

REPÚBLICA DE COLOMBIA



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

Bogotá D.C., doce de julio de dos mil veintiuno

Radicado: Pertenencia No. 110013103041-2018-00260-00

Demandante: Norberto Moreno Espitia

Demandados: Martha Cecilia Tovar Hernández

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

El señor Norberto Moreno Espitia, a través de apoderado demandó por los trámites del proceso declarativo de pertenencia a Martha Cecilia Tovar Hernández 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 Norberto Moreno Espitia ha adquirido por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio la propiedad ubicada en la calle 67F sur No. 78 F – 04 barrio la Estancia Bosa identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 50S – 40614427.

1.1.2. Como consecuencia se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No 50S – 40614427.

1.1.3. Condenar en costas a la parte demandada.

1.2. HECHOS

1.2.1. El 10 de noviembre de 1993 prometió comprar al señor Alfonso Cruz Montaña el lote de terreno No. 4 Manzana E Urbanización La Estación Bosa, por lo que hasta mediados del año 1994 construyó en obra negra el 1º y 2º piso del inmueble ubicado en la calle 65F sur No. 78F-04.

1.2.2. A principios del año 1995 terminó los acabados del 1º piso y lo adecuó como local comercial e instaló una droguería llamada Gran Fer, la cual fue vendida en el año 2007 al señor Leonel Coy Herrera. No obstante, en la actualidad, éste sigue cancelando el arrendamiento del 1º piso por la suma de \$1´600.000,00.

1.2.3. En el año 2001 terminó los acabados del 2º piso del mentado inmueble y lo arrendó a un centro médico que funcionó entre el año 2001 y 2005.

1.2.4. En el 2005 construyó la totalidad del 3º piso y en el año 2006 empezó la construcción del 4º y actualmente se encuentra en obra gris.

1.2.5. Tiene arrendado el 2º piso y percibe por concepto de arrendamiento la suma de \$260.000,00. El 4º piso también está en arrendamiento y recibe la suma de \$250.000,00 por concepto de canon de arrendamiento.

1.2.6. Desde el 10 de noviembre de 1993 ha ejercido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del inmueble de la calle 65F sur No. 78 F – 04 con matrícula inmobiliaria 50S – 40614427 el cual se segregó del de mayor extensión 50S – 40010908, pagó la instalación de servicios públicos y mensualmente cancela el consumo de los mismos, como el paga el impuesto predial y valorización.

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 6º del Código General del Proceso.

El 12 de julio de 2018 se notificó personalmente la demandada quien guardó silente conducta. Posteriormente allegó escrito con el que se allanó a las pretensiones, sin embargo, no se tuvo en cuenta por haberse allegado a destiempo. El 8 de marzo de 2019 se notificó el curador *ad litem* de las personas indeterminadas quien contestó y propuso las excepciones de mérito de *inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción, falta de legitimación en la causa y la genérica*.

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 7 de febrero de 2020 donde se recepcionó el interrogatorio de parte al demandante. 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 25 de junio 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 Norberto Moreno Espitia adquirió el dominio del bien inmueble ubicado en la calle 65F sur No 78F – 04 barrio La Estancia Bosa con un área de 90 metros cuadrados identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 40614427, por haberlo poseído en la forma y por el tiempo reclamado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria.

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.

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 10 años. La prescripción extraordinaria por su parte, exige posesión material no inferior a 20 años, y puede ser ejercida por un poseedor sin título alguno (hoy 5 y 10 años según la Ley 791 de 2002).

En el proceso de que se trata, el 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".

Sobre este aspecto el *curador ad litem* propuso la excepción de mérito de falta de legitimación en la causa por activa, por lo que sea esta la oportunidad para resolverla.

La soportó con fundamento en que el señor Norberto aduce la posesión desde el año 1993 sobre el inmueble 50S - 40614427, cuando consta en la anotación 1º del certificado de tradición del inmueble que mediante Escritura Pública 7068 del 20 de diciembre de 1988 de la Notaría 11 de Bogotá el señor Cruz Montaña Alfonso le vendió a Cruz Ruiz Alfonso el mentado predio, por lo que le prometió en venta al accionante, un lote que ya no tenía.

También con fundamento en que mediante Escritura Pública No. 3177 de 8 de agosto de 2012 de la Notaría 7 de Bogotá el señor Cruz Ruiz Alfonso le vendió a la señora Martha Cecilia Tovar Hernández el inmueble aquí pretendido, siendo ésta la legítima tenedora del dominio y del justo título.

