

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo seis (06) de dos mil veinticuatro (2024).

Radicación: **1100131030232024 00085 00**

Se **INADMITE** la anterior demanda, para que dentro del término de 5 días de conformidad a lo normado en los artículos 90 y 82 del código General del Proceso en consonancia con lo dispuesto en la ley 2213 de junio 13 de 2022, so pena de rechazo, se subsane así:

PRIMERO: Ajústense las pretensiones 3 declarativa y condenatoria, incluyendo a Cristian Camilo Carvajal Cutiva dentro del resarcimiento por perjuicios morales, pues mírese que ambos acápites solo van dirigidos a favor de la señora Adriana Ximena Carvajal Cutiva.

SEGUNDO: Como quiera que se pretende el reconocimiento y pago de indemnización de perjuicios, dese estricto cumplimiento al artículo 206, elevando juramento estimatorio de manera razonada, discriminando y cuantificando cada concepto materia de indemnización y perjuicios, **indicando como se generan, producen o de donde provienen**. (num. 7, art. 82, num, 6, art, 90).

Contra este auto, no procede recurso alguno (*inciso 3º del artículo 90 del C.G del P*).

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ
Juez.

Firmado Por:
Tirso Pena Hernandez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 023
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **844a7b53c7b460c3b562266d956f2a81a138c8b41e5d9ee39e9df6294f7de077**

Documento generado en 06/03/2024 03:09:34 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo seis (06) de dos mil veinticuatro (2024).

Radicación: **1100131030232021 00097 00**

Atendiendo el informe secretarial que antecede, comoquiera que la audiencia fijada en este caso se cruza con otra previamente señalada en el proceso **110013103023-2017-00075 00**, se reprograma la presente para **las 10:00 horas de octubre 17 de 2024.**

Para los efectos anteriores, los extremos de la Litis tengan en cuenta las recomendaciones dadas en el auto inmediatamente anterior.

Procédase de conformidad y por secretaria déjense las constancias del caso.

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ
Juez.

Firmado Por:

Tirso Pena Hernandez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 023

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6497da2604edb86a2332c53842992967c81755c885ef7e1afd1e3486c36ebbe2**

Documento generado en 06/03/2024 03:11:30 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo seis (06) de dos mil veinticuatro (2024).

Radicación: **1100131030232022 00313 00**

Obren en autos la comunicación 2935 de diciembre 19 de 2023, de la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FUSAGASUGA** y el despacho comisorio 38 de noviembre 20 de 2023, devuelto por el juzgado Tercero civil municipal de Fusagasugá – Cundinamarca, **DEBIDAMENTE DILIGENCIADO**, los que se ponen en conocimiento de los extremos en la litis para los efectos a que haya lugar.

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ
Juez.

Firmado Por:
Tirso Pena Hernandez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 023
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6ec2624e9dffa40003912e9f1a1039b4d45f663e1876ddd602826ce7d1f1b396**

Documento generado en 06/03/2024 03:11:04 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo seis (06) de dos mil veinticuatro (2024).

Radicación: **1100131030232022 00442 00**

Se niega la solicitud elevada por el apoderado de la pasiva para designar a su poderdante como secuestre del inmueble objeto de esta litis, pues en aplicación de lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 595 de nuestra normativa procesal civil, tal petición deviene pre temporánea, dado que se deberá elevar el día de la diligencia.

Por lo anterior, para efectos de la diligencia de secuestro y la procedencia de lo aquí solicitado, deberá estar atenta a la fecha que fije en su momento el comisionado.

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ

Juez.

Firmado Por:

Tirso Pena Hernandez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 023

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **70a7110322c8d8e386387ba98678c26cefddfb3ba8e20058b727ea61fa8d9fd7**

Documento generado en 06/03/2024 03:10:45 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo seis (06) de dos mil veinticuatro (2024).

Radicación: **1100131030232023 00094 00**

No se accede a la renuncia al poder que allega el doctor **ANDRES FRANCISCO RUBIANO DIAZ**, toda vez que no se encuentra reconocido para actuar en esta causa.

Se reconoce personería a los abogados **NINI JOHANA RINCON IDARRAGA** y **JOSE DAVID ROJAS RODRIGUEZ**, como apoderados principal y sustituto de la parte actora, en los términos y para los efectos del poder visible en ubicaciones 27 a 31 de la demanda virtual, a quienes se les recuerda que no podrán actuar de manera simultánea al interior del trámite.

Por secretaria, remítasele link del proceso a los mentados apoderados, para que extraigan la documental que sea de su interés.

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ

Juez.

Firmado Por:

Tirso Pena Hernandez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 023

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d6ed432e66ab90366e38ad7fa8a3f2c90062bc6f31a9c9d0e3f310a890ef1fcd**

Documento generado en 06/03/2024 03:10:28 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo seis (06) de dos mil veinticuatro (2024).

Radicación: 1100131030232023 00471 00

Se reconoce personería a la abogada **CINDY ALEJANDRA SANTOS BAUTISTA**, como apoderada sustituta del **FONDO NACIONAL DEL AHORRO CARLOS LLERAS RESTREPO**, en los términos y para los efectos del poder allegado.

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ

Juez.

Firmado Por:

Tirso Pena Hernandez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 023

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **baa418af4029653204d1c7f12e06f2a11c481de415b67359e25065bc7da85e55**

Documento generado en 06/03/2024 03:10:10 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO
ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo seis (6) de dos mil veinticuatro (2024)

Expediente 1100131030232023 00081 00

De acuerdo al informe secretarial que antecede, se dispone:

1. Téngase en cuenta que la parte actora recorrió oportunamente el traslado de la objeción al juramento estimatorio que formuló el extremo demandado Compañía Mundial de Seguros SA (posición 92).

2. Integrado como se encuentra el contradictorio, para continuar con el trámite, se convida a las partes a la audiencia inicial que prevé el artículo 372 del código General del Proceso, señalando para tal fin, las 10:00 horas de octubre 18 de 2024.

Se advierte a las partes y apoderados que la inasistencia injustificada a esta audiencia, acarreará las sanciones previstas en el numeral 4º del referido artículo.

En todo caso, puntualizase que en esta audiencia se llevarán a cabo los interrogatorios de parte, se proveerá sobre el decreto y práctica de las pruebas que oportunamente hayan solicitado las partes, de ser el caso, se recibirán los testimonios solicitados por los extremos de la litis, prescindiendo de los que no se encuentre presentes (*lit. b*), *num. 3º, art. 373 ibídem*), asimismo, se hará la fijación del litigio y, de ser procedente se emitirá el respectivo fallo de conformidad con lo establecido por el numeral 9º del articulado mencionado.

Por secretaría, infórmese a los intervinientes el medio a través del cual se desarrollará la diligencia.

Notifíquese,

TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
Juez

Firmado Por:
Tirso Pena Hernandez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 023
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6b0eede46fb1255be77b8a19ce493c85d6f88a8f6e77a65dc00df1754715da75**

Documento generado en 06/03/2024 04:00:26 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO
ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo seis (6) de dos mil veinticuatro (2024)

Expediente 1100131030232022 00211 00

De acuerdo al informe secretarial que precede, se releva del cargo de curador ad litem a Janneth Pérez Camberos, y en consecuencia, en aplicación del numeral 7 del artículo 48, en concordancia con el inciso 2 del artículo 154 del código General del Proceso, en su reemplazo, se habilita al abogado JAVIER ANDRÉS LOBO MEJÍA, CC 1.020'723.031, TP 237110 del CSJ, correo electrónico gerencia@lboxconsultores.com, para que represente a CAROL ANDREA MARTINEZ FIGUEREDO, DORA CECILIA y MARTHA LUCIA FIGUEREDO CAICEDO como su abogado de pobre, conforme se dispuso en auto de noviembre 28 de 2023.

Comuníquesele de su designación vía telegrama y adviértasele que el cargo es de obligatoria aceptación dentro de los cinco días siguientes al recibo de la respectiva comunicación.

Notifíquese,

TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
Juez

Firmado Por:
Tirso Pena Hernandez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 023
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 9d71a8968b21515e8da0b122debc0cf5411444010d25f1200408cebfccba0cd0

Documento generado en 06/03/2024 04:00:04 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO
ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo seis (6) de dos mil veinticuatro (2024)

Expediente 1100131030232021 00482 00

Previo a resolver sobre el poder visto a posiciones 101/103, se requiere a quien dice representar a CONSTRUCTORA MECO SUCURSAL COLOMBIA y MECO INFRAESTRUCTURA SAS, para que presente otro, ajustado al objeto al presente trámite, por cuanto aquí no se debate el medio de control de reparación directa para el que se otorgó el referido poder. Alléguese el mandato conforme los lineamientos del 74 del código General del Proceso, o bien el artículo 5 de la ley 2213 de 2022.

