

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Ref.: Exp. No. 110014003050201800204 00
DEMANDANTE: MARÍA OFELIA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ
DEMANDADOS: ANA LUCÍA COBOS VIUDA DE CANGREJO, ROBERTO MARTÍNEZ, JOSÉ ANTONIO GÓMEZ, AURA COBOS DE GÓMEZ, REYES RODRÍGUEZ DE COBOS, LUIS AUGUSTO CANGREJO COBOS y PERSONAS INDETERMINADAS.
NATURALEZA: DECLARACIÓN DE PERTENENCIA

SENTENCIA No. 029.

Procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia, ya que concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado.

ANTECEDENTES

1. *De la demanda:*

1.1.- María Ofelia Rodríguez Martínez, por intermedio de apoderado judicial, solicitó:

- PRIMERA: Declarar que pertenece a la demandante por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el inmueble ubicado en la carrera 27 A Sur No. 71N-12/16 de Bogotá y comprendido dentro de los linderos señalados en dicha pretensión y que se dan por reproducidos en esta sentencia.
- SEGUNDA: Que se ordene la inscripción de la sentencia en el certificado de matrícula inmobiliaria 50S-794925.

1.2.- Como hechos sustento de las pretensiones, se adujeron los siguientes hechos:

1.2.1.- La demandante desde febrero del año 2005 se encuentra en posesión del inmueble materia de esta demanda, en forma quieta, pacífica, pública e ininterrumpida, sin reconocer dominio ajeno.

1.2.2.- La posesión que ha ejercido la demandante ha sido de buena fe, exenta de fraudes y cualquier vicio como violencia o clandestinidad.

1.2.3.- La demandante durante todo el tiempo que ha ostentado la posesión, ha ejercido actos de los que solo permite el dominio de las cosas tales como construir una casa de tres pisos, sus dependencias y mejoras, le instaló servicios de luz, agua, gas y teléfono, en fin, hacer todo lo

tendiente a mantener el inmueble en buen estado de conservación, actuando como señora y dueña.

2. *De la contestación de la demanda:*

2.1.- Los demandados y demás personas indeterminadas se notificaron por medio de curadora ad litem, quien contestó la demanda sin proponer excepción alguna.

3. *Del trámite procesal:*

3.1.- Por auto de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil dieciocho (2018), se admitió la demanda (fl. 62).

3.2.- Los demandados y demás personas indeterminadas fueron emplazadas y por intermedio de curador ad litem, se notificaron de manera personal el 18 de noviembre de 2020.

3.3.- El 8 de septiembre de 2022, se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial y la audiencia de los Art. 372 y 373 del CGP, por lo que evacuada en su totalidad todas y cada una de las etapas procesales, le compete al Despacho proferir sentencia de mérito, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1.- *Del proceso de pertenencia:*

Sabido se tiene, que el proceso de declaración de pertenencia tiene por objeto que el poseedor sea declarado dueño del bien que ha poseído, cuando se haya consolidado en su favor la prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria.

Conforme lo dispuesto por el artículo 2512 del Código Civil, la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso y concurriendo los demás requisitos legales. A su turno, dispone el artículo 2518 de la citada codificación, que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se han poseído en las condiciones legales, así mismo se ganan los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.

En consecuencia, para que opere la prescripción adquisitiva, deviene necesario que los demandantes acrediten en cabeza suya la circunstancia de haber poseído el bien mueble o el bien raíz durante el lapso que establece la ley en cada caso, acto éste del cual brota el derecho que se reclama y que, de encontrarse demostrado, así deberá ser reconocido.

Respecto del fenómeno de la posesión ha sostenido la jurisprudencia, que:

"(...) se apoya en dos elementos bien diferentes, uno de los cuales hace relación al simple poder de hecho o apoderamiento material de la cosa, es decir, a su detentación física (*Corpus*), y el otro, de linaje subjetivo, intelectual o sociológico, que consiste en que el poseedor se comporte como su dueño, que tenga la cosa como suya, como su propietario, lo que se traduce en la ejecución de actos inherentes al derecho de dominio, evitando además que otros invadan ese poder que como propietario, dueño y señor de la cosa tiene".

Significa lo anterior, que la posesión se compone de dos elementos: el *corpus*, elemento material y objetivo, que se refiere a la detentación material de la cosa, es decir, a su mantenimiento dentro de la órbita de manejo de la persona, en tanto que el segundo, el *animus*, es el elemento intencional y subjetivo que hace referencia al aspecto psicológico de reputarse a sí mismo dueño, y es éste último elemento el que distingue la posesión de la mera tenencia, por cuanto externamente, una y otra, implican la relación física o *corpus*.

