

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., primero (1) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA:	EXP. No. 11001400305020190087600
DEMANDANTE:	MYRIAM JOSEFA GÓMEZ RINCÓN
DEMANDADOS:	MARIO HUMBERTO PEÑA ALVARADO y PERSONAS INDETERMINADAS.
NATURALEZA:	PERTENENCIA

SENTENCIA No. 028.

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. Myriam Josefa Gómez Rincón, por intermedio de apoderado judicial, solicitó:

"PRIMERO: Declárese a nombre de MYRIAM JOSEFA GÓMEZ RINCÓN, mayor de edad, vecina y residente en Bogotá, identificada con la C.C. No. 51.770.137 de Bogotá, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el derecho de cuota equivalente al cincuenta por ciento (50%), que era del señor MARIO HUMBERTO PEÑA ALVARADO, sobre el siguiente bien inmueble: Se trata de una oficina demarcada con el No. 206, sometida al régimen de propiedad horizontal, situado en el segundo piso del edificio FÉNIX, tiene su acceso por la puerta principal del edificio, distinguida con el No. 6-12 de la calle 12 de Bogotá, con un área aproximada de 25 metros², y que se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos especiales: (...)

A esta oficina le corresponde el uso privativo del patio 206, el cual tiene acceso a través de la oficina 206, usos, son los estipulados para zonas comunes, todos sus elementos de cierre (pisos, paredes, puertas y ventanas) son de propiedad común, se halla comprendido entre los ejes E.F. 7 y 8, según definición de los planos arquitectónicos, aprobados en el reglamento de propiedad horizontal, tiene un área de 11.33 mts², y sus dimensiones son NORTE, 280cm, ORIENTE, 424cm, SUR, 300cm; y OCCIDENTE, 410cm.

El edificio FÉNIX, del cual hace parte la oficina 206, se encuentra ubicado en Bogotá, distinguido con los números 6-10, 6-12 y 6-14 de la calle 12 de Bogotá, la puerta de entrada de acceso, está distinguida con el no. 6-12, con cédula o registro catastral No. 12-6-

397, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, conforme al reglamento contenido en la escritura pública No. 2275 del 18 de noviembre de 1986; de la Notaría 24 del círculo de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50C-1032314 de la Oficina de Registro de Bogotá zona centro.

SEGUNDO: Ordénese la inscripción de la sentencia en el libro 1º de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos y Privados del circuito de Bogotá, Zona Centro, para los fines legales consiguientes (decretos 1250 de 1970 artículo 2º)."

1.2. Como hechos fundamento de las pretensiones se adujeron, en síntesis, los siguientes:

1.2.1. El inmueble fue adquirido por los señores Juan José Rodríguez Figueroa y Mario Humberto Peña Alvarado en el año 1987. En este, la demandante, y su cónyuge Juan José Rodríguez Figueroa, abrieron establecimiento de comercio, el cual viene funcionando desde 1987, ejerciendo estos actos de señor y dueño sobre el mismo.

1.2.2. En el año 1989 el señor Mario Humberto Peña Alvarado se ausentó sin que nadie haya tenido noticias de su paradero a la fecha.

1.2.3. En enero de 2011, falleció el señor Juan José Rodríguez Figueroa, siéndole adjudicado a la demandante a través de proceso de sucesión, el derecho de cuota sobre el 50% que tenía su cónyuge sobre el inmueble objeto de prescripción.

1.2.4. La posesión ejercida por la demandante sobre la totalidad del bien inmueble y/o sobre la cuota parte que le correspondía al señor Peña Alvarado, excede el término legal para afectos de la prescripción adquisitiva de dominio, ejerciendo la misma de forma pacífica pública y tranquila.

2. De la contestación de la demanda:

2.1. El demandado y las demás personas indeterminadas se notificaron por medio de curador quien, dentro del término legal correspondiente, dio contestación a la demanda impetrada sin proponer excepción alguna.

3. Trámite procesal:

3.1.- Por auto de fecha 31 de enero de 2020 se admitió la demanda, y allí se dispuso lo pertinente para el proceso de pertenencia, ordenándose el emplazamiento del demandado y de las demás personas indeterminadas.

3.2.- El curador *ad litem*, se notificó de manera personal el 30 de junio de 2021 (fl. 109) y dentro de la oportunidad legal correspondiente dio contestación a la demanda impetrada sin proponer excepciones de mérito.

