

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Carrera 10 No.14-33, Piso 5, Conmutador 601 353 26 66 Ext.70304 Edificio
Hernando Morales Molina
Email: cmpl04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., quince (15) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

Rad. 110014003004-2019-00232 00

Agotadas las etapas de rigor se procede a dictar sentencia escrita acorde con lo anunciado en audiencia realizada el 3 de abril de 2024.

I. ANTECEDENTES

Los demandantes concurrieron al presente asunto a fin de obtener las siguientes o similares declaraciones:

1.1. Pretensiones principales

a). Que se declare que Sandra Patricia Quintero Solorzano y Jairo Gonzalo Correal León, han adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio el inmueble (casa urbana), ubicado en la antigua dirección Calle 57 B Bis A Sur No. 81-03 MNZ 4 Lote 7 Casa A; dirección actual: Carrera 77H Bis A No. 57A - 02 SUR, distinguido con la Cedula catastral número D57CS T81 7 1 y Matricula Inmobiliaria No. 50S - 40128249 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá, zona Sur y comprendido dentro de los linderos específicos de la manzana número cuatro (4), Lote siete (7) Casa A que se relacionan a continuación: Por el Norte en extensión de tres punto quince metros (3.15) metros con zona peatonal; Por el Sur en una extensión de tres punto quince (3.15) metros lindando con casa B, Lote seis (6) de la manzana cuatro (4); Por el Este en una extensión de once punto veinticinco (11.25) metros con zona peatonal; Por el Oeste en una extensión de once punto veinticinco (11.25) metros

con Casa B lote número 7, para un área de 35.44mts, el inmueble cuenta con los servicios públicos de gas, agua, energía eléctrica y alcantarillado, el referido inmueble consta de las siguientes dependencias PRIMER PISO sala, comedor, cocina y patio, SEGUNDO PISO dos (2) alcobas y un (1) baño. LINDEROS PARTE RESTANTE DE LA SUPERMANZAN CINCO (5) distinguida en la nomenclatura urbana como Carrera 78D Sur numero 57-01 de extensión superficiaria de 9.296,00mts 2. Partiendo del mojón 93 B en dirección Sur hasta el mojón 93 en una distancia de 129.00metros, del mojón 93, en dirección oeste hasta el mojón 46, en una distancia de 70.00metros, del mojón 46 en dirección norte hasta el mojón 46“, en una distancia de 142,15 metros, del mojón 46 A en dirección Este hasta el mojón 93B en una distancia de 69.00metros SIC, (tomados de la escritura pública 0455 de fecha 04 de marzo de 2009, otorgada por la Notaria cincuenta (50) del Círculo de Bogotá). El antedicho inmueble objeto de demanda consta de lote de terreno de 35.44 m², junto con la casa en el construida, consistentes en 53.87 m² metros cuadrados de construcción, según se certifica con el formato de impuesto predial unificado, de la ciudad de Bogotá.

b). Que como consecuencia de la anterior pretensión y declaración se ordene inscribir la demanda y posteriormente la sentencia en el folio de la Matricula Inmobiliaria No 5OS-40128249 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá, zona Sur.

c). Ordenar la extinción de la obligación hipotecaria, constituida mediante escritura pública No. 479 del 09 de junio de mil novecientos noventa y nueve (1999), de la Notaria veintiocho (28) del Círculo de Bogotá, hipoteca suscrita por los demandados, Sandra Milena Ormasa Murcia y Jorge Arturo Pena Cita y a favor del Banco Popular. Por falta de nexo de causalidad entre la demandante Sandra Patricia Quintero Solorzano Y Jairo Gonzalo Correal León y el Banco Popular.

d). Finalmente se solicitó condenar en costos a los demandados, en caso de oposición.

1.2. Pretensiones Subsidiarias

a). Que se declare que los señores Sandra Patricia Quintero Solorzano y Jairo Gonzalo Correal León, han adquirido por prescripción adquisitiva Extraordinaria de dominio el inmueble (casa urbana), ubicada en la antigua dirección Calle 57 B Bis A Sur No. 81-03 MNZ 4 Lote 7 Casa A; dirección actual: Carrera 77H Bis A No. 57A - 02 SUR, distinguido con la Cedula catastral número D57CS T81 7 1 y Matricula Inmobiliaria No. 50S - 40128249 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá, zona Sur y comprendido dentro de los linderos específicos de la manzana número cuatro (4), Lote siete (7) Casa A que se relacionan a continuación: Por el Norte en extensión de tres punto quince metros (3.15) metros con zona peatonal; Por el Sur en una extensión de tres punto quince (3.15) metros lindando con casa B, Lote seis (6) de la manzana cuatro (4); Por el Este en una extensión de once punto veinticinco (11.25) metros con zona peatonal; Por el Oeste en una extensión de once punto veinticinco (11.25) metros con Casa B lote número 7, para un área de 35.44mts, el inmueble cuenta con los servicios públicos de gas, agua, energía eléctrica y alcantarillado, el referido inmueble consta de las siguientes dependencias PRIMER PISO sala, comedor, cocina y patio, SEGUNDO PISO dos (2) alcobas y un (1) baño. LINDEROS PARTE RESTANTE DE LA SUPERMANZAN CINCO (5) distinguida en la nomenclatura urbana como Carrera 78D Sur numero 57-01 de extensión superficial de 9.296,00mts 2. Partiendo del mojón 93 B en dirección Sur hasta el mojón 93 en una distancia de 129.00metros, del mojón 93, en dirección oeste hasta el mojón 46, en una distancia de 70.00metros, del mojón 46 en dirección norte hasta el mojón 46“, en una distancia de 142,15 metros, del mojón 46 A en dirección Este hasta el mojón 93B en una distancia de 69.00metros SIC, (tomados de la escritura pública 0455 de fecha 04 de marzo de 2009, otorgada por la Notaria cincuenta (50) del Círculo de Bogotá). El antedicho inmueble objeto de demanda consta de lote de terreno de 35.44 m², junto con la casa en el construida, consistentes en 53.87 m² metros cuadrados de

construcción, según se certifica con el formato de impuesto predial unificado, de la ciudad de Bogotá.