Sobre el punto, no debe perderse de vista que el artículo 375 del Código General prevé que la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción, luego entonces, estará legitimado quien así la reclame, siendo una cuestión debatible, al interior del enjuiciamiento, si cumple o no con uno de los elementos de la acción de pertenencia, esto es, la posesión.

Siendo ello así, lo referente a que el accionante no es poseedor y que no cumple el tiempo requerido para adquirir el bien raíz por el modo de la usucapión, por razón de los actos contenidos en las escrituras precitadas, será objeto de estudio, como elemento estructural de la acción que se invoca, pero de manera alguna, atribuible a la legitimación, puesto que el accionante afirma ser poseedor por atribuirse la tenencia de la cosa determinada con ánimo de señor y dueño, por lo que en ese sentido, se encuentra legitimado por adelantar este tipo de acción, y bajo estos lindes, no es próspero este enervante.

En cuanto a la legitimación en la causa por pasiva, la determina la parte final del numeral 5º 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 se dirigió contra Martha Cecilia Tovar Hernández 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 50S – 40614427.

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 certificado especial de pertenencia del

inmueble 50S - 40614427, que corresponde al predio pedido en pertenencia. 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, ubicado en calle 65F sur No 78F - 04 de esta ciudad. Así pues se cumple el segundo elemento dada la perfecta identidad del inmueble pretendido en pertenencia.

Vale acotar que en la demanda se describió el predio objeto del proceso así: casa situada en la calle 65 F sur No. 78 – 04 barrio La Estancia Bosa de Bogotá con área aproximada de **90 metros²** dentro de los siguientes linderos: NORTE en **seis** metros con lote número 3 de la misma manzana; SUR: en **seis** metros con vía pública; ORIENTE en **quince** metros con lote cinco de la misma manzana; OCCIDENTE en **quince** metros con vía pública hoy carrera 78F, descripción y linderos que coinciden con los referidos en la Escritura Pública No. 3177 de 8 de agosto de 2012 de la Notaría 7ª de Bogotá cláusula 4ª *objeto del contrato* y a los que también se refiere en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 40614427.

En el dictamen que rindió inicialmente el perito se describió y alinderó el inmueble así: ubicado en la Calle 65F Sur No. 78F – 04 con un área o cabida superficial de **108.03 metros²** que multiplicados por la superficie de los cuatro pisos o niveles corresponde a un área total aproximada de **432.12 metros²** y linderos por el NORTE con pared que lo separa de inmueble de la misma manzana; SUR con la carrera 78F sur vía pública peatonal y vehicular siendo uno de los frentes del inmueble; OCCIDENTE con la calle 65F sur vía pública peatonal y vehicular siendo otro de sus frentes del inmueble; ORIENTE con pared que lo separa de inmueble identificado con el No. 65C – 57 sur de la Carrera 78F.

Sin embargo, en la audiencia llevada a cabo el 24 de marzo de 2021 se le requirió para que complementara su experticia indicando la extensión en metros con el que cuenta el predio por cada uno de sus linderos colindantes.

En la complementación se alinderó el bien raíz así: inmueble ubicado en la Calle 65 F sur No. 78 F 04 con un área o cabida de **88.45 metros²** que multiplicados por la superficie de los cuatro pisos o niveles corresponde a un área total de aproximadamente **353.8 metros²** y sus linderos por el NORTE con pared que lo separa de inmueble identificado con el No.78F-14 de la Calle 65 F sur en una medida de **14.50 metros** lineales; SUR con la carrera 78F sur vía pública peatonal siendo uno de los frentes del inmueble con una medida **de 14.50 metros** lineales; OCCIDENTE con la calle 65F sur vía pública peatonal y vehicular siendo otro de sus frentes del inmueble con una medida **de 6.10 metros** lineales ORIENTE con pared que lo separa de inmueble identificado con el No. 65 C – 57 de la Carrera 78F en **6.10 metros** lineales.

Por tanto, en proveimiento de 6 de mayo de 2021 se requirió al perito para que aclarara y complementara el dictamen sobre cada uno de los puntos que allí se le indicaron.

