

Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D.C., catorce (14) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

11001 4003 001 2019 00304 00

Agotadas las etapas procesales correspondientes, el Despacho procede a dictar la sentencia que en derecho corresponda, dentro del proceso de pertenencia instaurado por HERNÁN BARRIOS TORRES y JOISSE LORETA CARRANZA VIZCAINO contra RUDY ORLANDO CASTAÑEDA PEÑARANDA y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS.

ANTECEDENTES

Se requiere con la presente acción se declare por vía de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio que son propietarios del bien inmueble ubicado en la Urbanización Altamar II, cuya nomenclatura es la Calle 42 D Sur No. 89 A – 48 manzana 4 – lote 11 al cual le corresponde la matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. 50S-40108306 y Chip AAA0204FHKL, en consecuencia, se ordene a la Oficina De Instrumentos Públicos la asignación del número de matrícula inmobiliaria individual y, una vez asignada la misma se ordene la inscripción de la propiedad a nombre de los demandantes.

HECHOS

Como sustento de las pretensiones indicaron que, el inmueble objeto del litigio cuenta con un área de 66.86 m², se encuentra ubicado en la Urbanización Altamar II Sector, el cual se asemeja con la manzana 4, lote 11 cuya nomenclatura catastral es la Calle 42 D Sur No. 89 A – 48 a la cual corresponde la matrícula inmobiliaria 50S-40108306, Chip AAA0204FHKL,. Que el bien fue adquirido por compra hecha a JOSE MANUEL ROJAS VELANDIA mediante documento público de fecha 1 de diciembre de 2001, a su vez JOSE MANUEL ROJAS VELANDIA adquirió el predio por compra hecha a RUBY ORLANDO CASTAÑEDA PEÑARANDA como evidencia el documento privado suscrito el 10 de octubre de 1994. Que habitan el inmueble de forma pública, pacífica e ininterrumpida de buena fe con ánimo de señorío desde el 1 de diciembre de 2001, pagando servicios públicos de agua, luz y gas desde esa fecha, impuesto predial desde el 2019, arreglos y mejoras al inmueble, siendo reconocidos como poseedores por los vecinos Flor Del Carmen Agudelo Castro, Uriel Suarez Sánchez y Dayssy González Nieves.

Que han ejercido la posesión material del predio en los lapsos de tiempo respectivos, en nombre propio con verdadero ánimo de señor y dueño sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas de sí mismos.

AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

Mediante proveído calendado el 22 de abril de 2019 se admitió la demanda por el procedimiento verbal - pertenencia, ordenando el emplazamiento de la demandada, la instalación de la valla y la inscripción de la demanda junto con el registro de los procesos de pertenencia.

NOTIFICACIÓN

El curador ad-litem DIEGO MAURICIO GONGORA MANRIQUE del demandado y de las personas que se crean con derecho sobre el bien, se notificó conforme las disposiciones de la Ley 2213 de 2022, el 20 de octubre de 2022, y no contestó la demanda ni se opuso a las pretensiones.

INSTRUCCIÓN

Surtido el término de traslado sin posición, inscrita la demanda, realizados los emplazamientos, fijada la valla, aportadas las fotografías y el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia, vencido el término del mes de que trata el inciso sexto, del numeral 7° del artículo 375 del C. G., del P., sin que concurriera persona alguna, mediante proveído calendado el 16 de febrero de 2023 se convocó a las partes a la audiencia prevista en el artículo 372 del C. G., del P., audiencia en la que se practicaron las diferentes etapas, se fijó el litigio, práctica de pruebas, fijándose nueva fecha para la inspección judicial.

Así el día 29 de mayo de 2023 se llevó a cabo la inspección judicial al inmueble objeto de usucapión, diligencia en la cual, se verificó la identificación del predio, la instalación de la valla y se recibió de manera oficiosa la declaración de la señora Luz Angela Castro.