b). Que como consecuencia de la anterior pretensión y declaración se ordene inscribir la demanda y posteriormente la sentencia en el folio de la Matricula Inmobiliaria No 50S -40128249 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur.

c). Ordenar la extinción de la obligación hipotecaria, constituida mediante escritura pública No. 479 del 09 de junio de mil novecientos noventa y nueve (1999), de la Notaria veintiocho (28) del Círculo de Bogotá, hipoteca suscrita por los demandados Sandra Milena Ormasa Murcia y Jorge Arturo Pena Cita y a favor del Banco Popular. Por falta de nexo de causalidad entre la demandante Sandra Patricia Quintero Solorzano y Jairo Gonzalo Correal León y el Banco Popular S.A.

d). Finalmente se solicitó condenar en costos a los demandados, en caso de oposición.

1.3. Fundamentos de hecho

1.3.1. Como soporte de las pretensiones se indicó que los señores Sandra Patricia Quintero Solorzano y Jairo Gonzalo Correal León, adquirieron de buena fe amparados, en la información que ofrece un certificado de libertad y tradición expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur, con fecha 12 de febrero de 2009 de parte los señores Sandra Milena Ormasa Murcia y Jorge Arturo Pena Cita mediante escritura Pública No. 0455 de fecha 04 de marzo de 2009, otorgada por la Notaria cincuenta (50) del Círculo de Bogotá, bajo la modalidad de compra venta, los derechos de propiedad, consecuentemente con la posesión que los entonces vendedores tenían sobre el inmueble.

De la anterior manifestación, da cuenta la escritura pública allí referida, la que se halla debidamente inscrita en la anotación No. 16 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S -40128249 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Sur. (Ahora sin validez).

Que los señores Sandra Patricia Quintero Solorzano y Jairo Gonzalo Correal León han ostentado la posesión del inmueble objeto de demanda desde el 4 de marzo de 2009, como se especificó en la Cláusula quinta del instrumento publico No. 0455 de fecha 04 de marzo de 2009, otorgada por la Notaria Cincuenta (50) del Círculo de Bogotá de manera real y material en forma quieta, tranquila, pacífica e ininterrumpida. Para un tiempo de diez años de posesión.

Que ante información del Banco Popular de Kennedy respecto a que la deuda de los vendedores Ormasa Murcia y Pena Cita, continuaba vigente, los demandantes elevaron una petición ante en el Banco Popular, la cual, a pesar de tener la suficiente información en cuanto dirección, a la fecha no ha sido respondida.

De igual forma se indicó que el Banco Popular S.A., había iniciado proceso ejecutivo hipotecario en el Juzgado Doce (12) Civil Municipal de Bogotá, bajo el radicado 2002-1434, en contra de los demandados Ormasa Murcia y Pena Cita, dentro del cual se realizó diligencia de secuestro en el año 2008.

Por causas ajenas a la voluntad de los señores Sandra Patricia Quintero Solorzano y Jairo Gonzalo Correal León, los entonces propietarios y luego vendedores (hoy demandados) al parecer falsificaron los documentos de cancelación de hipoteca y embargo para darle aparente legalidad y pago a la deuda que ellos ostentaban con Banco Popular.

Los poseedores y aquí demandantes han adelantado sobre el inmueble objeto de esta demanda actos aquellos a los que sólo da

derecho el dominio, tales como posesión, habitación, mejoramiento, cumpliendo además con la función social del pago de impuesto predial durante más de diez (10) años, que no ha reconocido dueño, diferente a ellos; por el contrario, se han portado como señores y dueños del bien como es reconocidos por los habitantes de la urbanización Nueva Roma de la ciudad de Bogotá.

Que por tramites adelantados por el apoderado del Banco Popular, ante el Juzgado Doce (12) Civil Municipal de Bogotá y Doce Civil Municipal de Ejecución de Bogotá, y ante múltiple presión judicial, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, mediante resolución No. 00000426 del 7 de noviembre de 2018, declaró ilegales las anotaciones 14 y 15 del folio inmobiliario 50S- 40128249, antecedentes a la 16 del mismo folio inmobiliario que fue originada con la compraventa que realizaron los aquí demandantes y entonces compradores, mediante instrumento publico 0455 de fecha 04 de marzo de 2009, otorgada por la Notaria cincuenta (50) del Círculo de Bogotá.

Desde el 12 de marzo del año 2009 y durante 9 años y ocho meses aproximadamente, La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, mantuvo en error al público entre ellos a los aquí demandantes, la información legal y oficial del predio objeto de esta demanda, porque es la legitima confianza que ofrece el estado a través de sus entidades que lo conforman.

Por último, se indicó que los demandantes han tenido la posesión tranquila, pacífica e ininterrumpida respecto del predio objeto de demanda, desde hace más de diez años, y ahora ante la decisión administrativa de La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, han quedado sin título y fundamento jurídico para ostentar su propiedad, se ven obligados a iniciar la presente acción; cumpliendo con los requisitos legales y jurisprudenciales, para que prospere la presente demanda ya sea por las pretensiones principales o subsidiarias.

II: TRÁMITE PROCESAL.

2.1. La demanda fue admitida mediante auto del 6 de junio de 2019, la cual fue notificada a las personas indeterminadas y a los señores Sandra Milena Ormasa Murcia y Jorge Arturo Pena Cita a través de curador *ad-litem*, quien contestó la demanda manifestando que se atiene a lo que resulte probado al interior del proceso.

