

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO NOVENO CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá D.C., septiembre seis (6) de dos mil veintidós (2022)

PROCESO N° : 2018-00344
CLASE DE PROCESO : VERBAL DE PERTENENCIA
DEMANDANTE : MARIA TERESEA DE LA PIEDAD HENAO HERRERA.
DEMANDADO : HEREDEROS INDETERMINADOS DE MARIA
PATRICIA OROZCO Y PERSONAS
INDETERMINADAS.
ASUNTO : SENTENCIA

OBJETO DE LA DECISIÓN

Siendo el momento oportuno, y agotados los trámites de ley, procede el Despacho a proferir sentencia escrita, tal y como se anunció en audiencia llevada a cabo el *15 de julio de hogaño*, dentro del trámite de la referencia, previo los siguientes:

ANTECEDENTES

La demanda

Por medio de apoderado judicial, debidamente constituido para el efecto, la señora **MARIA TERESA DE LA PIEDAD HENAO HERRERA** procedió a impetrar demanda verbal en contra de los herederos indeterminados de **MARIA PATRICIA OROZCO** y de las personas indeterminadas que se crean con derecho a intervenir en este asunto, con la finalidad de que sean concedidas las siguientes pretensiones:

1. Que se declare que la demandante, por la vía de la *prescripción extraordinaria* de dominio, adquirió el dominio pleno y absoluto sobre el predio ubicado en la Calle 22 No. 14-34, Apartamento 302, Barrio Santa Fe, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1583469 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, descrito, como se encuentra, en la demanda.

2. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene el registro de la sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, para que quede inscrito que la propietaria del bien es el demandante.

Fundamentos de hecho

Señala el extremo actor que el bien pretendido ha sido poseído por más de 10 años- a la presentación de la demanda-, de forma quieta, pacífica e ininterrumpida, mediante una permanente y adecuada explotación del bien, en el siguiente orden:

La demandante y la señora **MARIA PATRICIA OROZCO (fallecida)** son titulares del derecho de dominio, según el folio de matrícula inmobiliaria; no obstante, doña **MARIA TERESA DE LA PIEDAD HENAO HERRERA** ha sido quien ha venido ejerciendo actos de señor y dueño de la totalidad del inmueble, desde que falleció su progenitora **ISABEL HERRERA DE HENAO**, fallecida el 17 de agosto de 2007 quien en vida fue la usufructuaria del inmueble (anotación 9 del Certificado de Tradición y Libertad).

La demandante adquiriere junto con la demandada **MARIA PATRICIA OROZCO** (Q.E.P.D.) los derechos de cuota correspondiente al inmueble, mediante *Escritura pública No. 2003 de 2004*, otorgada en la Notaría 46 del Círculo de Bogotá D.C., a través de la cual su anterior propietaria **ISABEL HERRERA DE HENAO** les transfirió título de compraventa la nuda propiedad, y que canceló el usufructo que se había constituido a favor de su progenitora a través de la Escritura pública No. 1195 de 2008, otorgada en la Notaria 46 del Círculo de Bogotá.

Los actos de señor y dueño desplegados sobre el bien por la demandante desde 2007 se circunscriben al pago de impuestos y servicios públicos, hacer las reparaciones de conservación, el contrato de arrendamiento al señor Harol Wilson Hurtado Arenas, calidad ésta que reputa, sin reconocer dominio ajeno.

Admisión y *litis contestatio*

Por medio de proveído de *31 de julio de 2018* (fl. 39 Cdno. 1), se admitió este Despacho la demanda de pertenencia, y se ordenó emplazar al extremo demandado, además de hacer las publicaciones de rigor.

El **curador *ad-litem***, designado para la representación del extremo demandado, dentro del término procesal contestó el libelo, pero no formuló medio exceptivo alguno (fls. 77 a 78 Cdno 1).

Pruebas

- **Documentales**

a) En la demanda

Escritura pública No. 02003 de 28 de septiembre de 2004, de la Notaría 46 del Círculo de Bogotá (fls. 6 a 12).

Registro Civil del Defunción de la señora MARIA PATRICIA OROZCO (Q.E.P.D) – fl.14-

Registro Civil del Defunción de la señora ISABEL HERRERA DE HENAO (Q.E.P.D) – fl.15-

Certificado Especial de Pertenencia con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1583469 (fl. 3).

