

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., veintitrés (23) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Proceso No. 2017-1372

Teniendo en cuenta que este despacho no había asignado los gastos de curaduría, fíjense los mismos en la suma de \$170.000,00 que deberán ser sufragados por la parte demandante.

Adviértase que dichos gastos se confieren conforme ha sido establecido por la Corte Constitucional y que no son honorarios, los cuales en vigencia del CGP, ya no se fijan.

Notifíquese.

Dora Valencia
DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR
JUEZ (2)

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 comparecencia en el Estado No. 25 de hoy 26 JUL 2021 las 8:00 a.m. _____ SECRETARÍA.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL
Bogotá D.C., veintitrés (23) de julio de dos mil veintiuno (2021)

Ref.: Exp. No. 110014003050201701372 00

DEMANDANTE: ROSA MARÍA MORENO DE ROMERO

DEMANDADOS: MARIO MATEUS GUERRERO, JOAHN MATEUS LÓPEZ, ANDRÉS IVEZ MATEUS LÓPEZ, OSCAR JAVIER MATEUS LÓPEZ, LIGIA GUTIÉRREZ DE LÓPEZ, JORGE RICARDO LÓPEZ GUTIÉRREZ y PERSONAS INDETERMINADAS.

NATURALEZA: DECLARACIÓN DE PERTENENCIA

SENTENCIA No. 006.

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.- Rosa María Moreno de Romero, por intermedio de apoderado judicial, solicitó:

1.1.1.- Declarar que la señora Rosa María Moreno de Romero identificada con la C.C. No. 24.211.220 expedida en Umbita (Boyacá), tiene el dominio y propiedad pleno y absoluto, por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO del bien inmueble objeto de usucapión, lote de terreno 044 y la edificación de cuatro pisos existente en él, con dirección actual Kr. 14 Bis 81-15 Sur; cuyos linderos allí se determinan.

1.1.2.- Como consecuencia de lo anterior, se ordene oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, para que se abra matrícula independiente a dicho inmueble.

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

1.2.1.- El bien inmueble objeto de esta demanda se encuentra ubicado en esta ciudad, Localidad 5 (Usme), barrio catastral Gran Yomasa, Urbanización Tenerife II, distinguido con la nomenclatura urbana Kr. 14 Bis No. 81-15 Sur cuyos linderos allí se determinan, que hace parte de un predio de mayor extensión denominado El Llano con folio de matrícula inmobiliaria 050S-219220.

1.2.2.- El inmueble en mención fue adquirido por su mandante mediante endoso, cesión y traspaso de contrato de promesa de compraventa

realizada por Ismael Adolfo Moreno Romero, celebrado el 31 de julio de 1995, documento en el cual aparece como promitente vendedor el señor Luis Alberto Díaz Patiño quien obra en esa promesa en nombre y representación de la Fundación de Planeación Social "Plansocial", por promesa de compraventa del señor Jorge Ricardo López Gutiérrez.

1.2.3.- La demandante se encuentra en posesión de dicho bien inmueble desde el 31 de julio de 1995, y desde esa fecha ha ejercido actos de señor y dueño, desconociendo dominio ajeno sobre este predio. Los actos de señor y dueño que ha ejercido la demandante han sido los siguientes:

- Encerramiento del lote de terreno;
- La construcción de un garaje o establecimiento de comercio y 3 unidades habitacionales;
- La utilización de la construcción como vivienda propia y de su núcleo familiar;
- Arrendamiento de las unidades habitacionales a personas con las que no se guardan parentesco alguno;
- Arrendamiento del garaje o establecimiento de comercio ubicado en el primer piso de la edificación;
- Instalación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado desde el 15 de agosto de 1998, gas natural domiciliario y electricidad;
- Pago del impuesto predial unificado;
- Las reparaciones, adecuaciones y sustituciones locativas necesarias e indispensables para mantener en adecuadas condiciones de servicio, funcionamiento, seguridad y sanidad el predio objeto de esta demanda.