Agotadas las etapas procesales, mediante Auto de fecha 1 de junio de 2023 se dispone dictar sentencia escrita por la ausencia de pruebas que practicar y correr traslado para presentar alegatos de conclusión de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278 del C. G. del P.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

El Despacho es competente en razón a la ubicación del inmueble y la cuantía, las partes son capaces e intervienen en el presente asunto por intermedio de apoderado judicial y curador ad litem respectivamente. La demanda fue presentada en debida forma y, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida ni impedimento alguno para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

ASUNTO A RESOLVER

Conforme a la fijación del litigio, corresponde al Despacho pronunciarse sobre las pretensiones de la demanda referentes a declarar que HERNAN BARRIOS TORRES y JOISSE LORETA CARRANZA VIZCAINO han adquirido por el modo de la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, el derecho de dominio y propiedad del inmueble ubicado en la Calle 42 D Sur No. 89 A – 48 manzana 4 – lote 11 identificado con matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. 50S-40108306 y Chip AAA0204FHKL por haber poseído el inmueble desde el 1 de diciembre de 2001, por compra efectuada a JOSE MANUEL ROJAS VELANDIA mediante documento público, quien a su vez adquirió el predio por compra hecha a RUBY ORLANDO CASTAÑEDA PEÑARANDA por documento privado suscrito el 10 de octubre de 1994.

Sea lo primero precisar, que acorde al certificado especial del Registrador de Instrumentos Públicos, la legitimación por pasiva se encuentra

debidamente acreditada, en tanto que, la persona que figura como titular del derecho real principal sujeto a registro es la legítima contradictora en el presente asunto, esto es, RUDY ORLANDO CASTAÑEDA PEÑARANDA.

Bajo estos parámetros, memorase que al tenor de lo dispuesto en el artículo 673 del Código Civil, las cosas corporales pueden adquirirse, entre otros, por el modo originario de la prescripción, la cual opera, a voces del artículo 2512 *ejúsdem*, que prevé *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales...”*.

En tal sentido, la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria, conforme lo dispone el artículo 2527 del Estatuto Sustantivo Civil, para lo casos en que la prescripción sea ordinaria se requiere de una posesión regular, es decir, que la posesión se origine de un justo título y se adquiera de buena fe, caso contrario, ocurre con la extraordinaria donde no se requiere de título alguno sino de ejercer la posesión.

Al punto, el artículo 4° de la Ley 791 de 2002 que modificó el artículo 2529 del C.C., dispuso *“El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces”*.

En ese orden de ideas, resulta posible, adquirir por prescripción *“el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales”* (artículo 2518 del Código Civil).

Tales condiciones han sido reiteradas por la jurisprudencia y la doctrina, determinado como indispensables para tal fin las siguientes: a) Posesión material sobre la cosa que se pretende usucapir; b) Que dicha posesión se ejerza durante el lapso dispuesto por la Ley sin reconocer dominio ajeno; c) Que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, d) Que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción.

Así las cosas, en aras de resolver las pretensiones de la demanda, resulta necesario comprobar la concurrencia de la totalidad de los requisitos solicitados por la jurisprudencia, para determinar la viabilidad o no de la pretensión de pertenencia de HERNÁN BARRIOS TORRES y JOISSE LORETA CARRANZA VIZCAINO.

Según los datos suministrados por la Oficina de Catastro Distrital, el inmueble se encuentra ubicado en la Calle 42 D SUR No. 89 A – 48 con CHIP No. AAA0204FHKL y cédula catastral No. 004614812600100000 sin folio de matrícula inmobiliaria y área de 63.71 que hace parte del inmueble de mayor extensión con matrícula inmobiliaria 50S-40108306 de carácter particular a nombre de RUDY ORLANDO CASTAÑEDA PERALTA.

De acuerdo con la información suministrada en el certificado especial de Registro de Instrumentos Públicos, se itera que el titular del derecho real principal sujeto a registro es RUDY ORLANDO CASTAÑEDA PERALTA

contra quien se dirigió la demanda y contra las personas que se crean con derecho a intervenir sobre el inmueble a usucapir.

Naturaleza y situación jurídica del inmueble a usucapir:

La Unidad Administrativa de Catastro Distrital: Sobre el inmueble a usucapir se encuentra inscrita una mejora a nombre del demandante HERNÁN BARRIOS TORRES.