Certificado de tradición y libertad del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1583469 (fls. 4 a 5).

Certificado Catastral del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1583469 (fl. 12).

Plano Catastral (fls. 13).

Recibos de pago de los servicios públicos (fls. 21 a 27).

Testimonial

Don HAROLD WILSON HURTADO ARENAS, de 51 años de edad, dijo ser arrendatario de la demandante desde el mes de noviembre de 2013, cuando entró a ocupar el apartamento; para esa época, doña PIEDAD vivía ahí hasta que empezó a remodelarlo, y luego se trasteó, momento desde el cual habita el bien, y que allí hay un local, en la primera planta donde funciona su negocio, comportándose la demandante como arrendadora, a quien reputa, igualmente, como propietaria del apartamento, que tiene en calidad de arrendatario al testigo.

Los arreglos locativos los paga doña PIEDAD. El testigo reconoce que la demandante paga los recibos del impuesto predial, y nadie le ha discutido su derecho de dominio sobre el bien (Audiencia calendada el 29 de abril de 2022).

Inspección judicial

El 13 de mayo de 2022, la titular del Despacho se desplazó a la dirección anotada en la demanda, identificándose el bien pretendido, por sus linderos, construcciones y dependencias (Cuaderno Inspección Judicial).

b) En la contestación de la demanda

No fue adosado medio probatorio alguno.

- **Interrogatorio de Parte**

Doña MARIA TERESEA DE LA PIEDAD HENAO HERRERA, de 65 años de edad, aseguró ser poseedora por lo menos de la cuota parte que nos incumbe en el proceso (1/3), desde el 17 de agosto de 2007, calidad que obtuvo desde el fallecimiento de su progenitora, quien en vida fue la usufrutuaría del inmueble (minuto 17:02 del Audio). Narró que viene pagando el impuesto predial, y desde noviembre de 2013, lo ha arrendado al señor HAROLD WILSON HURTADO ARENAS, quien le

paga el canon de arrendamiento (minutos 22:35 y 32:14). Indicó que nadie le ha discutido su derecho de dominio sobre el predio. Que en el *año 2012*, ha hecho mejoras al predio, luego del deceso de la señora **MARIA PATRICIA OROZCO (Q.E.P.D)**, tales como: instalación de pisos de madera, cambio del techo, adecuación de la zona de lavandería, instalación de gas y estufa nueva (minuto 26:58).

Agotado el debate probatorio y la instrucción del litigio y evacuada la etapa de alegatos de conclusión, en esa misma sesión en la que a su vez se indicó el sentido del fallo a dicta a ello se sigue por el Despacho como en derecho corresponde.

CONSIDERACIONES

Ha de partir este Despacho por admitir su competencia para proferir el presente fallo, si se tienen en cuenta las previsiones de los artículos 20 y 28, numeral 10º, del Estatuto Procesal Civil.

En lo atinente a los restantes presupuestos del proceso, se otea que también se encuentran satisfechos, toda vez que los sujetos procesales ostentan capacidad para ser parte y además, tanto el extremo activo como el pasivo, se hallan representados, aspectos que se traducen en configurativos de la capacidad procesal. Igualmente se evidencia que el aspecto formal del libelo demandatorio, se adecua a las previsiones legales, ello da vía para que pueda proferirse la respectiva decisión de fondo.

La codificación civil sustancial, en su artículo 2512, se refiere al fenómeno de la usucapión, como el medio por el cual puede acaecer la extinción de derechos o acciones, por no haberse iniciado las mismas tendientes a su ejecución, o la adquisición de bienes ajenos, por haberse poseído las cosas durante cierto lapso de tiempo.

Son elementos esenciales ***sine qua non*** de la posesión, de acuerdo al artículo 762 civil sustancial, el *corpus*, que es la aprehensión material de la cosa, y el *animus*, que se resume en la convicción subjetiva de ser el dueño del bien, y que consecuentemente creará el

mismo convencimiento en la comunidad. Con relación a estos elementos, precisó la Corte Suprema de Justicia: “... el solo contacto material con las cosas no traduce per se el ejercicio de la posesión sobre ellas, dado que para tal efecto es menester que al elemento material traducido en el contacto físico, se sume el elemento intencional y volitivo de tenerlas para sí (**animus remsihi habendi**), o sea, de tenerlas como señor o dueño (**animus domini**), pues sólo de la conjugación de tales elementos emerge el estado posesorio erigido en núcleo esencial del modo de ganar el dominio de las cosas que viene considerándose.”¹ (negrilla fuera del texto)

