

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

BOGOTÁ. D.C., diez (10) de febrero de dos mil veintidós (2022)

REF: PERTENENCIA 1100131030 13-2018-00253-00

DEMANDANTES: ERNESTO GABRIEL NIÑO RAMOS

DEMANDADOS: MANUEL NICOLAS MARTA VARGAS y MARIA FERNANDA CASSANDRO DE MARTA y personas indeterminadas.

Agotadas todas las etapas del proceso y escuchados los alegatos de conclusión, es menester proferir sentencia por escrito, para lo cual, se hará una síntesis de la demanda y de la contestación, conforme lo impone el inciso final del artículo 280 del Código General.

HECHOS

1.-En compendio, los hechos de la demanda se sintetizan así:

1.1. Indicó el demandante; que al señor ERNESTO GABRIEL NIÑO IZQUIERDO en audiencia de remate efectuada el 7 de julio de 1994 por el Juzgado 31 Civil del Circuito le fue adjudicado el inmueble ubicado en la avenida 9 No 168-80 antes avenida novena No 169-30, interior uno, apartamento 503 de la ciudad de Bogotá, deposito No 20 y garaje No 28,

Conjunto Residencial Alicante, identificados con folio de matrícula inmobiliaria No 50N-814002 y 50N-814077.

1.2, Que por razones que desconoce, la persona a la que fue adjudicado el inmueble, no registró el auto aprobatorio de la diligencia de remate.

1.3. Que desde el 7 de julio de 1994, el señor ERNESTO GABRIEL NIÑO IZQUIERDO entró en posesión de los inmueble sin reconocer dominio ajeno, efectuando actos de señor y dueño; reparaciones locativas, pintura, remodelación de la cocina, los baños, cielos rasos y arrendándolo.

1.4. Indicó que la posesión no se ha interrumpido ni civil ni naturalmente, pese a que sobre el inmueble pesa medida cautelar decretada dentro del proceso ejecutivo hipotecario de Corporación de Ahorro y Vivienda Corpavi adelantado en contra del señor MANUEL NICALAS MARTA y MARIA FERNANDA CASSANRO DE MARTA, cautela que fue cancelada luego de haberse aprobado el remate.

1.5. Que mediante documento privado suscrito entre ERNESTO GABRIEL NIÑO IZQUIERDO vendió la posesión al aquí demandante ERNESTO GABRIEL NIÑO RAMOS.

2.-EL PETITUM

Con fundamento en los anteriores hechos, solicitó:

2.1. Se declare que ERNESTO GABRIEL NIÑO RAMOS adquirió por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los inmuebles ubicados en la avenida 9 No 168-80 antes avenida novena No 169-30, interior uno, apartamento 503 de la ciudad de Bogotá, depósito No 20 y garaje No 28, Conjunto Residencial Alicante P.H., identificados con folio de matrícula inmobiliaria No 50N-814002 y 50N-814077.

2.2. Que en consecuencia se inscriba la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria No 50N-814002 y 50N-814077.

2.3. Que se ordene la cancelación de los embargos ordenados por el Juzgado 31 Civil del Circuito con ocasión al proceso ejecutivo hipotecario de Corporación de Ahorro y Vivienda CORPAVI contra MANUEL NICOLAS MARTA VARGAS y MARIA FERNANDA CASSANDRO DE MARTA.

2.4. Que se condene en costas a la parte demandada en caso de oposición.

3.-Del trámite de la acción.

3.1. Mediante auto calendado 13 de junio de 2018, esta célula judicial admitió la demanda, ordenó correr traslado de la demanda a la parte demandada, decretó el emplazamiento de los demandados Manuel Nicolás Marta Vargas y María Fernanda Cassandro de Marta y personas indeterminadas (folios 28 y 29 del archivo 1 en PDF).

Igualmente, se ordenó la notificación del acreedor hipotecario.

3.2. Agotado el trámite que señala el artículo 375 del C.G.P., respecto al emplazamiento de los demandados y de las personas indeterminadas, y acreditado el registro de la demanda y la colocación de la valla en la entrada del inmueble, se dispuso a designar abogado de oficio Héctor Javier Gaitana Peña, para que se notificara del auto admisorio en representación de los mencionados (folio 151 del archivo uno del PDF).