2.2. Por su parte el Banco Popular S.A. se notificó de manera personal quien a través de apoderado judicial contestó la demanda formulando las excepciones de: “ausencia de las causales para extinguir el gravamen hipotecario” y “Actuaciones y Defensa del Derecho Real de Hipoteca del Banco Popular Investidas de Buena Fe” la cuales se soportaron, en lo medular, en que las actuaciones de la entidad financiera se ajustan a la buena fe, así como a los postulados legales que rigen la materia y que para el presente asunto no se dan los postulados para declarar la extinción de la hipoteca que pesa sobre el inmueble reclamado en usucapión.

De igual forma se planteó la defensa que se tituló: “falta de requisitos esenciales para que prospere la prescripción adquisitiva de dominio”, frente a la declaratoria de usucapión a favor de los demandantes, soportada en que: el título con que se adquirió el bien inmueble objeto del presente proceso, adolece de un vicio de nulidad que si bien aún no ha sido declarado, se evidencia en la manera como se transfirió el bien, pues, fue conforme a una maniobra fraudulenta probada las actuaciones surtidas al interior de la investigación administrativa adelantada por la Oficina de Registro y que aporta el demandante como prueba documental, por lo que el inmueble siempre tuvo vigente la anotación No, 12 que hace referencia al embargo ejecutivo hipotecario decretado por el Juzgado 12 Civil Municipal de Bogotá D.C., por ello el bien para la fecha de la compraventa se encontraba fuera del comercio, por ende, nunca se cumplió uno de los requisitos legales para el cumplimiento de la prescripción ordinaria de dominio, esto es el justo título.

Por último, señaló que la posesión ejercida por los demandantes no es de buena fe en razón a que el 24 de septiembre de 2009 elevaron una petición ante el Banco de Popular dirigida a saber si la deuda garantizada con la hipoteca se encontraba vigente, eso es cuatro meses después de adquirir el inmueble, lo cual, conlleva a poner de duda la adquisición del bien de buena fe.

2.3. Posteriormente se dispuso a vincular al proceso al Banco Granahorrar hoy Banco BBVA Colombia S.A. quien registra a su favor un derecho hipotecario sobre el bien materia del proceso, entidad que una vez notificada, contestó manifestando que no tiene acreencias con los deudores.

2.4. Realizada la inspección judicial y las audiencias previstas en los artículos 372 y 373 del Código General, recaudándose las pruebas solicitadas y decretadas, esta última realizada el tres (3) de abril de 2024, dentro de la cual se anunció sentido del fallo es procedente proferirlo previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

3. PROBLEMA JURÍDICO

Determinar si los demandantes acreditaron posesión y de ser así, la han ejercido por el término necesario para adquirir por prescripción ordinaria o extraordinaria el dominio del inmueble ubicado en la antigua dirección Calle 57 B Bis A Sur No. 81-03 hoy Carrera 77H Bis A No. 57A - 02 SUR, distinguido con el folio de Matricula Inmobiliaria No 50S - 40128249, cuyos linderos y demás características que lo identifican se indicaron en la demanda.

E igualmente si se configuran lo presupuestos legales previstos en el ordenamiento jurídico para declarar la prescripción y consecuente cancelación de las hipotecas que gravan el bien

inmueble. Para a partir de ello determinar la vocación de prosperidad de las pretensiones de la demanda.

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Sea lo primero, advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. En efecto, le asiste competencia a este Juez para conocer del proceso; las personas enfrentadas en la *litis* ostentan capacidad para ser parte, dada su condición de personas naturales y jurídicas en ejercicio de sus derechos; por último, la demanda reúne los requisitos mínimos de ley. Por lo demás, no se vislumbra vicio de nulidad que afecte la tramitación, que por no haberse saneado haga perentoria su declaratoria, supuestos estos que permiten decidir de mérito.

Por expresa indicación de nuestra Legislación procesal, la legitimación en la causa por activa dentro de la acción de pertenencia la ostenta quien acredite la calidad de poseedor del inmueble, en tanto que por pasiva lo es el titular inscrito que detenta derechos reales sobre el bien objeto de usucapión.

3.2. DE LA USUCAPIÓN:

3.2.1. De acuerdo con el artículo 762 del C.C. *“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”*; precepto normativo a partir del cual la jurisprudencia y la doctrina han decantado que para su configuración, es necesaria la concurrencia de los elementos clásicos y tradicionales, conocidos desde el derecho romano, consistentes en la intención o voluntad de poseer y 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 (*animus*); 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 (*corpus*).

Teniendo en cuenta tales elementos ha sido reiterativa la jurisprudencia al sostener que la posesión es un hecho, por lo que la misma no se demuestra solamente con prueba documental, que a lo sumo podría ser tomada como un indicio de ciertos actos de dominio, sino principalmente con testigos, a quienes les conste esa realización de hechos constitutivos de dominio por parte del poseedor, como lo establece el Art. 981 del C.C., amen, que son los terceros quienes en forma personal y directa confirman esa relación de persona y cosa de que se trata y que les permite deducir que se está frente al dueño y señor con exclusión de los demás.

Así mismo, la prescripción es un modo de adquirir las cosas, por haberse poseído durante cierto lapso tiempo, siempre y cuando concurren los requisitos legales establecidos en nuestra Legislación sustancial y procesal (art. 2512 C.C.).

3.2.2. Por su parte el art. 2527 del C.C. establece, que esa prescripción adquisitiva puede ser **ordinaria** o **extraordinaria**, requiriéndose en ambas la concurrencia de los siguientes elementos: 1.- Que la cosa sea susceptible de adquirir por prescripción. 2.- Que el bien NO sea de aquellos denominados imprescriptibles; 3.- Que la cosa haya sido poseída durante el término que exija la ley.