Por otro lado, de cara al escrito del apoderado del convocante (posiciones 96/97), solicitando la terminación del trámite por el acuerdo conciliatorio alcanzado ante el juzgado 29 civil del circuito de Bogotá, téngase en cuenta que la figura de la terminación no es aplicable en el presente caso, pues este asunto solo se trata de la práctica de una prueba extraprocesal (art. 183 C.G.P.); sin embargo, como quiera que a la fecha esta no se encuentra debidamente practicada, de acuerdo a las previsiones del artículo 316 del código General del Proceso y como quiera que quien la presenta tiene la facultad expresa para desistir, se resuelve:

1.- Aceptar el desistimiento del interrogatorio de parte con exhibición de documentos que COLOMBIANA DE INGENIERÍA COLINGENIERIA SAS–COLINGENIERIA SAS que como prueba anticipada, pidió efectuar a CARLOS ENRIQUE CERDAS ARAYA y MARCO TULIO MÉNDEZ FONSECA, en sus calidades de representantes legales y/o a quienes hagan sus veces, de CONSTRUCTORA MECO SOCIEDAD ANÓNIMA SUCURSAL COLOMBIA y MECO INFRAESTRUCTURA SAS quienes integran el CONSORCIO AEROPUERTO INTERNACIONAL LETICIA, así como al representante legal de dicho consorcio o a quien haga sus veces.

2.- Sin condena en costas.

Notifíquese,

TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
Juez

Firmado Por:
Tirso Peña Hernandez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito

Civil 023

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c42f5a6a7688518d0991dc30a0fdae2ed38ce7e5753ae3c4d01c6a4e90c4253**

Documento generado en 06/03/2024 03:59:47 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO
ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo seis (6) de dos mil veinticuatro (2024)

Expediente 1100131030232021 00445 00 – Cd 3 Llamado.

De acuerdo al informe secretarial que antecede, véase que la parte actora describió oportunamente el traslado de las excepciones que formuló el llamado en garantía Seguros del Estado SA. (posiciones 17/18 Cd2).

Por otro lado, téngase en cuenta que el traslado del juramento estimatorio venció en silencio.

Notifíquese,

TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
Juez
(2)

Firmado Por:
Tirso Pena Hernandez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 023
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e9eb653e396c3f2101547837870ff7778c37f1c465f46ab658ef174c228539b7**

Documento generado en 06/03/2024 03:59:28 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO
ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo seis (6) de dos mil veinticuatro (2024)

Expediente 1100131030232021 00445 00

Integrado como se encuentra el contradictorio, para continuar con este trámite, se convida a las partes a la audiencia inicial que prevé el artículo 372 del código General del Proceso, señalando para tal fin, las 10:00 horas de octubre 25 de 2024.

Se advierte a las partes y apoderados que la inasistencia injustificada a esta audiencia, acarreará las sanciones previstas en el numeral 4º del referido artículo.

En todo caso, puntualizase que en esta audiencia se llevarán a cabo los interrogatorios de parte, se proveerá sobre el decreto y práctica de las pruebas que oportunamente hayan solicitado las partes, de ser el caso, se recibirán los testimonios solicitados por los extremos de la litis, prescindiendo de los que no se encuentre presentes (*lit. b*), *num. 3º, art. 373 ibídem*), asimismo, se hará la fijación del litigio y, de ser procedente se emitirá el respectivo fallo de conformidad con lo establecido por el numeral 9º del articulado mencionado.

Por secretaría, infórmese a los intervinientes el medio a través del cual se desarrollará la diligencia.

Notifíquese,

TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ

Juez
(2)

Firmado Por:

Tirso Pena Hernandez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 023

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 7ebbbedcb6bb2ef4a505a2e55691fefa7e1530e407bfd6ee5a8d6afec31ecd47

Documento generado en 06/03/2024 03:59:09 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO
ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo seis (6) de dos mil veinticuatro (2024)

Expediente 1100131030232021 00428 00

De acuerdo al informe secretarial que precede, se releva del cargo de curador ad litem a Humberto González Cifuentes, y en consecuencia, en aplicación del numeral 7 del artículo 48, en concordancia con el inciso 2 del artículo 154 del código General del Proceso, en su reemplazo, se habilita a la abogada GLADYS TRIANA GARZON, CC 20'455.531, TP 126994 del CS J, correo electrónico abogadagt@yahoo.es.

Comuníquesele de su designación vía telegrama y adviértasele que el cargo es de obligatoria aceptación dentro de los cinco días siguientes al recibo de la respectiva comunicación.

Notifíquese,

TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
Juez

Firmado Por:
Tirso Pena Hernandez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 023
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **255e6e42ba0fa2c5ec4246c5b960edeb38e172b24d3518cb00f0106242611cb3**

Documento generado en 06/03/2024 03:58:53 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO
ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo seis (6) de dos mil veinticuatro (2024)

Expediente 1100131030232019 00300 00

Vista la nota secretarial que antecede y revisado el expediente, como quiera que la fecha y hora fijadas en el auto de enero 25 de 2024, para surtir la audiencia de que trata el artículo 372 del código General del Proceso, se cruza con la diligencia programada con anterioridad en el proceso 11001310302320230048800, se reprograma la presente para las 10:00 horas de octubre 16 de 2024.

Notifíquese,

TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
Juez

Firmado Por:

Tirso Pena Hernandez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 023

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **3babc1f98fa6a86ecffd35bb03e0841a2ce7ab6703445e86d4563ac13ece0e3**

Documento generado en 06/03/2024 03:58:35 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., marzo seis (06) de dos mil veinticuatro (2024).

Radicación: 110013103023 2018 00777 00

I. ASUNTO

II.

Dictar sentencia de primera instancia en el asunto de la referencia, que da cuenta del proceso declarativo pertenencia extraordinaria adquisitiva de dominio que **RODRIGO DUQUE ZULUAGA** impetró contra **HERNANDO VARGAS RODRIGUEZ** (qepd), sus sucesores procesales y demás personas indeterminadas, con citación del acreedor hipotecario **URBANIZACIÓN SAN MARCOS TERCER SECTOR LTDA**

ANTECEDENTES

Petitum y Causa petendi (ver folios 141 a 142):

Pretende el demandante que se declare a su favor la prescripción extraordinaria de dominio absoluto, total, perpetuo y exclusivo, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **50C-192886**, distinguido por las siguientes características “Lote de terreno (tipo urbano) junto con la Construcción hoy edificada, marcado con el Nro. 35 de la Manzana 17, urbanización San Marcos Tercer Sector, ubicado en la Calle 66 A No. 77 A – 34 (dirección catastral), de esta ciudad, con una extensión Superficial de 135.85 M2, distinguido con matrícula inmobiliaria No **50C-192886** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro, cédula catastral No. EG U D66 A 77 A 15, chip AAA0062PTDM. Se encuentra alinderado de la siguiente manera **NORTE**: En 6.05 MTS con los lotes # 14 y 15 de la misma manzana y urbanización. **SUR**: En 6.30 metros con la diagonal 66 A de la nomenclatura urbana de Bogotá. **ORIENTE**: En 22.00 metros con el lote # 36 de la misma manzana y urbanización. **OCCIDENTE**: En 22 00 metros con el lote # 34 de la misma manzana y urbanización, e igualmente, que “sea ordenada la cancelación del registro de propiedad del aquí demandado **HERNANDO VARGAS RODRIGUEZ**, visible en la anotación Nro. 1 del certificado de tradición y libertad respectivo, y se ordene la inscripción de la sentencia de la propiedad del demandante señor **RODRIGO DUQUE ZULUAGA**, en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50C-192886 de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro”.

Como fundamentos fácticos, argumenta que (Sic):

PRIMERO: El señor **RODRIGO DUQUE ZULUAGA**, entró en posesión el día **23 de febrero de 1983** sobre el bien inmueble tipo urbano, lote de terreno, marcado con el número 35 de la manzana 17, distinguido con la nomenclatura calle 66 A No. 77 A - 34 (dirección catastral o principal) de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No **50C-192886**, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro, cédula catastral No. EG U D66 A 77 A 15, chip AAA0062PTDM.

SEGUNDO: Manifiesta el demandante **RODRIGO DUQUE ZULUAGA**, que obtuvo la posesión del bien objeto de pertenencia, por medio del señor **PEDRO MUNOZ**, persona que para esa época cuidaba el lote desértico, por recomendación del señor **HERNANDO VARGAS RODRIGUEZ** (propietario del bien), pero en vista de que este último se desentendió completamente del predio desde el año **1978**, decidió dejarlo al cuidado de mi poderdante, para que guardara sus materiales de construcción, toda vez que el señor **DUQUE ZULUAGA**, se dedicaba al negocio de ferretería, y prestaba un servicio a la comunidad con su actividad económica.

TERCERO: Señala el demandante que el propietario del lote **HERNANDO VARGAS RODRIGUEZ**, abandonó totalmente el lote de terreno, por lo tanto, el señor **RODRIGO DUQUE ZULUAGA**, decidió tomar las riendas del bien inmueble.

CUARTO: Así las cosas, indica el señor **RODRIGO DUQUE ZULUAGA**, que, debido al abandono del predio por parte del aquí demandado, decidió cuidar el predio y desde el día 23 de febrero del año 1983, inicio a ejercer posesión sobre el lote de terreno, ubicado en la Calle 66 A Nro. 77 A - 34 en Bogotá, de **forma quieta, regular, pacífica e ininterrumpida**, como consta en la copia de la declaración juramentada, rendida por el poseedor de fecha 14 de septiembre del año 2004, dirigida a la curaduría urbana número 4, con el fin de demostrar posesión, y declaración extraproceso libre de fecha 14 de agosto de 2013, ambas otorgadas ante la Notaria 29 del Círculo de Bogotá.