3.3.- Por auto de fecha veintisiete (27) de julio de dos mil veintitrés (2023), se señaló fecha para la inspección judicial, que fue realizada el día 9 de noviembre de 2023 y allí mismo se evacuó la audiencia de la cual tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., decretándose y practicándose los medios de prueba correspondientes, por lo que le compete al Despacho proferir la sentencia que en derecho corresponda.

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 de tiempo 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 la demandante acredite 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"*¹.

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

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

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.

Para el caso que nos ocupa, la demandante invocó, como sustento de sus pretensiones, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y de conformidad con lo previsto por los artículos 2512, 2518, 2531 del Código Civil, para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, deben acreditarse los siguientes presupuestos:

- a. Que recaiga la posesión sobre un bien que realmente sea prescriptible;
- b. Que la cosa haya sido poseída por lo menos diez años, a partir de la expedición de la Ley 791 de 2002.
- c. Que la posesión se ha cumplido de una manera pública, pacífica e ininterrumpida.

2.- Presupuestos de la acción:

En cuanto a la legitimación en la causa por activa, según se desprende de los numerales 1º, 2º y 3º del artículo 375 del Código General del Proceso, 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, o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad.

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 Registro 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 el actor 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.

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, para lo cual, ordena también ordena informar sobre la existencia del proceso a la Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural hoy Agencia Nacional de Tierras, a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y por ser Bogotá, Distrito Capital, a las entidades que ejercen la labor del Instituto.

3.- De la prescripción entre comuneros:

Desde antaño la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, tiene sentado que la pretensión de usucapión del comunero respecto de las cuotas de los condueños, para salir adelante, exige de un esfuerzo demostrativo mayúsculo por la especial condición que las caracteriza.

Si bien nada impide a uno o varios condóminos adquirir por prescripción adquisitiva la titularidad sobre las participaciones de los demás propietarios en proindiviso, para lograr ese cometido se tienen que romper las barreras del cuasicontrato que conforman y los derechos que para cada uno surgen desde su constitución en los términos de los artículos 2322 y 2323 del Código Civil, esto es, desvirtuarse que la posesión sobre el bien o la universalidad en que recae se ejerce en su integridad por todos y para todos.

Es así como en sentencia del 12 de agosto de 1936, GJ XLIII pág. 610, fue enfática la Corporación en que:

"En sentencia de 29 de agosto de 1925, Gacetas números 1631 y 1832, observa la Corte que en alguna ocasión dio ella asenso a la teoría de que si un comunero logra poseer con ánimo de señor y con exclusión de los demás condueños de origen, hace suya la cosa común de un modo absoluto; pero que no ha adherido a la teoría de que el comunero no posee en nombre de la comunidad por no haber ley expresa que lo diga. Verdad es, observa, que esa disposición especial no existe; más la doctrina seguida por todos los tribunales del país "el comunero posee la cosa en su nombre y en el de sus condueños", se desprende rectamente de los artículos 943 y 2525 del Código Civil. Concluye diciendo cómo es verdad incontrovertible la de que el comunero posee la cosa en todas y cada de sus partes, pero no exclusivamente por sí, sino también por sus codueños, y hace notar como es excepcional el caso de que un comunero pueda ganar por prescripción el dominio de toda la finca común porque la haya poseído durante el tiempo necesario con el ánimo de señor y dueño absoluto y con el desconocimiento de los derechos de los demás comuneros de origen. Esa sería una cuestión de hecho sujeta a pruebas especiales".

Es tan particular la situación del comunero que al tenor del artículo 2525 ejusdem *"si la propiedad pertenece en común a varias personas, todo lo que interrumpe la prescripción respecto de una de ellas, la interrumpe también respecto de las otras"* y aunque a partir de la Ley 51 de 1943 se estipuló sobre la viabilidad de poderse ganar por usucapión la cosa

común, en el numeral 3 del artículo 413 del Código de Procedimiento Civil se concretó que solo podía hacerse por prescripción extraordinaria *"siempre que su explotación económica no se haya producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad"*, previsión que se trasladó en idénticos términos al artículo 407 por la reforma a dicha compilación según Decreto 2282 de 1989 y que hoy en día se conserva en el numeral 3 del artículo 375 del Código General del Proceso.