Además de lo antes descrito, para que sea viable la declaratoria de este fenómeno adquisitivo, es necesario que se cumplan los requisitos esgrimidos en los artículos 2512 y ss del Código Civil, como son, en primer lugar, que el demandante haya poseído materialmente la cosa, segundo, que la posesión se prolongue por un periodo determinado de tiempo, en tercer lugar, que la posesión ocurra ininterrumpidamente, en cuarto lugar, que el bien que se posee sea susceptible de ser apropiado por medio de la prescripción adquisitiva de dominio y, finalmente, que la posesión satisfaga las exigencias de ley.

El *quantum* temporal que debe superarse para que sea posible acceder a la declaratoria de existencia de tal derecho, dependerá del tipo de bien sobre el que se pretenda hacer valer la acción; así, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2529 del Código Civil, será necesario un mínimo de 3 años para bienes muebles, y 5 años, para pretender la misma declaración sobre bienes inmuebles. Esta clase de prescripción se halla fundamentada en la posesión regular que sobre el bien se ejerza.

Se denomina posesión regular, la que se ejerce con base en la buena fe y un justo título, el cual debe ser traslativo o constitutivo de dominio. A falta de un justo título que justifique la posesión del bien, o en ausencia buena fe, se entenderá entonces que la posesión está permeada por la irregularidad.²

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia 12 de agosto de 1997. M. P. Dr. José Fernando Ramírez Gómez

² “...en términos del art. 764 del C.C. es aquella que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, así ésta sólo concurra al momento de adquirir la posesión, elementos de cuya comprobación en el proceso pende la prosperidad de la pretensión edificada en ella. Como el

Se colige de lo anterior que se podrá pretender la declaratoria de prescripción extraordinaria, cuando en la posesión se haya ausentado alguno de los elementos definidos y haya transcurrido el tiempo de diez (10) años. Es necesario acotar que la buena fe, de acuerdo al artículo 769 sustancial civil, se presume, y es una carga de la contraparte probar su antagónica, en caso de querer demostrar que no se halla tal elemento.

CASO CONCRETO.

En este caso, la demandante ha demostrado, en primer lugar que, es ella quien ejerce la aprehensión material de la parte del inmueble que alega estar poseyendo, y que los actos que ha desarrollado en él, lo ha hecho en calidad de señora y dueña, pues tales acciones son propias de personas que desean mantener y mejorar su propiedad bien para explotación económica o para su aprovechamiento como vivienda.

Valorado el testimonio de HAROLD WILSON HURTADO ARENAS, declaración que nos permite concluir sin lugar a dudas del asentamiento humano ejercido por la señora MARIA TERESEA DE LA PIEDAD HENAO HERRERA de manera independiente, y autónoma, respecto del inmueble cuya titularidad reclama judicialmente, frente a las demás personas como exclusiva dueña, sin reconocer a nadie derecho alguno, que no está por demás destacar que ninguna persona le ha disputado la posesión, como tampoco ha sido impedido el ejercicio de sus propios derechos. Y esa actividad no ha sido desplegada de manera sorpresiva ni clandestina, por el contrario, constante, pública y pacífica. Por demás, esa conducta se ha perpetuado a lo largo de más de 10 años, como relata el deponente, quien en su condición de habitante del sector y luego del fundo materia de la prescripción así lo ha percibido.

elemento relativo a la buena fe del poseedor se presume legalmente, al prescribiente le compete demostrar, además de su condición de poseedor material del bien pretendido, el acto o contrato que sirve de antecedente a su posesión, el cual debe corresponder a la categoría de los llamados justos títulos "...porque siendo por su naturaleza translaticios de propiedad, dan un justo motivo a los que adquieren la posesión de una cosa a estos títulos, de creerse propietarios, no habiendo podido conjeturar que la persona de quien ellos han adquirido la cosa y que veían en posesión de esta cosa, no fuese propietario" (Pothier, De la possession, no. 6 ; De la prescripcion, no. 57)".
Ibídem

En su declaración el testigo dice conocer a la demandante desde el 2012 o 2013, desde esa época la vio en el inmueble desde que lo estaba remodelando; a la demandante la veía constantemente debido a que tiene un local en el primer piso del edificio; y precisamente es ella quien cancela los impuestos porque el testigo se los entrega directamente, nadie le ha reclamado sobre el inmueble, además es la dueña del inmueble en su totalidad y así la reconoce.