[...]

SEXTO: Durante el ejercicio de la posesión, el poseedor **RODRIGO DUQUE ZULUAGA**, ha ejecutado mejoras, remodelaciones, construcción y explotación económica sobre el bien inmueble, para lo cual, entre los años 1990 y 1992, levantó muros laterales para cimentar plancha y cerramiento total del primer piso, con el propósito de depositar materiales de construcción.

SEPTIMO: Menciona el señor **RODRIGO DUQUE ZULUAGA** que, en el año 1990 contrata los servicios del maestro de construcción **JOSE ANIBAL TORRES VIVAS**, con el objeto de construir una bodega en el primer piso del predio pretendido en pertenencia, para dicho fin el maestro tuvo que levantar paredes, pisos, plancha en concreto, cimientos tuberías y realizar las cometidas necesarias para el perfeccionamiento del contrato, cuyo monto por concepto de mano de obra, fue por la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$15.000.000)** y valor de los materiales por la cifra de **VEINTIDOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$22.000.000)**, como figura en la declaración bajo juramento, rendida por el contratista, de fecha 13 de febrero de 2015, ante la Notaria 67 del Círculo de Bogotá.

OCTAVO: Una vez es construida la bodega arriba referida, el señor **RODRIGO DUQUE ZULUAGA**, empezó a realizar actos de explotación económica sobre el bien, y colocó inicialmente un negocio de alquiler de andamios denominado **"CONSTRUCTIVA"**, utilizando su registro mercantil como persona natural, desde el año 2003, con número de matrícula **0001204060**, como figura en la consulta de Registro Único Empresarial y Social Cámaras de Comercio, y registros fotográficos anexados al acápite de prueba documental.

NOVENO: Posteriormente, el poseedor **RODRIGO DUQUE ZULUAGA**, deseando una función social y explotación económica para el bien, instala una ferretería denominada **DEPOSITO Y FERRETERIA CONSTRUCTIVA FD SAS**", establecimiento comercial distinguido con NIT: 900737192-4, razón social debidamente constituida en el año 2014, con matrícula mercantil Nro. 02460801, cuya actividad económica es el comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas, y productos de vidrio en establecimientos especializados. Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipo y materiales de fontanería y calefacción. Fabricación de recipientes de madera, indicando como dirección del establecimiento de comercio, la Calle 66 A Nro. 77 A - 34 en Bogotá, es decir, la nomenclatura correspondiente al predio sobre el cual recae la prescripción adquisitiva de dominio, como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

DÉCIMO: Informa mi poderdante que para el año 2005, inicia construcción de un segundo piso o planta, sobre el bien inmueble de que trata la pertenencia, con el objeto de cimentar un apartamento, obra que dejo inconclusa o sin acabados debido a quebrantos de salud del poseedor.

DECIMO PRIMERO: Comenta el señor **RODRIGO DUQUE ZULUAGA**, que, en el año 2016, con el propósito de remodelar y terminar la construcción que había empezado (apartamento segundo piso), contrato al maestro de obra **FLORESMIRO BELTRAN**, quien construye un apartamento con terminación y mejoras locativas, compuesto de: tres habitaciones, un aparta-estudio, sala-comedor, cocina, y tres (3) baños, para lo cual celebraron un contrato de obra por la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000)**, que comprendió la terminación de muros, instalación de tubería aguas negras, gas y agua potable, muros laterales, terminación de techo y enchapes, como consta en la certificación expedida por el contratista **BELTRAN HERMANOS - TECNICOS EN REMODELACION LOCATIVAS**, de fecha 22 septiembre de 2018 y planta arquitectónica del segundo piso.

DÉCIMO SEGUNDO: Actualmente en el apartamento remodelado, construido en el segundo piso del bien base de esta acción, reside el poseedor **RODRIGO DUQUE ZULUAGA** e hijo **FELIPE DUQUE** junto con su esposa, constituyendo el inmueble como su domicilio familiar y laboral (ferretería).

DÉCIMO TERCERO: Ha sido tan palpable el ejercicio de la posesión del señor **RODRIGO DUQUE ZULUAGA** sobre el inmueble, que instaló internamente todos los servicios públicos domiciliarios (agua, acueducto,

alcantarillado, luz, gas, telefonía), los cuales se encuentran marcados con la nomenclatura del predio y llegan a nombre de mi poderdante, como figura en los recibos de pagos expedidos por las empresas **ETB, CODENSA, GAS NATURAL FENOSA**, e inclusive **IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**, desde el **año 2003** a la fecha de hoy, cancelados por el poseedor aquí demandante.

DECIMO CUARTO: En igual sentido, el señor **RODRIGO DUQUE ZULUAGA**, es la persona que ha cancelado todos los recibos de impuesto predial unificado, desde el año 2005 (e inclusive desde antes), a la fecha de presentación de la demanda (año 2018), es más, las respectivas facturas llegan a nombre de mi procurado judicial”.

[...] Resalta el pago de trámites administrativos por valorización sobre el predio objeto de usucapión, sumado a que la junta de acción comunal del barrio donde está ubicado el bien objeto de sus pretensiones certifica que reside en dicho inmueble hace más de 30 años, siendo entonces reconocido como propietario del predio por las entidades y empresas del sector.

“DÉCIMO OCTAVO: Desde hace aproximadamente 35 años, el demandante **RODRIGO DUQUE ZULUAGA**, es **reconocido como poseedor** e inclusive como **propietario** del predio descrito con anterioridad, por vecinos, colindantes y conocedores de los hechos plasmados en este escrito de demanda, como se demostrará con los medios probatorios documentales, testimoniales e inspección judicial al inmueble, pero precisando al despacho que mi poderdante, supera los plazos de tiempo tanto de las prescripciones veintenarias e inclusive el normado en el art. 6 de la Ley 791 de 2002, siendo esta última, la escogida por la parte actora para ganar por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, pues esta modifica el artículo primigenio 2532 del C. Civil y reduce el lapso de tiempo a diez (10).

[...] **VEINTE:** De otro lado, si bien en la anotación segunda del certificado de tradición y libertad respectivo0, aparece registrado una hipoteca a favor de la **URBANIZACION SAN MARCOS TERCER SECTOR LTDA**, la misma se encuentra debidamente cancelada mediante escritura pública Nro. 6764 de fecha 4 de septiembre de 1973, como figura en el certificado Nro. 709 del 30 de mayo de 2014, expedida por la Notaria 6 del Circulo de Bogotá, a solicitud del poseedor **RODRIGO DUQUE ZULUAGA**, pero a la fecha no se ha podido cancelar el aludido gravamen, toda vez que el demandado **HERNANDO VARGAS RODRÍGUEZ**, **no registro el Instrumento público**, y se originó una mora (45 años) ante la Superintendencia de Notariado y registro, por lo tanto, a la fecha de hoy es mi poderdante quien se encuentra diligenciado los tramites respectivos para el levantamiento de la hipoteca, en su calidad de poseedor.

[...]”

III. ACTUACIONES PROCESALES

En noviembre 8 de 2018¹ se admitió la demanda, auto en el que se ordenó emplazar al demandado, acreedor hipotecario y demás interesados en el bien objeto de la acción. En agosto 9 de 2019 se acreditó la instalación de la valla, como se aprecia a folios 204 a 206, así:



¹ ver folio 159.

En setiembre 4 de 2019 se realizó el emplazamiento de que trata el artículo 375 de nuestra normativa procesal civil, por lo que, en octubre 15 de 2019 (Fl. 212) se designó como curadora ad litem a la profesional en derecho que se relaciona a continuación:

De acuerdo al informe secretarial que precede, y vencido el término de emplazamiento en la página de emplazados, sin que el demandado, el acreedor hipotecario o persona indeterminada alguna hubieren comparecido al proceso, se les designa curador *admlitem*, en consecuencia y en aplicación del numeral 7° del artículo 48, en concordancia con el inciso 2° del artículo 154 del Código General del Proceso, en atención a la lista de abogados inscritos, remitida por el Consejo Superior de la Judicatura en septiembre 10 de 2019, se habilita a la togada OLGA NYDYA AMAYA SANDOVAL con C.C. No. 31.263.016 y T.P. No. 102.523 del C. S. de la J., dirección Carrera 11 No. 94 – 02, L1 - 25 de Bogotá, teléfono 7573810.

Comuníquesele de su designación vía telegrama y adviértasele que el cargo es de obligatoria aceptación dentro de los cinco (5) siguientes al recibo de la respectiva comunicación.

Notifíquese.

Tal como se evidencia en acta impresa por este despacho y vista a folio 215, la abogada Amaya Sandoval se notificó de manera personal en diciembre 3 de 2019, quien en tiempo contestó el libelo, oponiéndose a la prosperidad de esta demanda y proponiendo las excepciones “no comprender la demanda todos los llamados a integrar la *Litis por parte de la pasiva*” – pero sin argumentar nada al respecto y “*pretensiones dirigidas a declarar que se ha ejercido el dominio y no la posesión*”, resaltando que el actor debió allegar el título traslativo de dominio correspondiente a efectos de poder acceder a las pretensiones.