Bajo ese entendido en sentencia de casación civil del 2 de mayo de 1990 se dedujo que las condiciones para el éxito de ese tipo de reclamaciones consisten en: *"a.- Posesión exclusiva del comunero usucapiente, referida a la explotación económica de todo o parte del bien común»; b.- La aludida posesión no debe tener por causa, bien sea el acuerdo entre los comuneros o la disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad y c.- Transcurso del tiempo, que en todo supuesto ha de ser el necesario para la prescripción extraordinaria, vale decir, veinte años según el artículo 1º de la Ley 50 de 1936 (reducido a 10 años por el artículo 1º de la Ley 791 de 27 de diciembre de 2002)"*.

En relación con el primer elemento en dicho proveído se precisó:

"(...) la posesión del comunero, apta para prescribir, ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y el transcurso del tiempo, es preciso que se desvirtúe la coposesión de los demás copartícipes. Desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto, si se quiere; así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes, de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por -donde pueda calarse la ambigüedad o la equivocidad. Es menester, por así decirlo, que la actitud asumida por él no dé ninguna traza de que obra a virtud de su condición de comunero, pues entonces refluye tanto la presunción de que solo ha poseído exclusivamente su cuota, como la coposesión."

Sobre el mismo tema en sentencia de casación civil del 29 de octubre de 2001, rad. 5800, quedó dicho:

"(...) la comunidad también puede tener manifestación cabal en el hecho de la posesión, dando lugar al fenómeno de la coposesión, caso en el cual lo natural es que la posesión se ejerza bien por todos los comuneros, o por un administrador en nombre de todos, pero en todo caso, de modo compartido y no exclusivo, por estar frente a una "posesión de comunero". Desde luego, como con claridad lo ha advertido la jurisprudencia, que tratándose de la "posesión de comunero" su utilidad es "pro indiviso", es decir, para la misma comunidad, porque para admitir la mutación de una "posesión de comunero" por la de "poseedor exclusivo", es necesario que el comunero ejerza una posesión personal, autónoma o independiente, y por ende excluyente de la comunidad".

Tal criterio sobre la estrictez en el escudriñamiento del acto de rebeldía del condómino que lo legitima para aducir la prescripción extraordinaria

de las restantes cuotas de la cosa, se ha mantenido constante en las sentencias de la Corte², constituyéndose en doctrina probable de la Corporación y concluyó:

"(...) la posesión exclusiva y excluyente de un comunero encuentra reconocimiento en nuestro ordenamiento jurídico, a condición de que sea inequívoca su decisión de excluir a los demás condóminos, pues la fuerza de los hechos, unida al paso del tiempo, permite que se extinga el derecho de dominio de quien abúlicamente decidió no ejercerlo, bien se trate de la totalidad o de una cuota del mismo."

4. De los medios de prueba y análisis probatorio:

En el caso sub lite, se aportó certificado de matrícula inmobiliaria No. 50C-1032314 y certificado especial de la Registraduría Principal de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, se desprende, que el bien inmueble a usucapir es de origen privado y se encuentra en el comercio, cuyos titulares del derecho real de dominio son los señores Mario Humberto Peña Alvarado y Myriam Josefa Gómez Rincón.

Asimismo, de las respuestas allegadas por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital y la Agencia Nacional de Tierras, se advierte que el predio a usucapir es de carácter privado y no tiene destinación pública y no se encuentra en área protegida, cumpliéndose así con el primero de los requisitos.

La Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas, manifiesta que el inmueble objeto de la presente acción, no hace parte del inventario de bienes inmuebles recibidos por el Fondo de Reparación de las Víctimas.

Con relación a la posesión material de la cosa, se verificó que el inmueble a usucapir se trata de la oficina 206 el cual se encuentra ubicado en la Calle 12 # 6-12, de Bogotá D.C., cuyos linderos específicos son: Por el Norte, con muro en común divisorio con la oficina 207; Por el Sur, con muro común divisorio con la oficina 205; Por el Occidente, con muro común divisorio con vacío sobre patio de zona común de uso privado de esta oficina 206; y Por el Oriente, con el hall principal; NADIR, placa estructural común entre piso, división con locales del primer piso, CENIT, placa estructural de cielo raso divisoria con oficina de tercer piso, que hace parte del Edificio Fénix – P.H.

Del plano allegado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, muestra la ubicación del inmueble y tiene un área de 2,75 mts².