3.3.1 El curador ad-litem se pronunció sobre cada uno de los hechos de la demanda sin proponer excepciones (archivo 05 del PDF).

3.3.4. Trabada la relación procesal, este Juzgado convocó a las partes a fin de llevar a cabo la audiencia inicial prevista en el artículo 372 del C.G.P.

3.3.5. Adelantada la inspección judicial y agotada la etapa instructiva, se decide el presente asunto, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales

Ningún reparo debe formularse por esta judicatura en lo atinente a los presupuestos procesales, comoquiera que la competencia para conocer de la presente acción se encuentra en este Juzgado en virtud de la naturaleza, la cuantía del proceso. Los litigantes ostentan la capacidad procesal para ser parte y la demanda es apta formalmente.

Problema jurídico

Corresponde a este despacho resolver el siguiente problema jurídico:

Si se encuentran probados cada uno de los presupuestos axiológicos de la usucapión para que el demandante adquiera los inmuebles ubicados en la avenida 9 No 168-80 antes avenida novena No 169-30, interior uno, apartamento 503 de la ciudad de Bogotá, depósito No 20 y garaje No 28, Conjunto Residencial Alicante P.H., identificados con folio de matrícula inmobiliaria No 50N-814002 y 50N-814077.

PRESUPUESTO DE LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN AQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO

Antes de dar respuesta a la anterior incógnita se traerá a colación las normas sustanciales aplicables a cada caso particular, así como la jurisprudencia decantada por la H. Corte Suprema de Justicia. Luego se

efectuará un estudio en conjunto de las pruebas que oportunamente fueron aportadas, así como las que se practicaron en la etapa instructiva, y por último, se darán las conclusiones.

La prescripción adquisitiva de dominio, llamada también «*usucapión*», está disciplinada por el artículo 2518 del Código Civil, el cual dispone que, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se haya detentado cumpliendo las condiciones legales. Por tanto, para que opere la prescripción adquisitiva, es necesario que el demandante acredite en cabeza suya, el hecho de haber poseído el bien durante el lapso que establece la ley, según el caso.

La usucapión puede ser a su vez ordinaria o extraordinaria; La primera, conforme al artículo 2528 del Código Civil, requiere posesión regular, es decir, la que según el artículo 764 C.C. procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión; la segunda no requiere título y tiene como elementos propios la posesión irregular y la duración de un periodo definido legalmente

Ahora De conformidad con lo previsto por los artículos 762 y siguientes, 2512, 2518, 2522, 2532 del Código Civil, para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio deben acreditarse los siguientes presupuestos axiológicos:

- (1) Que recaiga la posesión sobre un bien que realmente sea prescriptible;
- (2) ,Que se trate de cosa singular que se haya podido determinar e identificar plenamente, y sea la misma descrita en el líbelo
- (3) Que la cosa haya sido poseída por lo menos veinte (20) años. En la actualidad, a partir de la expedición de la Ley 791 de 2002, el término se redujo a 10 años, pero únicamente se empieza a contabilizar a

partir de la fecha en que comenzó a regir la nueva ley (Ley 153 de 1887).

(4) Que la posesión se haya cumplido de una manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Ahora requisito esencial de esta posesión es el ánimo de señor y dueño, pero como éste, al ser un estado mental, psíquico, es necesario que se exteriorice, que se establezca de manera fehaciente y sin lugar a duda, para que pueda decirse que se configura la posesión. De ahí que, en punto a la posesión apta para prescribir el artículo 762 del C.C., establece que: *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño”*. De este postulado legal, la doctrina extrae los siguientes elementos a saber: *“1. Que sea una relación de contacto material con la cosa (corpus). 2. Que dicha relación sea voluntaria (animus detinendi) y 3. Que debe existir una voluntad de ejercer la propiedad y no reconocer a nadie más un derecho superior (animus domini)”*.