A folios 173 a 180, se acreditó la inscripción de la demanda sobre el folio del predio objeto de la litis, por lo que, en febrero 24 de 2020, se fijó fecha para adelantar la audiencia de que trata el artículo 375 en consonancia con los artículos 372 y 373 de nuestra normativa procesal civil; audiencia que se adelantó en setiembre 14 de 2020 (Fls. 341/43), en donde, no hubo conciliación pues el extremo pasivo está representado por curadora, se interrogó al señor **RODRIGO DUQUE ZULUAGA**, se recibieron testimonios a **FELICITAS PERILLA VARGAS**, **ROSA DELIA MARTÍNEZ MARTÍNEZ**, **FLORESMIRO BELTRÁN BUITRAGO** y **JOSÉ ANÍBAL TORRES VIVAS**.

En audiencia de noviembre 27 de 2020 (Fl. 350) se decretó como prueba de oficio, solicitar a la registraduría nacional del estado civil certificación de vigencia de la cedula de ciudadanía del aquí demandando, solicitud iterada en audiencia de marzo 1 de 2021 (Fl. 356); la que se allegó en enero 26 de 2022 (Fls. 365 a 366) constando los siguientes datos:

		Código de verificación 5303726119
REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL		
EL GRUPO DE ATENCION E INFORMACION CIUDADANA DE LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL CERTIFICA:		
Que a la fecha en el archivo nacional de identificación el documento de identificación relacionado presenta la siguiente información y estado:		
Cédula de Ciudadanía:	17.157.724	
Fecha de Expedición:	28 DE NOVIEMBRE DE 1967	
Lugar de Expedición:	BOGOTÁ D.C. - CUNDINAMARCA	
A nombre de:	HERNANDO VARGAS RODRIGUEZ	
Estado:	CANCELADA POR MUERTE	
Referencia/Lote:	2120100722	
Fecha de Afectación:	4/08/2020	

Por lo anterior, en enero 31 de 2022 se dispuso citar a la conyugue o compañera permanente, herederos o al albacea con tenencia de bienes o al curador de la herencia yacente del señor Hernando Vargas Rodríguez (qepd), a quienes se emplazaron de conformidad con lo reglado en el artículo 293 de nuestra normativa procesal civil conforme solicitud de la parte actora (Fis 368 y 373).

En noviembre 11 de 2022 (Fl. 376), se designó como curadora ad litem de los sucesores procesales citados, a la Dra. DIVA LUZ PATIÑO ZAMORA, quien se notificó en diciembre 19 de 2022, tal como se denota en acta vista a folio 380, contestando la demanda sin oponerse a las pretensiones y sin allegar medio exceptivo alguno.

En abril 27 de 2023 (Fl. 386) se fijó fecha para continuar con las diligencias, por lo que, en enero 16 de 2024 (Fl. 392) en inspección judicial dentro del predio objeto de acción, se decretaron como pruebas de oficio los testimonios de **Claudia Bayona Calisto, Andrés Felipe Duque Bayona, Lady Esperanza Rueda Rodríguez y Martha Liliana Camacho Zúñiga**, los que se recaudaron ese mismo día.

A su vez, se decretó la declaración del señor **Pedro Emilio Muñoz Olivares**, la que se recibió en la audiencia de febrero 23 hogaño (Fis. 403 a 405), última en donde además se presentaron los alegatos de conclusión.

Sobre los alegatos en conclusión, pertinente es memorar que aparte de los aspectos generales que se detallaron al interponer esta demanda, salieron a relucir dos aspectos de suma importancia que no se mencionaron en la demanda, ni en la contestaciones, tales como, **que se debe levantar el gravamen hipotecario que pesa sobre el bien objeto de la Litis** (solicitud de la parte actora) y que aquí no debe proceder esta demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio **porque solo hasta la presentación de esta demanda, se puede pregonar una interversión del título de mero tenedor a poseedor, antes no** (argumentos de la curadora ad litem), situaciones especiales, que como ya se indicó, aunque no se alegaron en sus momentos procesales oportunos, si se evidencia la necesidad de abordarlos más adelante para definir este litigio.

IV. CONSIDERACIONES

De los presupuestos procesales y configuración de nulidades.

Revisada la actuación surtida hasta el momento en cumplimiento del control de legalidad establecido en el artículo 132 del CG del P, no se observan irregularidades procedimentales que conlleven a declarar la nulidad total o parcial de lo actuado. En consecuencia, se resuelve el mérito el asunto.

De inicio, ha de observarse que en el presente proceso se satisfacen los llamados, doctrinaria y jurisprudencialmente presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este estrado judicial, para conocer del proceso conforme lo señalan los artículos 20, 25, 26 # 1, y 28, todos del CGP, en la medida que, a los jueces civiles del circuito les corresponde conocer *«De los [procesos] contenciosos de mayor cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria salvo los que le correspondan a la jurisdicción contencioso administrativa»*, y para fijar dicha competencia, basta con analizar el numeral 3 aludido, al establecer que la cuantía se determina *«En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de estos»*, por ende, como el certificado catastral visto a folio 103 señala un monto en cuantía superior a 150 smmv, claramente posiciona la competencia en este despacho, máxime, cuando el bien objeto de usucapión se encuentra localizado en esta ciudad, asignación territorial que se compagina con lo previsto a numeral 7 del invocado artículo 28.

Así mismo, los sujetos en litigio son personas naturales que gozan de capacidad para ejercer sus derechos, contraer obligaciones y comparecer al proceso de conformidad con los artículos 53 y 54 del estatuto General del Proceso.

De la prescripción.

La institución de la prescripción cumple dos funciones en la vida jurídica, como quiera que con el lleno de determinados requisitos se adquieren las cosas ajenas o se extingue el derecho que sobre ellas se tiene; es así que el art. 2512 del C.C., establece *«es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído la cosa y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales»*.

La prescripción, en su modalidad adquisitiva, puede ser ordinaria o extraordinaria. La segunda que, es la que concierne al caso sub lite, se configura mediante el lleno de los presupuestos siguientes:

- a) posesión material en el demandante;
- b) que la posesión se prolongue por el tiempo que exige la ley;
- c). que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y
- d) que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción (*Código Civil arts. 981, 2518, 2521, 2529, 2531, 2532; y 375 del C.G.P.*).

Así entonces, a quien ha invocado la usucapión extraordinaria le corresponde demostrar que en el bien que pretende adquirir, ha ejecutado actos positivos o materiales que indudablemente exterioricen su señorío, esto es la posesión material, el corpus y el animus, debiendo trascender ante terceros a través de actos que indiquen la propiedad **como lo son la ostentación y explotación económica.**

Es de todos conocido, que la posesión en términos del artículo 762 del C.C., refiere a *«...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...»*, premisa de donde surgen los dos

elementos estructurales del fenómeno, corpus et animus. Alude el primero a la detentación material de la cosa (*elemento objetivo*), y refiere el segundo a la subsecuente tenencia de la cosa para sí, o sea, al hecho de tenerla como señor o dueño (*elemento subjetivo*).

Desde esta visualidad es el animus el que permite establecer la verdadera diferencia que existe entre la mera tenencia y la posesión, porque para que la primera exista es bastante la detentación material, al paso que la segunda exige de manera incuestionable la concurrencia de estos dos elementos, siendo aquel el preponderante, en el entendido que, perteneciendo al fuero interno del individuo, son los hechos los que determinan su existencia y, por ende, la condición de poseedor.

De la posesión.

El artículo 762 del C.C. señala que *«La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y 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»*, de suyo, se pueden apreciar los dos elementos clásicos y tradicionales, conocidos desde el derecho romano y aceptados por la doctrina y jurisprudencia nacional, consistentes el uno en la intención o voluntad de poseer, y el otro, la materialización u objetivación de aquel constitutivo interno, denominados animus y corpus respectivamente.

El primero hace alusión al elemento interno subjetivo, consistente en la voluntad de tener la cosa por sí, y para sí, en forma autónoma, independiente, frente a cualquier persona como expresión del derecho que representa objetivamente, así sea o no el poseedor a la vez el titular del derecho y el segundo al elemento material, físico que se exterioriza y patentiza en actos de dominio, que son efectuados en forma continua, durante el tiempo en que se prolonga la posesión y que constituyen la manifestación y prueba sensible de la relación de hecho del hombre con las cosas.

De acuerdo con la jurisprudencia y doctrina, la posesión es un hecho en virtud del cual se goza de un bien con el ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, por lo que la misma no se demuestra con prueba documental, que a lo sumo podría ser tomada como un indicio, sino con testigos a quienes les conste la realización de hechos constitutivos de dominio, como lo establece el art. 981 del C.C., pues, son los terceros quienes en forma personal y directa constatan la relación de persona y la cosa de que se trata y esa relación les permite deducir que se está frente al dueño y señor con exclusión de los demás.

De las excepciones de mérito.

Frente al petitum de la demanda, la curadora ad litem del demandado, acreedor hipotecario y los indeterminados, propuso las excepciones que denomino *“no comprender la demanda todos los llamados a integrar la Litis por parte de la pasiva”* y *“pretensiones dirigidas a declarar que se ha ejercido el dominio y no la posesión”*.