Instituto de Desarrollo Urbano: El inmueble a usucapir no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial. Posteriormente, en memorial de 06 de septiembre de 2019 solicita acceso al expediente con el fin de identificar la franja de terreno objeto del proceso y georreferenciarla en el predio de mayor extensión. A la Audiencia del artículo 372 del C.G del P. asiste apoderada de la entidad., precisando que el inmueble no hace parte de la zona que adjudicada a la entidad.

La Unidad Administrativa Especial De Gestión de Restitución de Tierras Despojadas: No se encontró medida de protección alguna frente al inmueble a usucapir.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi: La entidad no tiene competencia en materia de catastro sobre los predio de Bogotá, trasladando la solicitud del Despacho a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público: El bien objeto de pretensión no se encuentra incluido como bien de uso público o fiscal en el inventario general de la entidad.

La Unidad Administrativa Especial De Atención y Reparación Integral a Víctimas: Manifestó que, revisado el inventario de inmuebles urbanos y rurales recibidos por el Fondo Reparación de las Víctimas (FRV) no se encontró inmueble a usucapir.

Bajo los anteriores parámetros, la usucapición adquisitiva ordinaria invocada por los demandantes, requiere para su prosperidad:

- a) posesión regular, publica, pacífica e ininterrumpida de buena fe y
- b) justo título, elementos que no concurren conjuntamente en el asunto *sub júdice*, pues los autores carecen del segundo, por las siguientes razones:

La posesión regular es la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe. Por tanto, atendiendo a lo previsto en el artículo 765 del C.C., se destaca que, el justo título puede ser constitutivo (ocupación, accesión y prescripción) o traslativo de dominio (los que por su naturaleza sirven para transferir la propiedad como la venta, la permuta, la donación entre vivos, etc.).

Ello se traduce, para el éxito de las pretensiones, deberá acreditarse el justo título en que los demandantes respaldan su pretensión, lo cual no se constata, por cuanto con la demanda ni en el curso del proceso aportaron al expediente prueba de la que se desprenda la satisfacción del requisito estudiado (justo título). Ciertamente, revisado el presente proceso se observa que los demandantes, en la demanda ni siquiera alegaron la existencia de un justo título constitutivo de la posesión regular necesaria para ganar el dominio por vía de la prescripción ordinaria, simplemente se limitaron a precisar que la prescripción incoada correspondía a la ordinaria, adjuntando para su sustento con la demanda la escritura pública No. 3355 de venta de derechos de posesión del bien celebrada entre el demandante Hernán Barrios Torres y el anterior poseedor JOSÉ MANUEL ROJAS VELANDIA, contrato

que no cumple los requisitos para considerarse justo título, en la medida que con base en él no se puede transferir la propiedad del bien objeto de la usucapión demandada (art. 765 C.C.).

Sobre el particular, la jurisprudencia ha enseñado lo siguiente:

“La Corte, para efectos de la prescripción ordinaria derivada de la posesión regular, con prudencia inalterable, y bajo la égida del Código Civil, ha entendido por justo título “todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no abrase la adquisición del dominio”, esto es, aquélla que actúa como causa y que obligaría a traditar, vale decir, a materializar el modo. En otras palabras, es justo título aquél que daría lugar a la adquisición del derecho real prescriptible de no mediar el vicio o el defecto por el cual la usucapión está llamada a remediar.”. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia del 4 de diciembre de 2009, con ponencia del Magistrado Jaime Arrubla Paucar”

En la citada sentencia la Corte Suprema indico que se ha precisado que se tiene por justo título: *“todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no abrase la adquisición del dominio”* esto es, aquélla que actúa como causa y que obligaría a traditar, vale decir, a materializar el modo.

Es decir, que para el presente asunto, lo que constituiría un justo título sería el contrato de compraventa de la propiedad del bien inmueble a usucapir, celebrado por los demandantes como compradores y el propietario del mismo como vendedor, mas no el de promesa de contrato de compraventa, de posesión, cesión de derechos y mejoras, realizado por un tercero diferente al titular de derecho real, pues se itera en éste el comprador es consciente de no estar adquiriendo la propiedad del bien y, por ende, no puede predicar que tenga un motivo serio y razonable para tener la convicción de ser legítimo dueño de la cosa por él poseída, pues conoce que tan solo cuando se perfeccione el contrato prometido ostentará la calidad de propietario.