Con relación a la prescripción ordinaria, consagra el Art. 2528 del Código Civil que en este tipo especial de usucapión,

adicionalmente, se necesita posesión regular, esto es, de acuerdo con el art. 764 del C.C., “...la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión”, lo que evidencia que la única forma en que se puede adquirir el dominio por este tipo de prescripción es a través del ejercicio de una posesión regular, de buena fe pero sobre todo soportada en justo título.

Por su parte la prescripción extraordinaria el art. 2531 del Código Civil indica que no se requiere título, únicamente posesión en los términos antes dichos durante el lapso de tiempo igual o superior establecido en el artículo 2532 del Código Civil, esto es 20 años, actualmente 10¹. 4.- Que la posesión sea de buena fe, sin violencia, clandestinidad o interrupción alguna.

3.2.3. Por último desde el punto de vista probatorio, para la viabilidad de las pretensiones en asuntos de esta naturaleza, la posesión alegada debe estar plenamente acreditada en el proceso, tanto en su cabal ocurrencia, como en el tiempo de su duración, porque de lo contrario resulta imposible que esa pretensión pueda salir avante, es decir, el usucapiente tiene la carga de demostrar que ha dispuesto de la cosa como un propietario tiene la facultad de hacerlo en virtud de su derecho, así como también la manifestación de su posesión, por medio de actos de inconfundible carácter y naturaleza que demuestren el vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor.

3.3. CASO CONCRETO

3.3.1. Con el propósito de resolver el asunto puesto a consideración de este Juzgado de manera inicial se abordará la procedencia de la pretensión principal, esto es, la adquisición por usucapción por prescripción ordinaria de la señora Sandra Patricia

¹En virtud de la reforma incluida con la Ley 791 de 2002.

Quintero Solorzano y el señor Jairo Gonzalo Correal León del inmueble ubicado en Calle 57 B Bis A Sur No. 81-03 hoy Carrera 77H Bis A No. 57A - 02 Sur, distinguido con el folio de matrícula Inmobiliaria No 50S – 40128249, para posteriormente abordar lo atinente a la extinción de las hipotecas que gravan el inmueble.

3.3.2. Inicialmente este funcionario encuentra que la posesión que alegaron los demandantes la derivan de un justo título, esto es la Escritura Pública No. 00455 del 4 de marzo de 2009 de la Notaría Cincuenta (50) del Círculo Notarial de Bogotá (fl.2-15 Cd.1) instrumento en el que se puede leer que los señores Sandra Milena Ormasa Murcia y Jorge Arturo Pena Cita transfieren a título de compraventa a la señora Sandra Patricia Quintero Solorzano y el señor Jairo Gonzalo Correal León el inmueble ubicado en Calle 57 B Bis A Sur No. 81-03 hoy Carrera 77H Bis A No. 57A - 02 Sur, distinguido con el folio de matrícula Inmobiliaria No 50S – 40128249.

Contrato que indudablemente es adecuado e idóneo para transferir el dominio de un bien inmueble a voces de lo previsto en el artículo 1857 C.C., a su vez quienes están transfiriendo el dominio esto es: Sandra Milena Ormasa Murcia y Jorge Arturo Pena Cita aquí demandados ostentan la propiedad del inmueble acorde con lo anotación No.10 del folio de matrícula inmobiliaria No.50S-40128249 escritura que incluso fue objeto de Registro por parte de la Oficina de Instrumentos públicos Zona Sur en la anotación 16, por lo cual, indudablemente los demandantes ingresaron al inmueble objeto de usucapión en virtud de un justo título, circunstancia que los convierte en poseedores regulares.

Siendo importante destacar, que la buena fe con que adquirieron la propiedad la señora Sandra Patricia Quintero Solorzano y el señor Jairo Gonzalo Correal León, la que por demás se presume (Art. 83 C. Política), no fue desvirtuada, puesto que si bien, ninguna discusión se presenta, frente a que La Oficina de Registro mediante la resolución No. 00000426 del 7 de noviembre de 2018 canceló la

inscripción número 16 del Folio de matrícula al que se viene haciendo referencia así como las anotaciones 13, 14 y 15 dejando vigente la hipoteca y embargo que pesaban sobre el inmueble (fl.56 a 67 Cd.1), tampoco lo es menos que, para el presente asunto, no existen elementos de juicio que permitan a este funcionario, considerar que los hoy demandantes hubieren sido parte de la actuación fraudulenta que canceló las anotaciones atrás referidas del folio de matrícula.

Por el contrario, en los interrogatorios absueltos tanto por la señora Sandra Patricia Quintero Solorzano, como por el señor Jairo Gonzalo Correal León dieron cuenta de la forma en que cancelaron el precio del inmueble, y por el contrario fueron víctimas de la situación, personas que con esfuerzo y con la intención de ofrecer una vivienda digna y mejores condiciones de vida a sus menores (para la época), con esfuerzo adquirieron el inmueble, el cual, según se aprecia en el certificado de Libertad y tradición para el mes de marzo de 2009 se encontraba en el comercio.

Sin que sea posible acoger la manifestación de la apoderada del Banco Popular S.A. en cuanto a que hubo mala fe por parte de los demandantes, en razón a la comunicación del 24 de septiembre de 2009, remitida a la entidad financiera, indagando sobre la vigencia de la obligación contraída por los señores Sandra Milena Ormasa Murcia y Jorge Arturo Pena Cita, con esa entidad, por el contrario, es dable acoger lo manifestado por la señora Sandra Patricia Quintero Solorzano, quien manifestó que envió esa comunicación ante la información recibida de su vecinos en cuento a que el bien presentaba ese inconveniente, acto que a no dudar, muestra no mala fe, sino el actuar diligente de un propietario.