Se evidencia, una vez revisado el plenario, que no existe otra persona aparte de las ya integradas que esté pendiente por hacerse parte en el contradictorio, es más, en pro de los derechos fundamentales de las personas que puedan estar interesadas en este litigio, se designaron dos profesionales en derecho, quienes representan los intereses de los primero integrados al contradictorio y los que con posterioridad al lamentable fallecimiento de la pasiva, se integraron, razón por la que no se evidencia que dicha excepción tenga visos de prosperidad.

Ahora en cuanto a la segunda, véase que aquí el actor pretende la prescripción extraordinaria del derecho de dominio que, como características especiales para su procedencia, el artículo 2531 del código Civil prevé:

“ARTICULO 2531. <PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE COSAS COMERCIALES>. El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

*1a. Para la prescripción extraordinaria **no es necesario título alguno.***

*2a. Se presume en ella de derecho la buena fe **sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.***

3a. Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1a.) <Ordinal modificado por el artículo 5 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.

Razón por la que no se abre paso el éxito de esta excepción, pues no se hace necesario para este tipo de acción título traslativo de dominio.

Por su parte la curadora ad litem de la conyugue o compañera permanente, herederos o al albacea con tenencia de bienes o al curador de la herencia yacente del señor Hernando Vargas Rodríguez (qepd), no propuso excepción alguna.

Problema jurídico planteado:

El que en este caso se plantea y debe resolverse, es si el demandante sin justo título adquirió por usucapión el inmueble objeto de sus pretensiones por prescripción extraordinaria de dominio.

Pruebas

a) Interrogatorio de parte – en audiencia de setiembre 14 de 2020, el señor RODRIGO DUQUE ZULUAGA aduce desde el minuto 34 con 37 segundos, que ingresó al predio desde 1978, que entonces era un lote sin construcción alguna, para guardar allí materiales procedentes de su ocupación (*venta de materiales para construcción y ferretería*), y dado que el señor Pedro Muñoz le indicó que tenía un lote que se lo había dejado en cuidado el señor Hernando Vargas y que si quería echar los materiales ahí, lo podía hacer.

Resalta que posterior a esa fecha, nunca se hizo presente nadie a reclamar el predio objeto de acción, por lo que, desde 1983 inició construcciones sobre el inmueble, iniciando con la fachada y puerta porque se le llevaban los materiales, adecuándolo para sus finalidades comerciales (*ver minuto 35 con 55 segundos*).

Dice que luego inició los trámites ante las entidades prestadoras de servicios públicos e instaló el acueducto y alcantarillado, energía, gas y telefonía; también indica que pagó “el poco de impuestos que se debían del lote”, pagos que al minuto 41 con 51 segundos indica se hicieron en 2006, porque iban a adelantar un cobro coactivo contra el bien.

En cuanto a las construcciones, hace claridad al minuto 39 con 56 segundos que: *“Inicialmente se hizo la fachada y la puerta de entrada, o sea para asegurar, para que no se me llevaran los materiales. Y*

después, como le comenté su señoría, los muros laterales y el muro de atrás. Y en el 90 ya terminé, hice una plancha y quedó una bodega”

A los 40 minutos 24 segundos, precisa que *“Ya posteriormente en 2005, comencé a organizar en la plancha un apartamento en el segundo piso y en el 2016 ya terminé, un apartamento con 3 habitaciones y un aparta - estudio que es en el momento donde yo resido, con mi hijo, con Andrés Felipe Duque y la señora y sus hijos y yo con mi señora”.*

Por último, ante la pregunta *¿Si en alguna oportunidad a ese sitio donde queda el inmueble que estamos hablando, se le ha acercado a usted personalmente o por medio de escrito o de cualquier otra forma, alguna persona a reclamarle por las circunstancias de que usted esté ocupando ese bien?* Respondiendo al minuto 46:12 *“Su Señoría, hasta el momento, no ha ocurrido eso”.*

b). Testimoniales – en audiencia de setiembre 14 de 2020, la ciudadana **Felicitas Perilla Vargas**, narró que conoce al señor Duque Zuluaga desde hace ya 31 años, resaltando que siempre ha vivido ahí en el barrio.

En cuanto al bien objeto de acción, precisó que en el primer piso hay una ferretería y en el segundo piso habita el demandante, que antes de que el señor Duque iniciara la construcción, era solo un lote, pues no tenía puerta, no tenía nada y ahí tenía arena, *“ya después le hicieron paredes, le echaron plancha y lo cercaron, digamos, y ahí ya comenzó después a funcionar SU FERRETERIA”;* después ya hicieron un segundo piso y ahí es el apartamento o el sitio de vivienda de él (ver 1:13:39).

Precisó a la hora 1 con 18 minutos y 7 segundos, que en cuanto a las mejoras que antes refiere, no se acuerda con exactitud cuándo se iniciaron, pero esas mejoras, como por el año 2002, por ahí aproximadamente se iniciaron y el segundo piso como en 2015 se terminó de construir. Respecto del demandado, dijo no conocerlo.

La señora **Rosa Delia Martinez Martinez** narró que conoce al demandante hace más de 30 años porque al ser ella también comerciante del sector, ha sido clienta de la ferretería del señor Duque, pues le ha comprado materiales, así como ellos también, pues le han comprado en el almacén, siendo a su vez clientes de aquella. (ver 1 hora 28 minutos 1 segundo)

Respecto del bien, aduce que antes era un lote y que el aquí demandante fue construyendo sobre aquel, indicando no conocer al demandado.

Floresmiro Beltran Buitrago, atestó que conoce al demandado hace más de 22 años, como desde el 2000 y que actualmente es cliente de él, pues le compra materiales para el objeto de su oficio diario; resaltando a la hora 1 con 54 minutos 1 segundo, que le hizo en 2016 el apartamento del segundo piso. Precisa que conoce al demandado.

Por su parte el señor **José Aníbal Torres Vivas** indicó que conoce al actor desde 1985, pues él le alquilaba andamios, afirmó que desde 2015 el señor Duque vive en el bien objeto de esta acción, cuando construyó el apartamento del segundo piso, En cuanto a sus relaciones comerciales, indico a la hora 2 con 10 minutos que él, entre 1990 a 1992 le realizo al actor la bodega del primer piso, con sus respectivas columnas y cimentación, obra de la que recibió el pago de \$15'000.000 M/Cte

En cuanto a la pregunta que le hizo a la hora 2 con 11 minutos y 26 segundos, respecto de que si *“puede describirle al despacho ¿Cómo era el predio cuando usted efectuó ese trabajo?”* contesto que *“Era un lote baldío, era un lote baldío, tenía una enramada y ahí él guardaba así material bloque”* y que actualmente ya tiene el segundo piso, ya mandaron a hacer el apartamento, que es donde él vive, y ya pues está terminado. Al demandado, indica no conocerle.

c). Testimoniales de oficio – en audiencia de enero 16 de 2024, la señora **Claudia Bayona**, esposa del actor, precisa que cuando le entregaron el predio a su señor esposo, aquel era un lote sin construcción alguna, construcciones que ellos levantaron en su totalidad.

En cuanto a la construcción y si existía o pidieron autorización alguna para ello (ver minuto 43 con 10 segundos), dijo que no se tuvo autorización, pues como ellos ya tenían ahí el material y todo eso, se empezó a construir; en cuanto al demandado indica no conocerle.

Por su parte, **Andrés Felipe Duque Bayona**, hijo de actor de 37 años de edad, indica que él se acuerda que la casa donde actualmente viven – objeto de acción – era un lote, en donde jugaba con arena, lote donde solo se acuerda de un ranchito donde se guardaba el cemento, bloque, área y ladrillos, precisando que había además un portón.

Arguye que no se ha enterado de que alguien haya ido a disputar el hecho de que su papá esté ocupando ese predio, que lo único que recuerda es una vez vio unas personas que decían ser parte del IDU, los que le pusieron problemas a su progenitor, por lo que les tocó hacer unos pagos por impuestos prediales.

Lady Esperanza Rueda Rodríguez, esposa del señor Duque Bayona, narró que lleva 14 años con su esposo y 7 años viviendo en el inmueble objeto de la litis, que desde hace 14 años le consta sobre la posesión del señor Duque Zuluaga sobre el inmueble, pues ella ha sido siempre empleada de la ferretería de su propiedad. Dijo no conocer al señor Hernando Vargas.

Por último, la señora **Camacho Zúñiga Martha Liliana**, indicó que reside en la calle 66A No. 77 a 34, bien objeto de esta acción, que llegó allí hace 5 años, porque el señor Rodrigo Duque Zuluaga se lo rentó, contrato que es verbal y que paga actualmente \$550.000 pesos de canon.

d). Testimoniales de oficio – en audiencia de febrero 23 de 2024.

Como último testimonio de oficio, se recibió el del señor **Pedro Emilio Muñoz Olivares**, quien al minuto 19 con 20 segundos, indicó que conoce hace muchos años al señor Rodrigo Duque Zuluaga y a su familia, porque cuando él llegó a Villa Luz o San Marcos en 1978 o 1979, él señor Duque ya tenía ferretería ahí en Villa Luz y montó una ferretería pequeña también; entonces de ahí se conocieron y empezaron a tener amistad, toda vez que se hacían favores, tales como intercambios de materiales y muchas cosas que necesitaban el uno del otro.