Así las cosas, adviértase que, en el presente litigio no concurre el primer presupuesto estructural de la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, pues los demandantes sobre quienes recaía la carga de la prueba en los términos del artículo 167 del C. G. del P., no demostraron la existencia de un justo título, por lo que, mal podría predicarse que ostentan la posesión regular del inmueble a usucapir.

Es que la Prescripción adquisitiva “ordinaria” de dominio, que fue la peticionada en la demanda, a diferencia de la extraordinaria, parte de la existencia de una posesión regular, amparada en un justo título, el que por

definición está vinculado a la buena fe, tal como se precisa en los artículos 764 y 2528 C.C., el artículo 2528 exige una “*posesión regular no interrumpida*”, el artículo 764 *ibídem*, “Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.”

En otras palabras, es justo título aquél que daría lugar a la adquisición del derecho real prescriptible de no mediar el vicio o el defecto por el cual la usucapión está llamada a remediar.

En tratándose de bienes inmuebles como justo título se requeriría de la correspondiente escritura pública de compraventa, en aras de acreditar el mentado “*justo título*”, que amerita, ya que toda: “posesión regular de un inmueble debe estar amparada con un título escriturario (...); por tal motivo, la prescripción *ordinaria* de tales bienes, solo está al alcance de los poseedores de buena fe, por una parte, y por la otra, que han adquirido el inmueble mediante una escritura pública o mediante sentencia aprobatoria de una partición u otro título adquisitivo similar.

No califica así de justo título el contrato de venta realizado a través de la escritura pública NO. 3355 de 01 de diciembre de 2001 por parte de un poseedor anterior, de quien no deviene su posesión del titular inscrito aquí demandado con justo título.

Conforme a la jurisprudencia, resulta inexistente el justo título, y aunque se acreditaron en el proceso actos posesorios por los demandantes por el término señalado en la ley por más de 5 años, es necesario acreditar todos presupuestos por ser concurrentes, ante la ausencia de uno sólo concluye el fracaso de las pretensiones de los demandantes;

Conducta Procesal De Las Partes

El curador ad-litem del demandado y de las demás personas que se crean con derecho a intervenir no contestó la demanda y no compareció a la audiencia prevista en el artículo 372 y 373 del C. G. del P., Por su parte, los demandantes cumplieron las cargas, por lo que, no se advierten indicios.

Alegatos De Conclusión Las partes no hicieron uso de esta oportunidad procesal.

CONCLUSIÓN En tal virtud, comoquiera que, para el éxito de las pretensiones se requiere la estructuración de todos los presupuestos de la acción para adquirir por prescripción *ordinaria* el inmueble y, no de solo algunos elementos, tales como la posesión que en el presente asunto no se discute, al verificarse con la prueba documental y testimonial recaudada la detentación con ánimo de señor y dueño de los aquí demandantes, así como con la inspección judicial adelantada, no puede acogerse las pretensiones de la demanda, pues se itera pese acreditarse actos posesorios en cabeza de los demandantes no se demostró la existencia de un justo título como elemento principal de la acción de pertenencia por la vía de la prescripción ordinaria.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D. C., administrando justicia y en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO. NEGAR la totalidad de las pretensiones de la demanda, en virtud de las consideraciones consignadas.

SEGUNDO. Se ORDENA la cancelación de la inscripción de la demanda decretada en el proveído calendarado el 22 de abril de 2019.

TERCERO. Sin condena en costas por no existir controversia entre las partes, acorde al inciso primero del artículo 365 del C. G. del P. y, por no aparecer causadas.

Notifíquese y Cúmplase,

EDUARDO ANDRÉS CABRALES ALARCÓN

Juez

11001 4003 001 2019 00304 00

mp

La anterior providencia se notifica por anotación en estado de fecha 15/08/2023 ALEJANDRO CEPEDA RAMOS Srío.
--

Firmado Por:

Eduardo Andres Cabrales Alarcon

Juez

Juzgado Municipal

Civil 001

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: **f1752e95e6358b3f3819fc7832ccae65e08fe1448315aa7b69b35bd9e064b85c**

Documento generado en 14/08/2023 05:32:26 PM

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

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