Siguiendo el mismo hilo y para resolver la excepción de *“falta de requisitos esenciales para que prospere la prescripción adquisitiva de dominio”*, así como los argumentos planteados por la apoderada del Banco Popular S.A. frente a la nulidad del título, como a la

imposibilidad de que los demandantes ejercieran posesión, por encontrarse el bien fuera del Comercio se debe decir lo siguiente.

En primer lugar, el título, esto es la escritura Pública 00455 del 4 de marzo de 2009 de la Notaría Cincuenta (50) del Círculo Notarial de Bogotá no ha sido declarada nula o invalida por alguna autoridad judicial, por lo cual, la misma hasta que ello no suceda, tiene plena validez, puesto que, lo declarado ineficaz fue la anotación que de esta se hizo en el folio de matrícula inmobiliaria, mas no del título en sí.

En segundo lugar, conforme lo ha enseñado desde antaño la jurisprudencia las medidas cautelares que afectan un bien, no interrumpen la prescripción, ni se oponen a la posesión, para respaldar parece oportuno recordar lo dicho al respecto por la Corte Suprema de Justicia que en lo pertinente enseñó:

“En efecto, tratándose de bienes raíces es claro que el embargo, por sí solo, no traduce ninguna imposibilidad física o jurídica para que, quien viene poseyendo el bien en que recae el mismo, pueda continuar realizando sobre él actos de señorío (num. 1º, art. 2523 C.C.), ni comporta, per se, la pérdida por éste de la posesión (num. 2º, ib.), puesto que esa particular medida no modifica el carácter de bien comerciable que el mismo ostenta, ni afecta en nada la aprehensión material de la cosa con ánimo de dueño de quien así la detente.

Por su parte, el secuestro, en esencia, se contrae a la entrega del bien al auxiliar de la justicia que se designe, para que lo custodie, conserve o administre, y, posteriormente, lo entregue a quien obtenga una decisión judicial a su favor (art. 2273 del C.C.), detentación que realiza como un mero tenedor, reconociendo dominio ajeno (art. 775 del C.C.), de lo que, al tiempo, se desprende que la detentación de la cosa cautelada por parte del secuestro, no es a nombre propio, ni con ánimo de señor y dueño.

De lo anterior se colige que la situación que aflora del secuestro tampoco se acomoda a las previsiones de los referidos numerales 1º y 2º del artículo 2523 del Código Civil, pues en frente de esta medida cautelar, no surge, necesariamente, la cesación del poder o señorío que

el poseedor tiene sobre el respectivo bien, ni, lo que resulta cardinal, se da origen a una nueva posesión en cabeza del secuestro o depositario.

Esta Corporación, desde el 8 de mayo de 1890, ha señalado que “[e]l embargo no interrumpe ni la posesión ni la prescripción, porque la ley no ha reconocido esto como causa de interrupción natural o civil, como puede verse en los artículos 2523 y 2524 del Código Civil...” (G.J. T. XXII, pág. 376).

Ese criterio lo reiteró en sentencia del 16 de abril de 1913, en la cual, además, señaló que “el depositario no adquiere la posesión, desde luego que su título es de mera tenencia, conforme el artículo 775 del Código Civil. Si el poseedor de la cosa antes de ser depositada en un juicio ejecutivo es el deudor, por el hecho del depósito no pierde éste la posesión, y lo mismo acontece respecto de un tercero, si es éste el poseedor. El ánimo de dominio, que es uno de los elementos de la posesión, no pasa al depositario, y éste tiene en nombre de la persona de cuyo poder se sacó la cosa mientras ésta no sea rematada. Si así no fuera, bastaría para arrebatar la posesión de terceros, denunciar sus bienes en juicios ejecutivos y obtener el depósito de ellos” (G.J. T. XXI, págs. 372 a 377).

Posteriormente, mediante fallo adiado el 30 de septiembre de 1954, la Corte insistió en la precedente tesis y explicó que “[e]l embargo y depósito de una finca raíz no impide que se consume la prescripción adquisitiva de ella. Por el embargo no se traslada ni se modifica el dominio ni la posesión de la cosa depositada; y si bien es cierto que la enajenación de los bienes embargados está prohibida por la ley, bajo pena de nulidad, el fenómeno de la prescripción es cosa muy distinta de la enajenación. Si la posesión no se pierde por el hecho del embargo, no hay disposición alguna en el C. C., que se oponga a la usucapión o prescripción adquisitiva, la cual, por ser título originario de dominio, difiere esencialmente de la enajenación” (Casación, 4 de julio de 1932, XL, 180)” (G.J., T. LXXVIII, págs. 709 y 710).

A su turno, en pronunciamiento del 28 de agosto de 1973, en el cual se casó la sentencia recurrida, la Sala aseveró que “el secuestro es un título de mera tenencia, como se sigue de los artículos citados en el cargo: 762, que define la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, relación de hecho

esencialmente distinta de la que se origina entre el secuestre y la cosa, en la cual éste tiene a nombre del propietario; del 775 ib., que llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño; y el 786 ib., según el cual “el poseedor conserva la posesión, aunque transfiera la mera tenencia...”²

Por lo anterior, la defensa planteada por el Banco Popular en esa dirección no está llamada a prosperar y por el contrario se encuentra probado el primero de los elementos para la prosperidad de la usucapión, por prescripción ordinaria, esto es la posesión derivada de un justo título respecto de un bien que puede ser adquirido por ese medio.