Durante la practica de la diligencia de inspección judicial, la cual fue realizada el 13 de mayo de 2022 se procedió a identificar el inmueble por sus linderos especiales y generales de la cuota parte del inmueble objeto de la pertenencia, se estableció que el inmueble descrito en la demanda coincidía con el predio visitado, y se verificó la calidad de quien dijo ser su ocupante, determinándose por su extensión y linderos, y allí el personal del despacho fue atendido por la señora MARIA TERESA DE LA PIEDAD HENAO HERRERA y el tenedor del mismo como arrendatario señor HAROLD WILSON HURTADO ARENAS.

En autos, no se avizora prueba que conduzca a establecer que la posesión ejercida por la demandante sobre a cuota parte, de la demandada fallecida desde 2012 se haya interrumpido ya sea civil o naturalmente, entonces, este requisito también se cumple. De ahí que la prosperidad de las pretensiones de la demanda no encuentra ninguna clase de falencia y el Despacho debe acogerlas, por cuanto en general se cumplen todas las preceptivas de la norma sustancial y de la norma procesal para acceder a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio de la cuota parte que pretende la demandante, señora MARIA TERESA DE LA PIEDAD HENAO HERRERA frente a la de quien fuera de la señora MARIA PATRICIA OROZCO (Q.E.P.D), demandada, fallecida a la fecha.

Ello, porque la parte demandante afirmó que entró en posesión del predio materia de usucapión, por lo menos en la cuota que nos incumbe en este proceso desde el fallecimiento de la señora ISABEL HERRERA DE HENAO (Q.E.P.D), quien falleció el 17 de agosto de 2007, además ha realizado actos que se pueden catalogar como de señora y dueña en virtud a que el conglomerado la reconoce como tal, sin que a la fecha

haya existido oposición de la demandada o sus herederos en calidad de usufructuarios. Ejercita actos como, por ejemplo, estar al cuidado y mantenimiento del inmueble, efectuar reparaciones, pagar los impuestos, por manera que se cumple los presupuestos axiológicos de la acción intentada.

Posteriormente a este acto se canceló el usufructo que la progenitora de la demandante había constituido a su favor y frente a quienes le habían vendido la nuda propiedad mediante Escritura Pública No. 2003 del 28 de septiembre de 2004. La demandante entró en posesión inmediata una vez la demandada falleció³ y empezó a su usufructo en el año 2007 y a la fecha de la presentación de la demanda⁴ según se deduce, ya se había cumplido el término de la prescripción de que trata el Código Civil.

DECISIÓN

Sean suficientes las anteriores consideraciones para que el Juzgado Noveno Civil de Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVA

Primero: **DECLARAR** que la señora MARIA TERESA DE LA PIEDAD HENAO HERRERA de condiciones civiles conocidas en autos, ha ganado por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, pleno y absoluto la cuota parte (1/3) del inmueble situado en la Calle 22 No. 14-34 Apartamento 302 (Dirección Catastral), de esta ciudad, cuyos linderos y demás características especiales que lo individualizan se encuentran especificadas en el hecho primero del libelo demandatorio, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1583469 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos- Zona Centro- de esta ciudad.

Segundo: En consecuencia, **ORDENAR** la inscripción de esta sentencia de la Oficina de Registro de Instrumentos Público – Zona Centro- de la ciudad de Bogotá D.C., en el folio de matrícula inmobiliaria

³ 11 de diciembre de 2012.

⁴ 9 de julio de 2018.

No. 50C-1583469. Ofíciase al señor registrador para que proceda de conformidad.

Tercero: **ORDENAR** la cancelación de la inscripción de la demanda. Ofíciase.

Cuarto: Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE
JUEZ

eba

Firmado Por:
Luisa Myriam Lizarazo Ricaurte
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 009
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: **c02fdc75036d8d91694f6b3dff24e7407708c95c6a9ea47827305726ba04a1b5**

Documento generado en 07/09/2022 08:01:37 AM

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