,00 apartamento 201).

Testimonio de CARLOS JOSÉ GACHA:

No tiene dependencia laboral solo le ha hecho trabajos a ella, la conoce hace más de 30 años porque le ha hecho trabajos en el apartamento porque trabajaba como todero ahí en el edificio, entonces por eso la señora Edith lo llamaba para hacerle trabajos de electricidad, que se tapó el lavamanos el lavadero, todos los trabajos relacionados con la construcción; la señora Edith le pagaba todos los trabajos que realizó en el inmueble; no conoce a nadie que le halla reclamado mejor derecho sobre el inmueble; la señora Edith destinaba o utilizaba el inmueble para vivienda con sus 4 hijas; no conoce al señor Luis Antonio González; ingresó al inmueble como propietaria porque directamente trabajó con ella y ella fue quien le pagó los trabajos; las mejoras que hizo la señora Edith fueron las puertas, baños pisos; sabe que se hacían las asambleas de propietarios y la señora Edith comparecía por el apartamento 201; no conoció a nadie que le fuera a reclamar.

Testimonio de NÉSTOR RAÚL MOGOLLÓN BERNAL:

Es el hermano menor de Edith y sabe que después de fallecido el esposo de su hermana un familiar de él, le ofreció vivir en este apartamento, recuerda que fue hace más de 30 años, ha vivido con su hermana por épocas en el apartamento y su hermana siempre ha vivido ahí en ningún momento ha estado en arriendo siempre ejerciendo su posesión tranquila en su ánimo de propietaria, en la actualidad vive en Fusagasugá cerca a las hijas y lo dejó en arriendo, ella le hizo unas modificaciones al apartamento reformas y mejoras, conoce que le entregaron el inmueble a Edith en calidad de poseedora en ningún caso a título de arrendamiento porque jamás pagó arrendamiento a él ni a nadie, desde que el señor Alcibiades le dejó el apartamento jamás volvió, supo que se fue al exterior la llamó y le dijo que tranquila ese apartamento es de la hermana; en cuanto a las mejoras, le hizo remodelación total de puertas, piso pintura, de la cocina, baños y finalmente se adecuó un cuarto de estudio, remodelación interna en cuanto acabados es nueva, Edith contrató y pago directamente al señor Carlos para hacer las mejoras nadie más y en la medida en

que pudo hacerlo en forma progresiva, pues hubo varias etapas en que se realizaron las mejoras, en estos momentos habitan el apartamento unos amigos de su hermana y están en calidad de arriendo, incluso antes de ellos estaban otras personas a una señora Jackelin, los arrendatarios le han pagado el arriendo a su hermana directamente o través de su sobrino o le manda la plata pero el pago es a su hermana; sabe que paga impuestos, en algunos momentos alcanzada para el pago de los mismos, pero los ha cancelado; siempre ha permanecido en forma continua y permanente salvo cuando lo ha dado en arriendo a un par de personas; nadie se ha presentado a reclamarle; en las asambleas siempre la han llamado a participar en ellas en su calidad de propietaria; no conoce al señor Luis Antonio González hasta hoy escucha su nombre; Alcibiades le entregó el apartamento a su hermana como gesto de amabilidad conmovido por la situación de su hermana cuando falleció su esposo quedo en embarazo.

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 EDITH MOGOLLÓN DE MARÍN 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 pintura, cambio de pisos, ventanas puertas, remodelación de cocina y baños, aunado que los testigos coincidieron en afirmar que la señora Edith 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.

También con la prueba documental allegada, se evidencia el pago de impuestos, servicios públicos, contratos de arrendamiento sobre el apartamento 201 suscritos por la señora Edith en calidad de arrendadora, recibos por concepto de pago de administración del apartamento 201, comunicados convocatoria a asamblea de copropietarios donde se relaciona al apartamento 201 en cabeza de la señora

Edith con lo que se corrobora la declaración de la demandante y testigos.

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.

III. 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,

IV. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que EDITH MOGOLLÓN DE MARÍN identificada con la cédula de ciudadanía No. 20.326.087 adquirió por prescripción adquisitiva de dominio el apartamento 201 ubicado en la carrera 24 No. 11 – 36 del Edificio María R. Sánchez de Calderón P.H., de esta ciudad identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C – 119903 el cual se identifica con los siguientes linderos

actuales así: NORTE: en extensión de 8.85 metros con el inmueble 11-88 de la carrera 24 hoy con predio identificado con el número 11-65 con entrada por la carrera 23; SUR: en extensión de 8.75 metros con el apartamento 202; ORIENTE: en línea quebrada en extensión 8.875 metros con vacío sobre cubierta de local 11-42 de la carrera 24, en 4.575 metros con vacío sobre la cubierta con local numero 11-42 de la carrera 24, en 0,30 metros con vacío sobre cubierta de local 11-42, en 0,45 metros con descanso de la escalera principal del edificio número 11-36 de la carrera 24, en 1,45 metros con descanso de la escalera principal de éste edificio; OCCIDENTE: en extensión de 15.00 metros con vacío sobre la carrera 24, con un área de 132.75 metros².

SEGUNDO. ORDENAR la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C - 119903. 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

J.R.