3.3.2.1. Ahora el elemento referente a una cosa singular también se encuentra probado, puesto que existe identidad entre el bien descrito en la demanda, con el inspeccionado en la diligencia realizada el día 21 de abril de 2022 (fl.239 Cd.1), circunstancia que además fue corroborada por el ingeniero Marco Tulio Escobar Rincón en el dictamen aportado a folio 82 Cd.2 y lo ratificó en la audiencia realizada el 3 de abril de 2023, donde sustentó su dictamen, conclusiones que valga destacar no fueron cuestionadas y para este funcionario no generan motivos de duda.

3.3.2.2. Así las cosas, como se encuentra probada la posesión en cabeza de los demandantes, la cual recae sobre un bien susceptible de ser adquirido por ese medio, esto es, el inmueble ubicado en Calle 57 B Bis A Sur No. 81-03 hoy Carrera 77H Bis A No. 57A - 02 Sur, distinguido con el folio de matrícula Inmobiliaria No 50S – 40128249; corresponde establecer que esa posesión se haya ejercido de modo ininterrumpido durante todo el término que exige la ley, esto es cinco (5) años Art.2529 del Código Civil, elemento que igualmente encuentra probados este funcionario, conforme se procede a explicar.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia 13 de julio de 2009, Magistrado Ponente Dr. Arturo Solarte Rodríguez, Rad. 1001-3103-031-1999-01248-01.

En primera, no hay discusión que la posesión de los demandantes se inició para el mes de marzo de 2009, según se encuentra plasmado en la Escritura Pública 0455 del 4 de marzo de 2009, ya citada, sumado a que según dio cuenta el perito que rindió dictamen en este proceso, el bien se encuentra en condiciones aceptables, se le hace mantenimiento, tales como pintura, realizándosele algunas adecuaciones, entre las que se encuentra adecuación del “mezanine” (altillo en palabras del perito), como habitación para las hijas de los actores, lo cual, se encuentra acorde con lo declarado por los demandantes en sus respectivas declaraciones.

Adicionalmente, las mejoras o conservación del inmueble como propietarios, por parte de los actores terminan de corroborarse en que el bien inspeccionado y referido por el auxiliar se encuentra en condiciones de habitabilidad, salvo la vetustez, en buen estado, cuando en la diligencia de secuestro realizada el 30 de enero de 2008 dio cuenta que el bien para esa data se encontraba en mal estado de conservación (fl.289 Exp. 2002-1434)

En segunda, se encuentran los comprobantes de pago de impuestos respecto del inmueble ubicado en Calle 57 B Bis A Sur No. 81-03 hoy Carrera 77H Bis A No. 57A - 02 Sur, distinguido con el folio de matrícula Inmobiliaria No 50S – 40128249 por parte de la señora Sandra Patricia Quintero Solorzano, como por el señor Jairo Gonzalo Correal León correspondientes a los años 2007 a 2019 (fl.36 a 51) y pago de valorización para el año 2009 (fl.52).

Finalmente se encuentran las declaraciones de los señores Juan Fernando Pérez Montoya, Arnulfo Alberto Carrillo Velásquez, Jair Ramírez, James Díaz y Oscar Javier Ochoa Hernández, quienes dijeron a excepción del último de los citados, ser vecinos del sector por más de diez (10) años, época dentro de la cual han visto a la señora Sandra Patricia Quintero Solorzano y al señor Jairo Gonzalo Correal León, ocupar el inmueble materia del presente proceso como

propietarios desde que se encuentran allí, sin que ninguna otra persona hubiere ido a disputarles el dominio.

Siendo de relevancia para lo que a este asunto interesa, resaltar lo dicho por el señor Juan Fernando Pérez Montoya quien dijo ser vecino del sector desde el año 2010, época desde la cual ha visto en el inmueble materia del presente proceso, como únicos dueños a los hoy demandantes, así como que desde esa época sólo ellos junto con sus dos hijas han habitado el inmueble, ha visto que don Jairo le ha realizado mejoras a la cocina y un mezanine, refiriendo que por cuenta de don Jairo y la señora Sandra se pagan los impuestos del inmueble, sin haber visto que alguien diferente a los demandante hubiere venido a reclamar sobre la propiedad del bien.

Por su parte, el señor James Díaz quien dijo ser vecino del sector desde el año 2001 y conocer a los demandantes desde hace aproximadamente 16 años, refirió que los propietarios del bien materia del presente proceso son don Jairo y su esposa la señora Sandra, y refirió que allí viven ellos, con sus dos hijas, que el señor Jairo al bien le realizó un mezanine

Finalmente, el señor Oscar Javier Ochoa Hernández quien dijo conocer desde niño a la señora Sandra aproximadamente hace 33 años y a don Jairo hace 23 años, en razón a que su progenitora estudió con la señora Sandra y es su mejor amiga, refiriendo que los demandantes son los dueños del bien materia del presente proceso, por cuanto, lo compraron a principios del año 2009, que desde esa época le hacen mantenimiento pintándola, en el último piso adecuaron un mezanine para las niñas, que viven allí con sus dos hijas y por cuenta de ellos se pagan los impuestos, sin haber visto a otra persona reclamar por la propiedad del bien.

3.3.2.3. Conclusión los demandados entraron en posesión del inmueble ubicado en la Calle 57 B Bis A Sur No. 81-03 hoy Carrera 77H Bis A No. 57A - 02 Sur, distinguido con el folio de matrícula

Inmobiliaria No 50S – 40128249, para el año 2009 y si la demanda se presentó para el mes de marzo de 2019 (fl.100), resulta indudable que han ejercido la posesión cuando menos por 10 años, tiempo superior al exigido por el ordenamiento para adquirir el inmueble por prescripción ordinaria, por lo cual, se declarará que estos adquirieron el inmueble por el modo de la usucapión por prescripción ordinaria de dominio, sin que sea necesario, por sustracción de materia, estudiar sobre las pretensiones subsidiarias.