Nuevamente se presentó la aclaración y dictamen pericial en los siguientes términos:

Lote de terreno ubicado en la calle 65F sur No. 78F – 04 con un área de 90 metros cuadrados y sus linderos por el NORTE: en extensión de 6 metros con vía pública y pared que lo separa del inmueble identificado con el No. 65 C – 57 sur de la carrera 78F de esta ciudad; SUR en extensión de 6 metros con la calle 65F sur vía pública peatonal y vehicular siendo uno de sus frentes del inmueble; ORIENTE en extensión de 15 metros con pared que lo separa del inmueble identificado con el No. 78F – 14 de la calle 65F sur de esta ciudad y por el OCCIDENTE: en extensión de 15 metros con vía pública peatonal y vehicular siendo la carrera 78F.

En el interrogatorio que en audiencia se le realizó al perito, se indagó por la experticia rendida como de sus complementaciones y aclaraciones quien precisó:

Que cometió un error en cuanto a la ubicación en el plano con el tema de la brújula que cambió todo el sentido de los linderos, por tanto se apoyó en los linderos que reposan en la demanda, escritura pública 3177 de 8 de agosto de 2012 Notaría y plano de la manzana catastral expedida por la oficina de Catastro. Fue nuevamente al inmueble tomó medidas de su frente y que por tratarse de un inmueble esquinero es más fácil obtener las medidas. Concluyó que se trata del mismo pretendido en la demanda, los linderos corresponden a los verificados y que efectivamente cuenta con 90 metros cuadrados, en la aclaración solo hace referencia al metraje del lote de terreno como tal, sin sumar el metraje por cada nivel. Tomó como referencia los mismo linderos que constan tanto en la demanda como en la escritura, dado que coinciden al momento de verificarlos y los actualizó a los colindantes.

Lo anterior permite concluir que los linderos como área de terreno del predio objeto de usucapión que describe el perito en la aclaración al 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 realizó inspección ocular en dos oportunidades 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 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.

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 al demandante Norberto Moreno Espitia quien afirmó:

Que ingresó al lote de terreno en el año 1993, se lo compró al señor Alfonso Cruz Montaña, lo pagó en su totalidad, y empezó a construir el primer piso y el segundo piso hasta el año 1994. En el año 1995 empezó a construir el tercer piso y en junio de 2005 el cuarto piso estaba en obra negra y en la actualidad lo está terminando, faltan cosas como pintura. Resaltó que, ha sido siempre el dueño, sin

ningún inconveniente y a medida que tenía dinero lo iba construyendo por eso se demoró tanto tiempo en la construcción. En cuanto a la destinación dada precisó que en el año 2005 montó una droguería que denominó “Drogas GranFer” ahí inició su negocio y lo tuvo hasta el año 2007 porque se lo vendió al señor Leonel Coy quien a la fecha le cancela arriendo, también procedió arrendar el segundo y tercer piso. El cuarto piso, en obra gris, lo arrendó a un gimnasio por 4 años lo acondicionaron y luego lo entregaron, por lo que procedió a terminarlo faltando a la fecha cositas. Respecto a la venta efectuada a la señora Martha en el año 2012 manifestó que la venta se hizo por que tenía algunos inconvenientes con la DIAN y también por la separación por la que estaba atravesando, entonces le pidió el favor a don Alfonso que quitaran su nombre porque iba a perder el predio, por eso le solicitó que se lo pasara a la señora Martha, no se pudo hacer la escritura porque sería volver a pagarle cuando ya se había pagado, por ello no estaba bien hacer esa venta pues no le debía nada. Resaltó que la señora Martha no ha tenido el inmueble como propietaria, siempre ha sido él el propietario y el que ha tenido la posesión y el mando sobre todos los inquilinos del inmueble porque lo cree de él. Los servicios públicos se fueron solicitando poco a poco unos los solicitó él otros los inquilinos, lo que ha sido difícil porque el inmueble no está a su nombre. Los vecinos lo reconocen como dueño porque lo vieron construir desde que compró el lote y después por haber montado la droguería. Preciso que cancela los impuestos, algunas veces, le pedía el favor a un vecino que lo pagara, pero los cancelaba con su plata, al igual que toda la construcción y mejoras plantadas han sido con su dinero por eso se demoró algunos años mientras reunía otra vez el dinero y le pagaba al maestro y le decía que era lo que tenía que hacer y lo estaba inspeccionando.