Respecto del tipo de relación, nexo, contrato, negocio o nexo familiar con Hernando Vargas Rodríguez, dijo al minuto 26 con 10 segundos, que lo conoció, pero no tuvo ningún nexo de ninguna naturaleza, pues él llegaba a su negocio con la mamá, y un día, al ver que tenía una arena afuera, le ofreció el lote objeto de esta acción para que la guardase allá y no se viera fea al frente del negocio, indicándole que cogiera el lote y si deseaba se lo comprara o hicieran después algún negocio, dejándole la llaves del candadito de la cerca de alambre de púas que allí había; resalta que después de eso nunca más volvió el hombre (*escuchar minuto 27 con 20 segundos*).

A minuto 27 con 27 segundos, testificó que después de ese día *“ya no supe a quién entregarle ese lote, porque pues yo de todas maneras salí de allá con otro tipo de negocio, entonces ya no lo necesitaba y ya para lejos”*, entonces, apareció don Rodrigo, quien si lo necesitaba, por lo que le dijo “pues tómelo cuidelo y cuando llegué don Hernando se lo entrega, arregla o se lo compra o alguna cosa”

En cuanto a la pregunta ¿informe de la audiencia, si usted le hizo saber a don Hernando Vargas que usted se iba y que iba a quedar allí a cargo de ese pedazo de terreno Rodrigo

Duque?, a lo que indico “No, al principio no, porque no sabía exactamente cuándo me iba ni nada, sino la situación de los negocios en o sea, entonces ya cuando tomé la decisión, pues no, él no, no fue por allá para decirle” (28 minutos 21 segundos)

Respecto de lo que existía en ese entonces en el lote, precisó que no tenía techo, ni nada, y que lo ocupó como por 1 año y medio casi 2 años

Preguntado a minuto 39 con 42 segundos ¿Explíquenos, por favor, de manera clara y precisa las razones por las que usted decidió entregarle ese lote a Rodrigo Duque Zuluaga si ese lote no era suyo?, indicó que “Sí, por eso, pero entonces me lo habían dejado para que lo cuidara, entonces yo tenía que salir de allá de ese sector, yo salí de ese sector y después de un tiempo que volví y el señor Rodríguez no había aparecido, entonces yo se lo entregué a Don Rodrigo Duque, porque él sí tenía la ferretería ahí Cerquita”, el señor Rodrigo me dijo “a mí sí me sirve” y se lo entregue con la indicación “tenga y se lo cuida y se lo entrega a don Hernando cuando venga o se lo compra”. (39 minutos 52 segundos)

Resalta que el aquí demandante no le pago a él ningún valor por el predio y nunca le cobró nada, porque él no tenía por qué cobrar por algo que no era de él.

Por último, dijo que después de casi tres años, volvió al predio y ya don Rodrigo estaba construyendo sobre aquel.

Análisis del despacho.

Para definir este asunto, pertinente es memorar que en lo que toca con la prescripción extraordinaria sobre inmuebles -que es la que interesa a este litigio-, el ordenamiento exige un mínimo de 10 años de posesión continua, siempre que los mismos se computen con posterioridad a la promulgación de la ley 791 de 2002, lo que ocurrió el 27 de diciembre de ese año, pues en su defecto se deberán comprobar 20 años de posesión quieta, pacífica e ininterrumpida.

Por ende, si la demanda de pertenencia se solicita con inicio del cómputo antes de 2002, como es este el caso (*desde febrero 23 de 1983*), la suerte de la prescripción adquisitiva dependería de la acreditación de actos posesorios extendidos por 20 años, conforme lo disponía el texto anterior del artículo 2532 del código Civil.

Ello, en obediencia a la pauta de tránsito legislativo que recoge el artículo 41 de la ley 153 de 1887, según la cual: «La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir».

Por lo anterior, se logra apreciar que en sus pretensiones, el actor solicita esta usucapión al amparo de lo previsto en la ley 791 de 2002 ya citada, por lo que se analizarán los elementos de prueba que acrediten los 10 años de señorío del ciudadano Duque Zuluaga desde diciembre 27 de 2002, no antes.

Reiterada jurisprudencia ha considerado que para “[...]el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: **1)** Posesión material en el usucapiente. **2)** Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley. **3)** Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida. **4)** Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción sea [identificable y] susceptible de ser adquirido por usucapión [...]”².

² Ver CSJ SC sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCI1; pág. 278. Reiterada en sentencias 007 de 1 de febrero de 2000, rad. C-5135 y SC 8751 de 20 de junio de 2017, rad. 2002 -01092-01 y otras.

Pese a lo anterior, véase que aquí se alega que aún no procede la prescripción adquisitiva de dominio sobre el predio identificado con folio de matrícula **50C-192886**, pues la interversión del título de mero tenedor a poseedor se inició con la presentación de esta demanda, no antes.

Sobre el particular, menester es precisar que el artículo 775 del código Civil, define la mera tenencia como aquella “[...] que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario*, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. // Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno”. En consecuencia, el mero tenedor carece del animus domini, reservado -como previamente se explicó- al fenómeno posesorio.

Es por ello, que la tenencia y posesión tienen en común la manifestación de un poder de hecho sobre una cosa, pero carecen de comunicabilidad o interdependencia, porque la primera comprende apenas los actos que derivan de las facultades jurídicas conferidas en la convención que le sirve de fuente (*esto es, usar y gozar de un bien conforme a su naturaleza y función intrínseca, en el marco de una relación obligacional subyacente*). La posesión, a su turno, vincula ese poder de hecho con la creencia de señorío, de modo que se desenvuelve 'sin limitaciones, como el dominio.

En torno a la posesión, primeramente, debe precisarse que jurisprudencial y doctrinariamente se ha sostenido insistentemente en que consiste en un poder de facto que se tiene sobre una cosa corporal determinada, mediante el cual se vincula a la persona con ella a través de su voluntad de aprehenderla para sí. Entonces, la posesión surge de una continuada sucesión de hechos sin solución de continuidad perceptibles en el tiempo y en el espacio que, considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca **que quien se predica poseedor de una cosa, realmente lo es por disponer de ella sin restricciones de ninguna naturaleza.**

Así púes, el poseedor, valga anotar, debe comportarse como propietario de la cosa y por ende, en su actitud debe aparecer de manera inequívoca una tendencia pública a disponer del inmueble, sin que vaya en contravía a la ley o de un derecho ajeno (*artículo 669 C.C.*).

Es por ello que al ser el corpus posesorio de naturaleza erga omnes, sus actos de ejecución no pueden -confundirse con los de quien hace uso de un bien, o lo disfruta, pero en desarrollo de un acuerdo intersubjetivo (*contratos*), o por la simple tolerancia o mera facultad del verus dominus; y por su parte la tenencia solamente posibilita el ejercicio de las prerrogativas propias del acto jurídico que le antecede, el cual no comporta vocación o entidad traslaticia o constitutiva de derechos reales.

Debe insistirse, como se indicó por este despacho en febrero 23 de 2024, que conforme lo dispone el artículo 777 del estatuto sustantivo civil³ la mera tenencia no varía por el transcurso del tiempo, salvo que aquella condición se abandone, tal como pasa a estudiarse.

Sobre el abandono de la condición inicial de tenedor, tenemos que para el caso en concreto se alega que el señor Rodrigo Duque Zuluaga hasta la interposición de esta acción abandonó dicha condición, pues en 1978 la adquirió con la promesa de devolver el bien a su titular de derecho inscrito, hechos ratificados por el aquí demandante y el señor Pedro Emilio Muñoz Olivares, y que se evidencian configurantes de un comodato.

Según la disposición 2200 del código civil, el comodato o préstamo para uso “*es un contrato en que la una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie mueble o raíz, para que haga uso de ella, y con cargo de restituir la misma especie después de terminar el uso [...]*”, situación que se evidencia

³ El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión.

configurada dentro de esta demanda, pues al aquí demandante no se le transmitió en 1978 el derecho de dominio y tampoco el derecho ajeno o de posesión, puesto que, siendo el comodato un contrato intuitu personae, el único titular de ese derecho contractual, era el señor Muñoz, quien adquirió, por demás, la obligación convencional, como él mismo lo advirtió, y la legal, prevista en el artículo 2205 CC, de restituir el bien a su comodante, “cuando éste fuera a reclamarlo”, deber que delegó en el señor Duque Zuluaga, el que por tanto, lo adquirió como mero tenedor porque reconocía quien era su dueño.

Ahora, ¿entonces desde cuando podríamos ver una mutación de la condición de tenedor a poseedor en cabeza del aquí demandante y ello que significa?

Al respecto, véase que, el artículo 2531 del código Civil patrio, prevé que:

*“ARTICULO 2531. <PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE COSAS COMERCIALES>. El dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, **puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:***

[...]

*3a. **Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:***

1a.) <Ordinal modificado por el artículo 5 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.