1.2.4.- La demandante ha ejercido la posesión, con ánimos de señor y dueño, desconociendo dominio ajeno del predio de manera libre, no clandestina, pacífica e ininterrumpida desde el 31 de julio de 1995, conociéndose como propietaria por un término que supera los 10 años establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por prescripción y hasta la fecha no se ha presentado persona alguna a reclamar derecho sobre este inmueble.

1.2.5.- La demandante ignora el domicilio de los demandados.

2. De la contestación de la demanda:

2.1.- Notificado personalmente el demandado Andrés Yvez Mateus López, por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, guardó silencio.

2.2.- Los demás demandados y personas indeterminadas se notificaron por medio de curador ad litem, contestó la demanda de manera extemporánea.

3. Del trámite procesal:

3.1.- Por auto de fecha catorce (14) de febrero de dos mil dieciocho (2018), se admitió la demanda (fl. 76).

3.2.- El demandado Andrés Yvez Mateus López, por intermedio de apoderado judicial debidamente constituido, se notificó de manera personal el 19 de julio de 2018.

3.3.- El curador ad litem de los demás demandados y personas indeterminadas, se notificó de manera personal el 11 de julio de 2019.

4.3.- El trámite procesal ha sido el señalado por la ley, por lo que evacuada en su totalidad todas y cada una de las etapas de la audiencia de los artículos 372 y 373 del CGP, 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".

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

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. 5° 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 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 pertinencia 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 pertinencia 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 certificado especial del inmueble de mayor extensión, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-219220 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur (fl. 21) como también el certificado de tradición (fls. 2 al 20) y de los cuales 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 14 Bis No. 81 – 15 Sur de Bogotá, localidad de Usme, UPZ Gran Yomasa, Tenerife II Sector. El inmueble consta de una edificación de cuatro pisos cuyos linderos específicos son: por el Norte: en extensión de 12 metros con el predio de nomenclatura carrera 14 Bis No. 81-9 Sur; por el Sur: en extensión de 12 metros con el predio ubicado en la carrera 14 Bis No. 81-21 Sur; por el Occidente: en extensión de 5 metros con el predio de nomenclatura carrera 14 A No. 78-82 Sur; por el Oriente: en extensión de 5 metros con la Carrera 14 Bis, que es su frente.

Escuchados los testimonios de Francisco Javier García Manrique y Medalia Muñoz Martínez, esposos entre sí, manifestaron al unísono que conocen a la demandante hace unos 20 años, que ellos vivieron en ese inmueble, como arrendatarios siendo la demandante, la arrendadora, que la conocen a ella como dueña del inmueble, y que actualmente viven cerca en su casa propia, y cuando se les preguntó por los demandados, manifestaron que no los conocen.

En cuanto a los actos de señora y dueña, relatados en la demanda, en cuenta a la construcción pues los testigos no dieron cuenta de quien realizó la construcción o por cuenta de quien, pues que cuando vivieron en ese lugar, ya se encontraba la construcción existente hasta el tercer piso y el dictamen pericial no aportó grado de vetustez, pero por lo inspeccionado en el inmueble, puede verse que se han hecho diferentes mejoras y construcciones en diferentes tiempos hasta llegar a lo encontrado.

No obstante, se puede observar que, de los diferentes documentos como facturas y actas de visita, algunos que datan del año 1998, puede observarse que los servicios públicos domiciliarios como agua y alcantarillado, luz y gas natural, se encuentran a nombre de la aquí demandante, señora Rosa María Romero de Moreno. Igualmente, ha sido la demandante quien ha pagado durante muchos años, el impuesto predial, como da fe los diferentes recibos aportados expedidos a nombre de ella.

De otra parte, en la diligencia de inspección, además de verificarse la adecuada instalación de la valla como del cumplimiento integral de los requerimientos de los cuales da cuenta el Art. 375 del CGP, se interrogó

de manera oficiosa al señor Richard Colina, ciudadano venezolano, quien manifestó ser el arrendatario y la demandante la arrendadora, y por el período que lleva habitando el inmueble no ha conocido de otra persona que haya reclamado la propiedad sobre éste, así como también se encontró a otras personas habitando el inmueble, a quienes no se les tomó testimonio por no tener documentos colombianos o pasaporte de su país de origen, pero se pudo percibir, que todos son arrendatarios de la señora, quien no habita el lugar, pero que lo explota económicamente, arrendando las diferentes unidades habitacionales de que se conforma el inmueble (3 apartamentos y un garaje) y pues no puede obviarse, la prueba documental aportada al proceso de los diferentes contratos de arrendamiento suscritos con personas con las cuales no tiene ningún tipo de parentesco y en diferentes épocas.