También se escuchó el testimonio de Adelina María López

Manifestó que conoce al accionante desde hace mucho tiempo desde el año 1998 porque tenía la droguería, luego compró un lote al lado y fue donde construyó la casa, se lo compró a un señor Cruz, no recuerda el nombre, cuando lo compró era un lote, la construcción tiene 4 pisos. Don Norberto contrató obreros para construir y

le cancelaba a los obreros y lo sabe porque unos familiares estuvieron trabajando con él. No tiene conocimiento que alguien le reclame mejor derecho. Sabe que el inmueble lo ha destinado para el negocio con la droguería que siempre ha funcionado ahí, en el segundo piso tuvieron un consultorio al cual asistían, en el tercer piso tuvo un billar, luego lo arrendó para una fábrica de confección, siempre lo ha tenido arrendado y le cancelan el arriendo a Norberto y lo sabe porque en una época le estuvo ayudando cuando no podía recoger ella lo hacía, como también para pagar recibos, cuando mantenía ocupado. Resaltó que él no vive en el inmueble, lo tiene todo arrendado, lo conoce como dueño, era muy conocido porque era la única droguería que había en el barrio, es conocido como el doctor.

Testimonio de Jorge Enrique Caina Vega

Que trabaja en construcción, conoce al señor Norberto desde el año 1990 y acude a él pidiendo asesoría en construcción, sin que pudiera trabajar con él por estar muy ocupado. Sabe que el señor Cruz estaba urbanizando y Norberto le compró a él un lote, construyó la primera planta y trasladó la droguería porque pagaba arriendo ahí cerca, siempre permanecía ahí, el lote no tenía servicios, pero cuando empezaron a construir los solicitó, el agua porque era lo que más se necesitaba por la construcción. Que ahorita cuenta la construcción con 4 pisos. Precisó que todo el mundo lo conocía porque era muy acercado para darle droga a uno; el inmueble lo destinaba para la droguería en el primer piso, el segundo piso a un consultorio médico y ya después arregló arriba y arrendó a un taller satélite y lo convirtió en vivienda y lo arrendaba. Conoce como dueño a Norberto por los actos, porque arrendaba, lo conocen en el barrio como el doctor por ser muy servicial y por la droguería y el servicio que prestaba.

A la luz de la sana crítica que como regla de valoración probatoria establece el artículo 187 del Código de Procedimiento Civil, se deduce sin dubitación, que Norberto Moreno Espitia es poseedora del inmueble en litigio por tiempo superior a 20 años, mediante la constante ejecución de actos de dominio tales como

construcción de cada una de las cuatro plantas de la que consta el inmueble, arrendarlo para vivienda por plantas, y para un local comercial como es la droguería que funciona en el nivel 1, arreglos y mejoras que se pudieron verificar estarse ejecutando, al momento en que se realizó la inspección judicial y en general, comportándose como dueña y señora del bien sin reconocer dominio ajeno, tal como la revelan los testigos, quedando así estructurado el tercer elemento de la acción de que se trata, pues el demandante probó posesión material por tiempo superior a 20 años.

Así las cosas, estructurados los tres elementos axiológicos que integran la acción de pertenencia, es del caso analizar la excepción de mérito propuesta por el curador *ad litem* denominada *inexistencia de los presupuestos de la acción de prescripción* soportada en que desde el 8 de agosto de 2012 a la presentación de la demanda transcurrieron 6 años y 7 meses, sin que con ello se supere el tiempo estipulado de 10 años para que sea declarado como poseedor, pues la titular de derecho real de dominio Martha Cecilia Tovar Hernández es propietaria desde dicha data.

De los documentos allegados como prueba al plenario se encuentra misiva suscrita entre el señor Alfonso Cruz Montaña y Norberto Moreno Espitia el 10 de noviembre de 1994 en el que consta *“prometí vender a favor del señor Norberto moreno Espitia quien prometió comprar para pagar a plazos el lote de terreno numeral cuatro (4) manzana E Urbanización san Judas situada en Bosa Santa fe de Bogotá con área aproximada de 60 metros cuadrados sobre el cual construyó una casa de dos plantas, casa que se distingue en su puerta de entrada con el número nueve diecisiete de la carrera séptima bis. La escritura de venta de dicho inmueble a su favor está en trámite”*

En el interrogatorio de parte el señor Norberto Moreno precisó que ingresó al inmueble por compra hecha al señor Montaña en el año 1993 y desde ese entonces lo empezó a construir empezando con un piso donde, en el año 2005 empezó a

funcionar una droguería, afirmación que es corroborada con los testigos, quienes afirmaron que conocen al señor Norberto desde muchos años y que saben que éste compró el lote al señor Cruz y lo vieron construir. Luego entonces, es desde el año 1993 que empezó a ejecutar actos posesorios sobre el inmueble pretendido, contrario a lo que refiere el curador *ad litem* excepcionante.