2a.) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”. Subrayas y negritas por este despacho

Lo que conlleva a que, conforme lo ha desarrollado un amplio marco jurisprudencial⁴, para que proceda la interversión del título de mero tenedor a poseedor, es necesario que se acrediten:

(i) Las circunstancias de tiempo y modo en las que surgió su posesión (y feneció, correlativamente, la relación tenencial), debiéndose insistir que solo desde el instante en el que se pruebe que ello ocurrió, podrá iniciar el conteo de cualquier lapso prescriptivo:

(ii) La revelación de esa novedosa condición al propietario -o a la contraparte de la relación de tenencia-, a través de un acto inequívoco de rebeldía, que contraría el reconocimiento tácito de dominio ajeno que derivaría de la aparente inalterabilidad del vínculo tenencial inaugural; y

(iii) El desarrollo de actos posesorios sin vicios de violencia o clandestinidad, a los que se refiere el artículo 774 del Código Civil, así: «Existe el vicio de violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la poseía sin serlo, o contra el que la tenía en lugar o a nombre de otro. Lo mismo es que la violencia se ejecute por una persona o por sus agentes, y que se ejecute con su consentimiento, o que después de ejecutada se ratifique expresa o tácitamente. Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella».

Es por ello que la corte sobre este aspecto tan especial, ha resaltado que “[Q]uien (...) admite, sin más, que alguna vez fue tenedor (...) asume la tarea de acreditar cuándo alteró su designio y cómo fue que abandonó la precariedad del título para emprender el camino de la posesión (...).-Como el cambio de ánimo que inspira a quien pasa de ser tenedor a poseedor está confinado a la reconditez de su conciencia, no puede ser resistido o protestado por el dueño mientras no se exprese abiertamente por actos inequívocos o señales

⁴ SC 22 de agosto de 1957; SC 15 de septiembre de 1983; SC 18 de abril de 1989; SC 3 de abril de 1991; SC 16 de marzo de 1998; SC 24 de junio de 2005; SC 13 de abril de 2009; SC 16 de diciembre de 2012, y, más recientemente SC1716 de mayo 23 de 2018, Magistrado ponente: LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, SC3925 de octubre 19 de 2020, Magistrado ponente: LUIS ALONSO RICO PUERTA,, SC3934 de octubre 19 de 2020, Magistrado ponente: LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, SC973 de marzo 23 de 2021, Magistrado ponente: AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, SC3381 de agosto 11 de 2021, Magistrado ponente: OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, SC3727 de septiembre 8 de 2021, Magistrado ponente: LUIS ALONSO RICO PUERTA, SC4125 de septiembre 30 de 2021, Magistrado ponente: OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, SC4826 de noviembre 18 de 2021, Magistrado ponente: AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO y SC1302 de mayo 12 de 2022, Magistrado ponente: OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, entre otras.

visibles cuya demostración tórnase rigurosa en extremo.

A pesar de la diferencia existente entre la tenencia y la posesión y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que "el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión", puede ocurrir que cambie la intención del tenedor de la cosa (...) colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, [lo] que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del propietario, y que debe acreditarse plenamente por quien se dice poseedor, tanto en lo relativo al momento en que operó (...), como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título de mera tenencia, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley"⁵.

Sobre ello, revisado en su totalidad el acervo probatorio adosado al plenario, tenemos que la primera situación inequívoca de rebeldía del actor respecto de quien conocía como propietario con relación a la tenencia, fue aproximadamente en 1981, cuando tres años después de que el señor Pedro Emilio Muñoz Olivares le entregase el bien objeto de esta litis (en 1978), aquel fuera a dicho bien (*expuesto por el señor Muñoz en su testimonio*), evidenciando desde entonces construcciones iniciadas por el señor Rodrigo, las que utilizaba en beneficio propio en pro de su explotación comercial, sin evidenciarse reclamo alguno al respecto.

En 1983, coinciden los testimonios solicitados por el actor, al indicar que el bien objeto de la litis constaba de un lote sin construcción alguna, construcciones que iniciaron en dicho año, con el objeto de que no se perdieran los materiales que el actor allí tenía.

Entre 1990 y 1992, resalta el señor **José Aníbal Torres Vivas** que fue él el que le construyó al actor la bodega del primer piso, con sus respectivas columnas y cimentación, obra por la que recibió \$15'000.000 M/Cte, como pago

Sobre los años 2002 a 2003, las señoras **Felicitas Perilla Vargas y Rosa Delia Martinez Martinez**, resaltan que ya estaba totalmente terminada la bodega del primero piso y ya funcionaba en dicha época la ferretería del señor Duque.

Sumado a todo ello, a folios 9 a 15, 17 a 18 a, 22 a 95 y 100 a 102 obra documental desde 2003 a diciembre de 2016 que da fe de las declaraciones juramentadas que indican que el señor Duque es poseedor hace más de 30 años del bien objeto de usucapión, certificados mercantiles, tramites y pagos en valorización, pago de recibos públicos de ETB (*desde noviembre de 2003 Fls. 35 a 43*), Codensa (*desde junio de 2007*), acueducto (*desde julio de 2015*), gas natural Fenosa, impuestos prediales pagos desde 2005 a 2009 en sus respectivos años y desde 2010 a 2016 en octubre y diciembre de 2016, todos y cada uno a nombre el señor Duque Zuluaga Rodrigo

Véase que la acreditación del pago de servicios públicos denota la diligencia y ánimo del actor, aunque fuese acreditado documentalmente desde 2003 en instalar dichos servicios, pues se itera, cada uno de los testimonios aquí rendidos es enfático en resaltar que cuando el señor Duque accedió al predio objeto de esta litis, constaba aquel de un lote sin construcción alguna y, por ende, sin servidos públicos domiciliarios.

A folio 16 obra certificación de las obras consistentes en la construcción del segundo piso por parte del aquí testigo Floresmiro Beltrán, lugar que en el que hoy en día reside el actor.

⁵ CSJ SC, 24 mar. 2004, rad. 7292).

A folio 19 obra certificación de la junta de acción comunal de San Marcos en donde consta que el señor Rodrigo Duque Zuluaga reside en dicha localidad y en especial en la dirección del predio objeto de acción hace más de 30 años.

Sumado a ello, cada una de las actuaciones administrativas adelantadas ante el acueducto (*ver folio 20 a 21*) y demás entidades prestadoras de servicios públicos domiciliarios se tramitan a su nombre.

Por todo lo anterior, se tiene que el actor logró acreditar que desde 1983 ya había desconocido dominio ajeno, estado en rebeldía con quien conocía en relación directa en tenencia, sumado a que inició el proceso de construcción y adecuación de dicho predio, construyéndolo en su totalidad hasta 2016, contando actualmente con dos plantas que cuentan con todos sus servicios públicos y que le sirven al actor de explotación comercial (*tiene ferretería y construyo un aparta estudio que tiene rentado*).

Por todo ello, se evidencia que, contrario a lo indicado por la profesional en derecho que representa a los llamados a responder en nombre del señor Hernando ya fallecido, el señor Rodrigo Duque Vargas si acreditó en legal forma que su calidad de mero tenedor bajo la modalidad de delegado de un comodatario, adquirida en 1978, mutó a posesión, razón por la que se despachará desfavorablemente dicho argumento.

Ahora bien, acreditada la calidad de poseedor por el aquí demandante, se analizarán las demás características de esta especial acción, a efectos de constar si el señor Rodrigo Duque cumple con los demás presupuestos para acceder a sus pretensiones de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, por lo que se tiene que:

El poseedor, valga anotar, debe comportarse como propietario de la cosa y por ende, en su actitud debe aparecer de manera inequívoca una tendencia pública a disponer del inmueble, sin que vaya en contravía a la ley o de un derecho ajeno (*artículo 669 C.C.*).

Para que la posesión se pueda configurar, necesita el cumplimiento de ciertos requisitos que en su conjunto determinan su voluntad y actitud relativa a la disposición de la cosa frente a sí mismo y los demás. Se requiere entonces que la posesión sea quieta, pacífica, ininterrumpida y sin clandestinidad, pues cualquier actividad contraria a estos presupuestos, vicia la condición que el usucapiente debe ostentar.

Resulta ineludible entonces que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapición, debe acreditar los requisitos axiomáticos de la posesión –corpus y ánimos domini– como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto lo establecido por el artículo 981 del C.C., por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.

Así las cosas, para que se pueda alegar posesión a efecto de adquirir por prescripción, se requiere que se presenten los siguientes elementos:

- Una cosa determinada, singular o plural, susceptible de ser poseída,
- Un sujeto capaz de poseer.

Desde esta óptica, sea lo primero precisar que el art. 2532 del C.C., indica que *«[e]l lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra todo persona y no se suspende a favor de las enumerados en el artículo 2530»*, se funda tal aseveración en el hecho de que el señor DUQUE ZULUAGA RODRIGO desde 1978, por entrega realizada por el señor Pedro Muñoz, mutando su calidad de tenedor a poseedor desde 1983, tal como se desarrolló

en apartados anteriores, ha poseído el inmueble objeto de la litis, en forma quieta, regular, pacífica e ininterrumpida, tal como lo hace constar el declarante en testimonio rendido en audiencia de febrero de 2024.