3.3.3. Ahora frente a la pretensión dirigida a que se declare la extinción de la obligación hipotecaria, constituida mediante escritura pública No. 479 del 09 de junio de mil novecientos noventa y nueve (1999) de la Notaria veintiocho (28) del Círculo de Bogotá suscrita por los demandados Sandra Milena Ormasa Murcia y Jorge Arturo Pena Cita, ocurre diferente, puesto que, no están dados los presupuestos para su prosperidad, conforme se procede a explicar.

Inicialmente no es posible acoger el argumento del demandante referente a que los hoy demandantes no fueron parte del contrato de hipoteca, para liberarse de sus efectos, porque, como en efecto lo señaló la apoderada del Banco Popular en sus alegatos, acorde con lo previsto en el artículo 2452: “La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido (...)” por lo cual, el cambio de titular del derecho real de dominio del bien no extingue el derecho del acreedor hipotecario.

Ello es así porque la hipoteca es: *“un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor”*, tiene un carácter accesorio y dependiente de la existencia de una obligación principal, por ello, solamente cuando es solucionada la acreencia garantizada, aquella se extingue (Art.65, 2432, 2457 y 2537 C.C.), a excepción cuando se presenta expropiación o cuando el bien es adjudicado en remate judicial.

Por otro lado, el artículo 2512 del Código Civil, define la prescripción extintiva como un modo de extinguir las acciones o derechos ajenos, por no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

De igual forma y conforme lo tiene sentado la Jurisprudencia Nacional, en razón al principio de prescriptibilidad de las acciones patrimoniales, tanto los créditos como, las acciones crediticias, pueden ser cobijadas por la prescripción, *“como quiera que la prescripción extintiva procura evitar la incertidumbre que pudiera generarse por la ausencia del ejercicio de los derechos, con clara afectación de la seguridad jurídica, resulta necesario para su configuración, a más del trasegar completo del tiempo dispuesto en la ley para el oportuno ejercicio del derecho, una actitud negligente, desdeñosa o displicente del titular.*

Desde esta perspectiva si el titular de un derecho de crédito dilapida su potestad de procurar del obligado el cumplimiento, o si ejercido este no atiende debidamente las cargas procesales que el ordenamiento impone, quedará expuesto a ver como su derecho se extingue por el modo de la prescripción”³.

Hipótesis para obtener la extensión de la hipoteca que tampoco se presentan en el caso bajo estudio, puesto que, la obligación garantizada cuyo acreedor es el Banco Popular, aún se encuentra vigente y es objeto de cobro Judicial dentro del proceso 11001400301220021434 00.

Adicionalmente, tampoco, es posible decretar la extinción de la obligación, conforme lo reclamó el apoderado de los demandantes, porque, el Banco no inició acciones penales por la adulteración de los documentos que conllevaron a la cancelación de forma fraudulenta de

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC5515-2019, Rad. 11001-31-03-018-2013-00104-01, del 18 de diciembre de 2019, MP. Margarita Cabello Blanco.

las anotaciones 11, 12 y 13 del Folio de matrícula distinguido con el No. 50S-40128249, o por no haber dado respuesta a al requerimiento que los demandantes hicieron el día 24 de septiembre 2009, pues esa situación, en modo alguno puede ser entendida como renuncia a perseguir su acreencia.

Por el contrario, lo cierto es que, el proceso radicado bajo el No. 11001400301220021434 00 que cursa actualmente en el Juzgado Doce (12) de Ejecución de Sentencia de Bogotá se encuentra en curso, por lo que, no es posible acoger la petición de extinción de la hipoteca, elevada por el apoderado de los demandantes, por lo cual, la pretensión no prospera, circunstancia que a su vez, torna incensario estudiar las defensas planteadas por el Banco Popular S.A. a ese respecto.

3.3.4. Por último, frente a la pretensión elevada por el apoderado del demandante en sus alegatos de conclusión, tendientes a ordenar la cancelación de la hipoteca que pesa sobre el inmueble a favor hoy del Banco BBVA Colombia y Condenar en costas a los demandados Sandra Milena Ormasa Murcia y Jorge Arturo Pena Cita (Quienes no ejercieron oposición y se encuentran representados por curador), se debe indicar que esas peticiones, no hicieron parte de las pretensiones y por ello, no pueden ser objeto de pronunciamiento y de hacerlo, se quebrantaría el principio de congruencia

En efecto el principio de congruencia está contemplado en el Ordenamiento Procesal Civil, particularmente en el artículo 281 que prescribe: *“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.*

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la

invocada en esta., el cual es soporte para impedir decisiones Extra, Ultra o Infra Petita en los asuntos sometidos al conocimiento de la jurisdicción ordinaria civil, en virtud del cual, “el fallo debe emitirse de manera concreta respecto de la materia litigiosa que las partes han sometido a conocimiento del juzgador, al formular sus peticiones o plantear sus defensas”⁴.

Por ello desde antaño la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 27 de noviembre de 1977 enseñó que: *“La sentencia para ser congruente debe decidir sólo sobre los temas sometidos a composición del juez y con apoyo en los mismos hechos alegados como causa petendi, pues si se funda en supuestos fácticos que no fueron oportunamente invocados por las partes, lesionaría gravemente el derecho de defensa del adversario, al sorprender con hechos de los que, por no haber sido alegados, no se le habría dado oportunidad para contradecirlos. Tal el fundamento para afirmar que igual da condenar a lo no pedido, que acoger una pretensión deducida, pero con causa distinta a la invocada, es decir, con fundamento en hechos no alegados”.*

En resumen cuando el operador judicial, así sea so pretexto de interpretar libelo inicial, al momento de desatar el litigio resuelve sobre un asunto diferente al que se le puso en consideración en la demanda, la contestación dada a la misma, los hechos que soportan unas y otras y los que por imperativo legal deban ser objeto de pronunciamiento, quebranta el principio en cita, circunstancia que impide acoger los pedimentos a los que se viene haciendo referencia elevados por el apoderado judicial de los demandantes.