Ahora si bien en la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria 50S – 40614427 se encuentra inscrita compraventa contenida en la Escritura Pública No. 3177 del 8 de agosto de 2012 de la Notaría 7º de Bogotá efectuada por Alfonso Cruz Ruiz a Martha Cecilia Tovar Hernández, ello no afecta el acto dispositivo posesorio que viene ejerciendo el señor Norberto sobre el bien raíz en referencia, y contar el lapso prescriptivo desde esta data, en el entendido que es desde el año 1994 que se están ejerciendo los actos posesorios.

En efecto, conforme lo confesó el demandante en el interrogatorio de parte, la venta efectuada a la señora Martha Cecilia Tovar Hernández fue en razón a un favor que Norberto le pidió al señor Alfonso de no poner a su nombre el inmueble sino a favor de la demanda, por cuanto tenía inconvenientes con la DIAN y también por el proceso de separación por el que estaba atravesando, con el fin de no perder el predio y, fue por ello que, se realizó esa escritura de compraventa.

También obra Escritura Pública 3177 de 8 de agosto de 2012 con la que se protocolizó el acto de compraventa efectuado por Alfonso Cruz Ruiz a Martha Cecilia Tovar Hernández sobre el inmueble ubicado en la calle 65 F sur 78F 14 marcado con el lote 4 de la manzana E en cuya cláusula tercera consta que *el señor Alfonso Cruz Ruiz entregó a través de un contrato probado de promesa de compraventa la posesión de parte del lote de terreno al señor Norberto Moreno Espitia persona que lo ha venido poseyendo desde el año 1999 sin que se le haya legalizado su titulación y quien a su vez ha autorizado al apoderado del vendedor para otorgar y firmar la escritura pública de compraventa a favor de la señora Martha Cecilia Tovar Hernández y en la cláusula sexta se indica que sobre el lote de terreno objeto de*

esta venta (legalización titulación) el señor Norberto Moreno Espitia anterior poseedor desde hace más de 20 años construyó a sus expensas una casa desde habitación de cuatro plantas con dineros de su propio peculio personal.

En ese sentido, el acto de compraventa efectuado entre el anterior titular de derecho real de dominio señor Alfonso y la aquí demandada Martha *Cecilia Tovar Hernández* lo fue, sin intervención del aquí demandante y en todo caso, en un acto consiente de reconocimiento de la posesión que el demandante Norberto viene ejerciendo sobre el inmueble a usucapir desde antaño, conforme referencia a la construcción que plantó sobre el lote y las mejoras que éste efectuó.

Luego entonces, aquel acto, no demerita la calidad que ostenta el demandante respecto del predio en litigio, en tanto que, el mismo demandante explicó la razón por la que se efectuó y en todo caso, en é se le reconoce tal calidad con hincapié en tiempo durante el cual, lo viene ejerciendo, circunstancia por la que no tiene acogida la excepción de mérito que alegó el curador *ad litem*.

Así las cosas, se 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,

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR que NORBERTO MORENO ESPITIA adquirió por prescripción adquisitiva de dominio el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 40614427 ubicado en la calle 65F sur No. 78F – 04 con un área de 90 metros cuadrados y sus linderos por el NORTE: en extensión de 6 metros con vía pública y pared que lo separa del inmueble identificado con el No. 65 C – 57 sur de la carrera 78F de esta ciudad; SUR en extensión de 6 metros con la calle 65F sur vía pública peatonal y vehicular siendo uno de sus frentes del inmueble; ORIENTE en extensión de 15 metros con pared que lo separa del inmueble identificado con el No. 78F – 14 de la calle 65F sur de esta ciudad y por el OCCIDENTE: en extensión de 15 metros con vía pública peatonal y vehicular siendo la carrera 78F.

SEGUNDO. ORDENAR la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 50S – 40614427. Por secretaría ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona sur de esta ciudad.

TERCERO. NEGAR las excepciones de mérito propuestas por el curador *ad litem*.

CUARTO. CANCELAR la inscripción de la demanda ordenada en auto admisorio de la demanda.

QUINTO. Sin codena en costas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez
(2)

J.R.