Con relación a la prescripción adquisitiva, valga resaltar, que nuestro ordenamiento legal reconoce dos clases: la ordinaria y la extraordinaria, siendo la ordinaria aquella que nace a la vida jurídica por el hecho de tener el usucapiente un justo título y cinco años de posesión continua e ininterrumpida (tratándose de inmuebles) y sin reconocer dominio ajeno; al paso que se reputará extraordinaria, cuando a pesar de encontrarse en ausencia de justo título, se haya poseído el bien por espacio de diez años ininterrumpidos, tal como lo consagran los artículos 2527, 2529 y 2532 del Código Civil, modificados en lo pertinente por la Ley 791 de 2002.

2.- Presupuestos de la acción:

2.1.- De la legitimación en la causa:

En cuanto a la legitimación en la causa por activa, según se desprende del artículo 375 del CGP, está en cabeza de toda persona que pretenda haber adquirido el bien por prescripción, como consecuencia de la posesión material; así mismo tienen esa legitimación los acreedores, quienes demandan en nombre del deudor, debido a su renuencia o renuncia a ella y también está legitimado el comunero que habiendo poseído el predio lo hubiere explotado económicamente, siempre que tal aprovechamiento se hubiere realizado de manera unilateral, o sea sin acuerdo o autorización de los demás comuneros.

Sobre la legitimación por pasiva, recae, según el núm. 5º de la citada disposición en aquella persona o personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro sobre el predio materia de la demanda, según el certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos y aún sobre todas las personas indeterminadas que puedan tener derechos sobre el mismo, lo que resulta apenas comprensible si se tiene en cuenta que lo que pretende los actores es disputar el derecho de dominio de un bien a su último propietario, además de los efectos *erga omnes* que ésta clase de fallos producen.

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 24 de junio de 1997.

Prevé también la norma en cita, que la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

2.2.- De la naturaleza del bien:

De igual manera, cabe resaltar, que, la declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público.

En el caso *sub lite*, en punto de este requisito para usucapir, se aportó el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 50S-794925 (fls. 4 a 27), predio de mayor extensión y del cual se desprende, que el bien inmueble a usucapir es de origen privado y se encuentra en el comercio, por lo que se tiene identidad jurídica al encontrarse matriculado en el registro público inmobiliario, por lo tanto, es susceptible de ser ganado por prescripción.

2.3.- De la posesión y del tiempo de la posesión:

Con relación a la posesión material de la cosa, obsérvese que, en la diligencia de inspección judicial con intervención de perito, se verificó que el predio se encuentra ubicado en la Carrera 27 A No. 71N-12/16 Sur de Bogotá, Barrio Mirador – Paraíso, localidad de Ciudad Bolívar. El inmueble es esquinero y consta de una edificación de dos pisos con tres accesos completamente diferentes sin placas en los cuales se pudo identificar la existencia de las siguientes unidades:

En el primer piso, se encuentra un apartamento que consta de 1 alcoba, sala – comedor, cocina y baño, habitado por venezolanos con entrada independiente y un local que funciona para venta de cerveza, bebidas azucaradas y otros mecatos.

Al segundo piso, se ingresa por otra entrada ubicada por la calle 71P y se encuentran dos apartamentos. El primero de ellos, consta de 3 habitaciones, hall central, cocina, baño y zona de ropas, que se encontraba habitado y en arriendo. Y el segundo apartamento, es donde vive la accionante, que consta de sala, una habitación, cocina, baño y zona de ropas.

El inmueble cuenta con todos los servicios públicos.

Los linderos específicos del bien inmueble identificados en la inspección judicial y complementados con el dictamen pericial son: por el Norte: en extensión de 6 metros con el predio de nomenclatura carrera 27 A No. 71N-04 Sur; por el Sur: en extensión de 5,9 metros con vía pública de la calle 71 P Sur que es uno de sus frentes; por el Occidente: en extensión de 11.9 metros con vía pública Carrera 27 A, donde quedan dos de sus ingresos; y por el Oriente: en extensión de 12 metros con el predio de nomenclatura calle 71 P No. 27-74 Sur, con un área de terreno de 71,40 mts² y un área de construido de 148.50 mts².