3.3.5. En conclusión, de lo hasta aquí expuesto se declarará que la señora Sandra Patricia Quintero Solorzano y el señor Jairo Gonzalo Correal León han adquirido por prescripción ordinaria de dominio el inmueble ubicado en Calle 57 B Bis A Sur No. 81-03 hoy

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Magistrada Ponente Dra. Ruth Marina Díaz Rueda Sentencia del 28 de febrero de 2012, Exp. 05282-3103-001-2007-00131-01

Carrera 77H Bis A No. 57A - 02 Sur, distinguido con el folio de matrícula Inmobiliaria No 50S-40128249 y se negaran las restantes pretensiones.

IV. DECISIÓN

Por mérito de lo expuesto el **JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR NO PROBADA la excepción de *“falta de requisitos esenciales para que prospere la prescripción adquisitiva de dominio”*, formulada por la apoderada judicial del Banco Popular S.A.

SEGUNDO: DECLARAR. Que la señora **SANDRA PATRICIA QUINTERO SOLORZANO** y el señor **JAIRO GONZALO CORREAL LEÓN**, han adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio el inmueble (casa urbana), ubicado en la antigua dirección Calle 57 B Bis A Sur No. 81-03 MNZ 4 Lote 7 Casa A; dirección actual: Carrera 77H Bis A No. 57A - 02 SUR, distinguido con la Cedula catastral número D57CS T81 7 1 y Matricula Inmobiliaria No. 50S - 40128249 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bogotá, zona Sur y comprendido dentro de los linderos específicos de la manzana número cuatro (4), Lote siete (7) Casa A que se relacionan a continuación: Por el Norte en extensión de tres punto quince metros (3.15) metros con zona peatonal; Por el Sur en una extensión de tres punto quince (3.15) metros lindando con casa B, Lote seis (6) de la manzana cuatro (4); Por el Este en una extensión de once punto veinticinco (11.25) metros con zona peatonal; Por el Oeste en una extensión de once punto veinticinco (11.25) metros con Casa B lote número 7, para un área de 35.44mts, el inmueble cuenta con los servicios públicos de gas, agua, energía eléctrica y alcantarillado, el

referido inmueble consta de las siguientes dependencias PRIMER PISO sala, comedor, cocina y patio, SEGUNDO PISO dos (2) alcobas y un (1) baño. LINDEROS PARTE RESTANTE DE LA SUPERMANZAN CINCO (5) distinguida en la nomenclatura urbana como Carrera 78D Sur numero 57-01 de extensión superficiaria de 9.296,00mts 2. Partiendo del mojón 93 B en dirección Sur hasta el mojón 93 en una distancia de 129.00metros, del mojón 93, en dirección oeste hasta el mojón 46, en una distancia de 70.00metros, del mojón 46 en dirección norte hasta el mojón 46“, en una distancia de 142,15 metros, del mojón 46 A en dirección Este hasta el mojón 93B en una distancia de 69.00metros SIC, (tomados de la escritura pública 0455 de fecha 04 de marzo de 2009, otorgada por la Notaria cincuenta (50) del Círculo de Bogotá). El antedicho inmueble objeto de demanda consta de lote de terreno de 35.44 m², junto con la casa en el construida, consistentes en 53.87 m² metros cuadrados de construcción, según se certifica con el formato de impuesto predial unificado, de la ciudad de Bogotá. Cuyos linderos se encuentran descritos en la demanda y contenidos en la Escritura Pública Número 479 del 9 de junio de 1999 de la Notaría Veintiocho (28) del Círculo Notarial de Bogotá y se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40128249.

TERCERO. Como consecuencia de lo anterior **ORDENAR** a la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Bogotá, Zona Sur inscribir en el folio de matrícula No. 50S-40128249 como titulares del derecho real de dominio a la señora **SANDRA PATRICIA QUINTERO SOLORZANO** y al señor **JAIRO GONZALO CORREAL LEÓN** al haberlo adquirido por prescripción ordinaria de dominio. Para lo cual por secretarías líbrense los oficios pertinentes con los anexos que fueren necesarios para el registro de la presente sentencia.

CUARTO. CUMPLIDO lo ordenado en los dos (2) numerales anteriores disponer la cancelación de la demanda ordenada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40128249.

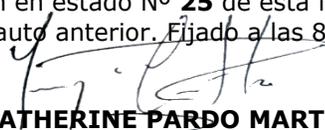
QUINTO. NEGAR las restantes pretensiones por no parecer probados los supuestos de hecho en que se soportaron.

SEXTO. SIN CONDENAS en costas en razón a que los demandados determinados no se opusieron a las pretensiones y se encuentran representado por curador *ad litem*, por lo cual, no se consideran causadas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOHN EDWIN CASADIEGO PARRA
JUEZ

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá
Bogotá D.C., el día dieciséis (16) de abril de 2024
Por anotación en estado N° **25** de esta fecha fue notificado el auto anterior. Fijado a las 8:00 a.m.



YENNY CATHERINE PARDO MARTINEZ
Secretaria

Firmado Por:
John Edwin Casadiego Parra
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004
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: **fe507347bf43170cc392a291e26b128353bccfe3e5084687a59cfdacdef227c1**

Documento generado en 15/04/2024 03:44:29 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://capacitacion.ramajudicial.gov.co:9443/FirmaElectronica>