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.

También fue aportado al proceso, los documentos originales de una licencia de construcción otorgada a la Fundación de Planeación Social (fl. 22 a 24); promesa de compraventa suscrita entre la Fundación de Planeación Social como prometiende vendedor y el señor Ismael Adolfo Moreno Romero como prometiende comprador (fl. 25 a 27); un documento de cesión de la promesa del señor Ismael Adolfo Moreno Romero a la señora Rosa María Romero de Moreno que data del 31 de julio de 1995 (fl. 28); plano de la manzana catastral y los diferentes contratos de arrendamiento, como de servicios públicos domiciliarios e impuesto predial, a los cuales ya se hizo referencia (fl. 37 a 62).

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 y su avalúo catastral.

De las respuestas allegadas por la Unidad de Víctimas (fl. 110) y por la Agencia Nacional de Tierras (fl. 111), se verificó que el bien inmueble que aquí se pretende, no está siendo reclamado por ninguna víctima del conflicto armado y pese a que la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, no suministró información sobre el predio, del dictamen pericial se observa que el mismo, no se encuentra 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 inició a poseer el bien inmueble debidamente identificado desde el 31 de julio de 1995, fecha en la cual se suscribió la cesión de la promesa y para dicha fecha aún no se encontraba vigente la reforma introducida por la Ley 791 de 2002, y no puede olvidarse lo normado por el Art. 41 de la Ley 153 de 1887, según el 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", es decir, que como quiera que en la demanda no se hizo referencia a la modificación introducida por la Ley 791 de 2002, habrá de aplicarse el término de veinte años vigente para cuando se inició la posesión, por lo que a la fecha de admisión de la demanda, ya se habían completado los 20 años sobre el bien inmueble, tiempo suficiente para adquirir por prescripción adquisitiva dicho bien.

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:

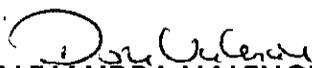
PRIMERO: DECLARAR que la señora ROSA MARÍA ROMERO DE MORENO identificada con cédula de ciudadanía No. 24.211.220, adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva el derecho de dominio del inmueble ubicado actualmente en la carrera 14 Bis No. 81 – 15 Sur de Bogotá, localidad de Usme, UPZ Gran Yomasa, Tenerife II Sector. El inmueble consta de una edificación de cuatro pisos cuyos linderos específicos son: por el Norte: en extensión de 12 metros con el predio de nomenclatura carrera 14 Bis No. 81-9 Sur; por el Sur: en extensión de 12 metros con el predio ubicado en la carrera 14 Bis No. 81-21 Sur; por el Occidente: en extensión de 5 metros con el predio de nomenclatura carrera 14 A No. 78-82 Sur; por el Oriente: en extensión de 5 metros con la Carrera 14 Bis, que es su frente, con un área de terreno de 60 metros² y un área de construcción de 247.3 metros².

SEGUNDO: ORDENAR el registro de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-219220 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 abra-se un nuevo folio de matrícula inmobiliaria. Oficiese.

TERCERO: CANCELAR la inscripción de la demanda, de la que se tomó nota, según anotación No. 30 del certificado de tradición de la matrícula 50S-219220 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur. Oficiese.

CUARTO: Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DORA ALEJANDRA VALENCIA TOVAR
JUEZ (2)

Declarativo de Pertinencia
Exp. No. 110014003050201701372 00
Concede Pretensiones

JUZGADO CINCUENTA CIVIL MUNICIPAL.
BOGOTÁ D.C.
De conformidad con el artículo 295 del C.G.P., la providencia
a 23 se notificó por anotación en el estado No. 25 de hoy
23 JUL 2021, a las 8:00 a.m.
SECRETARIA