Escuchada a la demandante en interrogatorio de parte, relató que llegó al barrio en el año de 2005, era una zona de invasión y que construyó un ranchito hecho con plástico, varas de madera, y unas tejas y comenzó a vivir allí durante aproximadamente 3 años y luego, recibió ayuda de la parroquia con la cual laboraba y pudo construir el primer piso, puso una tienda y con el ingreso de la tienda y otras ayudas, siguió construyendo hasta lo que se pudo apreciar en la diligencia de inspección judicial, que no conoce a ninguno de los demandados y que durante el tiempo que ha ejercido la posesión, nadie ha ido a reclamarle nada ni a quererla sacar del predio.

Escuchados los testimonios de Ana Mercedes Mora y Misael Rodríguez Ávila, manifestaron al unísono que conocen a la demandante desde el año 2005, ambos son vecinos de la demandante y que les consta las mejoras que hizo, que fue la que construyó la casa, que en el barrio desde sus inicios no habían servicios y que la comunidad poco a poco los fue solicitando, primero llegó el Acueducto y después los demás, que la demandante derivaba sus ingresos de la tienda donde vendía víveres, cerveza, etc., que no conocen a los demandados y que nadie les ha ido a reclamar la propiedad de sus predios, y que la demandante asiste como propietaria a las reuniones de la junta de acción comunal.

Los referidos testimonios merecen credibilidad por ser claros, completos, espontáneos y porque provienen de personas que han conocido los hechos por percepción directa y no denotan interés en los resultados del proceso.

De igual manera, con el dictamen pericial, se puede establecer la cabida, linderos actuales en terreno, las dependencias del cual goza el inmueble, que pudieron ser apreciadas en la diligencia de inspección judicial.

De las respuestas allegadas por la Unidad Para la Atención y Reparación Integral de las Víctimas (fl. 83), se verificó que el bien inmueble que aquí se pretende, no está siendo reclamado por ninguna víctima del conflicto armado, ni restitución de tierras y Catastro Distrital, no dio información sobre si el predio, se encontraba o no en zona de amenaza por inundación, zona de amenaza por remoción en masa ni en reserva forestal.

Del acervo probatorio podemos decir, que la demandante ingresó al predio en el año 2005 y desde ese año comenzó a ejercer actos de señora y dueña, encontrándose que a la fecha de presentación de la demanda, ya se habían completado 12 años de posesión sobre el bien inmueble, tiempo suficiente para adquirir por prescripción adquisitiva dicho bien, al tenor de lo normado por el Art. 2536 del código civil, modificado por la ley 791 de 2002, además si bien no se presentaron recibos de servicios públicos a nombre de la demandante ni el recibo del impuesto predial, nadie se presentó en el proceso a oponerse a las pretensiones de la demanda.

4.- Así las cosas, se concluye que se deberá acceder a las pretensiones de la demanda, sin imponer condena en costas a la parte demandada porque no compareció persona alguna a oponerse.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que la señora MARÍA OFELIA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ identificada con cédula de ciudadanía No. 39.615.982, adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva el derecho de dominio sobre el bien inmueble ubicado actualmente en la carrera 27 A No. 71N-12/16 Sur de Bogotá, Barrio Mirador – Paraíso, localidad de Ciudad Bolívar. El inmueble consta de una edificación de dos pisos con tres accesos completamente diferentes cuyos linderos específicos son: por el Norte: en extensión de 6 metros con el predio de nomenclatura carrera 27 A No. 71N-04 Sur; por el Sur: en extensión de 5,9 metros con vía pública de la calle 71 P Sur que es uno de sus frentes; por el Occidente: en extensión de 11.9 metros con vía pública Carrera 27 A, donde quedan dos de sus ingresos; y por el Oriente: en extensión de 12 metros con el predio de nomenclatura calle 71 P No. 27-74 Sur, con un área de terreno de 71,40 mts² y un área de construido de 148.50 mts².

SEGUNDO: ORDENAR el registro de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-794925 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur. Para el efecto, expídase copia auténtica de la sentencia y de la grabación para su protocolización y de ser necesario ábrase un folio de matrícula inmobiliaria independiente que se segrega del lote de mayor extensión. Oficiése.

TERCERO: CANCELAR la inscripción de la demanda, de la que se tomó nota, según anotación No. 42 del certificado de tradición de la matrícula 50S-794925 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur. Oficiése.

CUARTO: Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR
JUEZ

JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ D.C. De conformidad con el artículo 295 del C.G.P., la providencia anterior se notificó por notificación en el estado No. <u>66</u> de hoy <u>20</u> <u>SEP</u> 2022 a las 8:00 a.m. SECRETARÍA