Se verificó que la valla cumple con los requisitos de ley y, asimismo, se identificaron las mejoras realizadas en el bien inmueble.

² CSJ SC de 28 de mayo de 2004, rad. 7010; SC 126-2008, rad. 2003-00190-01; SC de 22 de julio de 2010, rad. 2000-00855-01; SC de 15 de julio de 2013, rad. 2008-00237-01; y más recientemente en SC2415-2021, en la que se resaltó su reiteración en «proveídos en 14 de diciembre de 2005 (rad. n.º 1994-0548-01), 11 de febrero de 2009 (rad. n.º 2001-00038-01), 1º de diciembre de 2011 (rad. n.º 2008-00199-01), 15 de julio de 2013 (rad. n.º 2008-00237-01) y 1º jul. 2014 (rad. n.º 2005-00304-01).

Escuchados los testimonios que en su oportunidad dieran los señores Jorge Eliécer Hernández, Joel Carrasco Hernández y Beatriz González Silva, se puede establecer que actualmente el inmueble lo viene poseyendo con ánimo de señor y dueña la demandante, quienes refirieron conocerla hace más de 35 años.

La señora Beatriz González Silva y la demandante, manifiesta, que ese inmueble fue comprado por su fallecido esposo (Juan José Rodríguez Figueroa) y por el demandado Mario Humberto Peña Alvarado, desde el año de 1987, y que el demandado comunero, se encuentra ausente desde el año 1989, sin que se conozca su paradero o se tengan noticias suyas desde dicha data.

La demandante y su fallecido esposo, son joyeros, y procedieron a establecer en el lugar un taller de joyería, desde hace más de 20 años, y que, a la muerte de su esposo, ella continuó con el taller, todos los testigos la reconocen como propietaria, quien lo ha explotado económicamente y que luego de la pandemia, decidió entregar en arriendo el inmueble al señor Joel Carrasco desde aproximadamente año y medio.

En cuanto a los actos de señor y dueño, relata la demandante y los testigos que se ha hecho cargo de todos los gastos del inmueble, tales como pago de servicios públicos, pago de impuestos, pago de cuotas de administración, recibos que fueron aportados al proceso, además dan cuenta de las mejoras y arreglos locativos consistentes en el cambio de pisos, pintura, remodelaciones y adecuaciones.

Así mismo manifiestan que ha ejercido la posesión de manera pacífica e ininterrumpida, sin que el inmueble haya sido objeto de reclamos por parte de terceros.

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

De igual manera, manifiestan que no conocieron al señor Mario Humberto Peña Alvarado, a excepción de una de las testigos, quien manifestó que él se fue hace muchísimos años y de dichas declaraciones, se extrae, que no existe un contrato de administración entre la demandante y el demandado y que el uso y goce del bien inmueble, lo ha hecho de manera exclusiva, esto es, sin rendirle cuentas al demandado, quien tampoco ha ejercido materialmente el dominio sobre dicho bien inmueble.

En cuanto al término de la prescripción, se entiende que ha transcurrido el lapso estipulado por la ley para la prescripción extraordinaria que se remonta al año de 1989.

5.- 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 BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que la señora MYRIAM JOSEFA GÓMEZ RINCÓN, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.770.137, adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva el derecho de dominio sobre la cuota parte correspondiente al señor MARIO HUMBERTO PEÑA ALVARADO del bien inmueble ubicado en la Calle 12 # 6-12 oficina 206, de Bogotá D.C., cuyos linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 0881 del 13 de mayo de 1987 y que se dan por reproducidos en esta sentencia, quedando en su cabeza el derecho de dominio en un 100%.

SEGUNDO: ORDENAR el registro de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1032314 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro. Para el efecto, expídase copia auténtica de la sentencia y de la grabación para su protocolización. Ofíciase.

TERCERO: CANCELAR la inscripción de la demanda, de la que se tomó nota, según anotación No. 6 del certificado de tradición y libertad de la matrícula 50C-1032314 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro. Ofíciase.

CUARTO: Sin costas.

QUINTO: Oportunamente, archívese el expediente. Déjese constancia.

Notifíquese y cúmplase.


DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR
JUEZ

JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C.

De conformidad con el Artículo 295 del Código General del Proceso, la providencia anterior se notificó por anotación en el Estado No. 098 de hoy 04 DIC 2023, a las 8:00 a.m.

SECRETARIA.