Durante el ejercicio de la posesión ha ejecutado construcciones, instalación de servicios públicos domiciliarios, mejoras, remodelaciones, pagos de impuestos, valorización y explotación económica del predio, estando al día en cada uno de sus impuestos y servicios públicos; situaciones ratificadas además por cada uno de los testigos del actor y los decretados por este despacho de oficio.

En consecuencia, quien ha invocado la usucapión extraordinaria le corresponde demostrar que en el bien que pretende adquirir, ha ejecutado actos positivos o materiales que indudablemente exterioricen su señorío, esto es la posesión material, el corpus y el ánimos, como lo norma el art. 778 del C.C., dicha situación fáctica debe trascender ante terceros a través de actos que indiquen la propiedad como lo son la ostentación y explotación económica.

Situaciones mas que acreditadas dentro de este asunto, tanto con los testimonios rendidos como con las piezas documentales arrimadas y ya referidas con antelación, las que se convierten en piezas fundamentales para deducir que el demandante sí tiene a su haber todas las condiciones para ganar el dominio por efectos de la prescripción extintiva de ese inmueble, si se advierte que el ejercicio de ese derecho es superior a los diez (10) años que exige el art. 2532 del C. Civil para hacer próspera la acción de pertenencia por vía extraordinaria adquisitiva; a su turno, si bien ingresó al bien por delegación que le hizo el mutuario, señor Pedro Muñoz en 1978, para que se lo entregara al dueño, aquí demandado, cuando éste fuera a reclamarlo, las pruebas nos informan que a pesar de haber procurado averiguar sobre el señor Vargas Rodríguez, no fue posible localizarlo, porque nadie sabe de su paradero, lo que lo habilitó para mutar su calidad de tenedor desde 1983, y no desde la presentación de la demanda, lo que le permitió, desde aquella calenda la posibilidad de hacer valer el derecho que como poseedor, hoy invoca en respaldo de sus pretensiones.

Por lo anterior, se evidencia que, en cuanto al tiempo de posesión, está más que acreditado, pues desde 1983 se evidencian actos de señor y dueño por parte de RODRIGO DUQUE ZULUAGA que a su vez se refuerzan con las piezas documentales allegadas, la inspección ocular practicada por este despacho y los testimonios rendidos

Se extrae además, de los testimonios aquí absueltos, que se reconoce al actor como dueño del inmueble ubicado en la calle 66 A 77 A 34, quien ha adelantado construcciones, arreglos locativos de embellecimiento y generales de mantenimiento, destacando que ninguna persona le ha reclamado mejor derecho, o le haya obstaculizado o impedido adecuación y explotación del predio; concluyéndose que usa y goza el inmueble para su beneficio, circunstancia que nos permiten deducir que esa posesión material que reflejan los actos dispositivos desplegados por el demandante, ciertamente son públicos, pacíficos y continuados, sin que le hubiesen hecho algún reproche, circunstancias indicadoras que al demandante se le conoce y respeta como señor y dueño.

Respecto a que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción, del examen del folio de matrícula inmobiliaria **50C-192886**, correspondiente al inmueble que se pretende usucapir, encuentra el despacho que el mismo, efectivamente, es susceptible de adquirirse por prescripción, habida consideración que no se encuentra actualmente fuera del comercio, por lo que se impone acceder a las pretensiones de la demanda.

Se debe tener en cuenta además que dentro del proceso no obra prueba alguna que demuestre que el bien cuya usucapión se pretende se encuentre en zona de alto riesgo, que haga parte de reserva forestal alguna o sea un bien que pertenezca al estado o sea un bien de uso público, tal como se desprende de las respuestas allegadas por las entidades citadas bajo los apremios del inciso 2º numeral 6 del artículo 375 del estatuto general civil procesal.

De otro lado y como no existió oposición alguna a las pretensiones, no se proferirá condena en costas a la parte demandada.

Por último, al acceder a las pretensiones de la demanda, se pasa a definir el pedimento del apoderado actor en alegatos de conclusión, en lo que atañe a que por esta vía se debe a su vez ordenar la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50C-192886** objeto de esta litis, como se aprecia en anotación 2, resaltándose desde ya la improcedencia de los solicitado, conforme se pasa a explicar:

Si bien es cierto, el efecto erga omnes de la sentencia previsto en el numeral 10⁶ del artículo 375 de nuestra normativa procesal civil, traduce en la orden de adjudicación del dominio al demandante y la extinción de todos los derechos reales, principales y accesorios que puedan tener terceros sobre el bien, declaración que no puede ser desconocida por nadie, también lo es que esa oponibilidad de la calidad de propietario frente a todos, no implica la desaparición del derecho real accesorio, para el caso sub-judice, el de hipoteca, puesto que para el acreedor hipotecario es indiferente quién sea el propietario de la cosa, es decir, no tiene interés en desconocer al propietario reconocido en la sentencia, puesto que la ley le ha otorgado el derecho de perseguir el bien, pertenezca a quien pertenezca, conforme los artículos 2452 del código civil 468 del estatuto general procesal.

Ahora, véase que el numeral 5 del artículo 375 multicitado, es claro al resaltar que “*cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda* deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario*”, citación que no equivale a que aquel sea demandado dentro el litigio, como si se indica para quienes aparezcan como tititares del derecho de dominio así:

“[...]A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella[...].”

Lo anterior, precisamente, porque los titulares de derechos reales accesorios, como es el caso del acreedor hipotecario, no va a ser afectado por la declaración de pertenencia, pues quienes resultan afectados son los titulares de derechos reales principales, pues tales derechos se extinguen por ser incompatibles con la consiguiente declaración de dominio, incompatibilidad que no se da respecto de la acreencia hipotecaria.

Es por ello, que el acreedor hipotecario si puede demandar al titular del derecho de dominio adquirido por pertenencia, incluso después de inscrita la sentencia correspondiente, puesto que sus pretensiones no buscan controvertir la propiedad o posesión del bien gravado, simplemente, se ejercita el derecho de persecución que la ley le atribuye, con miras exclusivamente, a la satisfacción de su crédito. De ahí que la sentencia declarativa no puede desconocer el alcance del atributo de la persecución inherente a la hipoteca, levantando dicho gravamen como aquí se pretende.

⁶ 10. La sentencia que declara la pertenencia producirá efectos *erga omnes* y se inscribirá en el registro respectivo. Una vez inscrita nadie podrá demandar sobre la propiedad o posesión del bien por causa anterior a la sentencia.
En ningún caso, las sentencias de declaración de pertenencia serán oponibles al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) respecto de los procesos de su competencia.

Ahora, con lo anterior no se está indicando a rajatabla la imposibilidad de levantar el gravamen hipotecario que pesa sobre el bien objeto de usucapión, solo que por esta vía se torna improcedente pues, el artículo 2457 en consonancia con el artículo 2537 del código civil establece los medios para extinguirlas así:

“ARTICULO 2457. <EXTINCION DE LA HIPOTECA>. **La hipoteca se extingue junto con la obligación principal.**

Se extingue, asimismo, por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales. Se extingue, además, por la llegada del día hasta el cual fue constituida.

Y por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva”.

“ARTICULO 2537. <PRESCRIPCION DE LA ACCION HIPOTECARIA Y DE OBLIGACIONES ACCESORIA>. La acción hipotecaria y las demás que proceden de una obligación accesoria, **prescriben junto con la obligación a que acceden**” – subrayas y negritas por este despacho.

Por lo que, la parte interesada deberá adelantar los trámites necesarios para levantar la hipoteca sea de común acuerdo con el acreedor o en su defecto, mediante sentencia judicial proferida después de agotar la acción pertinente.

Así entonces, analizadas, valoradas y sopesadas en conjunto las pruebas documentales allegadas con la demanda, la inspección judicial adelantada, el interrogatorio de parte, los testimonios y las pruebas de oficio decretadas y practicadas, se emite la siguiente,

DECISIÓN

En consideración de lo ut supra consignado, el juzgado Veintitrés civil del circuito de Bogotá D.C, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito propuestas en este evento denominadas “no comprender la demanda todos los llamados a integrar la Litis por parte de la pasiva” y “pretensiones dirigidas a declarar que se ha ejercido el dominio y no la posesión”.

SEGUNDO: DECLARAR que pertenece en dominio pleno y absoluto a RODRIGO DUQUE ZULUAGA., por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50C-1928896**, ubicado en la calle 66 A No. 77A-34 (DIRECCION CATASTRAL), cuyos linderos y medidas específicas se encuentran en el respectivo certificado de tradición y escritura 7683 de octubre 9 de 1969 suscrita en la notaria 6 del Circulo de Bogotá.

TERCERO: ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C., zona centro, que inscriba esta sentencia en el respectivo folio de matrícula, para los fines legales pertinentes, por lo que se ordenará la expedición de copias auténticas de esta sentencia y las piezas procesales pertinentes a costa de la parte interesada. Líbrese el oficio respectivo.

CUARTO: NEGAR la solicitud de levantamiento de inscripción de hipoteca por improcedente.

QUINTO: Sin condena en costas por no existir oposición.

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ
Juez.

Firmado Por:
Tirso Pena Hernandez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 023
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **7bca73a972293fea6ed521de0245c90603c8b2c54b2150287acc3b005b9436aa**
Documento generado en 06/03/2024 05:59:43 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>