Identidad del bien

Antes de abordar sobre los presupuestos anteriormente mencionados resulta necesario estudiar primero la identidad del bien sobre el que se pretende adquirir por la vía de la usucapión.

De acuerdo a lo indicado en la demanda, el inmueble que es objeto de la prescripción extraordinaria adquisitiva corresponde avenida 9 No 168-80 antes avenida novena No 169-30, interior uno, apartamento 503, depósito No 20 y garaje No 28, Conjunto Residencial Alicante P.H., identificados con folio de matrícula inmobiliaria, cada uno, 50N-813913, No 50N-814002 y 50N-814077, de la ciudad de Bogotá, los cuales fueron plenamente identificados en la diligencia de inspección judicial, concluyéndose,

entonces que corresponden solicitado en la demanda corresponde al que tuvo a la vista y que fue recorrido.

Igualmente se corroboró que la valla se encontraba fijada al público, y corresponde al mismo que se observa en el álbum fotográfico.

Que recaiga la posesión sobre un bien que realmente sea prescriptible

Frente a este aspecto ha decirse que el inmueble si es susceptible de adquirirse por la vía de la usucapión, pues éste no es de aquellos que la Ley señala que son imprescriptibles, tales como bienes de dominio público, calles o parques, o cuyo titular corresponda a una Entidad de naturaleza de derecho público.

En cuanto al tercer y cuarto requisito debe analizarse de manera conjunta de acuerdo a las reglas de la sana critica (art. 175 del C.G.P), si el demandante probó la suma de posesiones por el término de 10 años exigidos por la ley de manera pública, pacífica e ininterrumpida. Esto teniendo en cuenta que en los fundamentos de derecho el accionante se acogió a la reforma que introdujo la Ley 762 de 2002 al artículo 2532 del Código Civil y lo expresado en el artículo 41 de la Ley 153 de 1887 “ *La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aun al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribete, pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en la Ley nueva hubiere empezado a regir*”.

Habiendo el demandante escogido la prescripción posterior establecida por la ley 791 de 2002 la redujo el término de 20 años a la mitad, el termino de prescripción se contabilizará desde el 27 de diciembre de 2002, fecha en que entró en vigencia la citada normatividad.

Efectuada la anterior precisión, de acuerdo a lo consignado en los hechos uno y tres de la demanda, la posesión del apartamento 503, depósito No 20 y garaje No 28 del Conjunto Residencial Alicante P.H., data desde 7 de julio de 1994, en virtud a la aprobación del remate que realizó el Juzgado 31 Civil del Circuito, y en la que fue adjudicado dichos inmuebles a ERNESTO GABRIEL NIÑO IZQUIERDO, en virtud al proceso ejecutivo hipotecario que cursó en dicho estrado judicial de Corporación de Ahorro y Vivienda CORPAVI contra MANUEL NICOLAS MARTA VARGAS y MARIA FERNANDA CASSANDRO DE MARTA, personas que figuran actualmente como titulares del derecho de dominio, conforme revelan los certificados que militan a folios 1 al 3 del expediente y contra quienes se dirigió la acción de pertenencia.

Frente al remate de los inmuebles; se encuentra probado con las documentales que reposan a folios 12 a 18 del expediente, que el apartamento 503, el depósito No 20 y garaje No 28 del Conjunto Residencial Alicante P.H. en efecto fueron rematados y adjudicados a ERNESTO GABRIEL NIÑO IZQUIERDO. Prueba de ello, lo revelan copia de los oficios No 2011, 2012 y 2013 del 12 de agosto de 1994 los cuales corroboran lo anteriormente dicho.

Por otra parte, en el interrogatorio que realizó el Juzgado al demandante ERNESTO GABRIEL NIÑO RAMOS, reiteró que su padre entró en posesión del inmueble bajo la circunstancia anteriormente mencionada. Hecho que igualmente corroboró el testigo ERNESTO GABRIEL NIÑO IZQUIERDO, cuando manifestó que el inmueble lo compró en remate, que le fue entregado desde junio de 1994 por el secuestre por orden emanada por el Juzgado 31 Civil del Circuito, época desde la que ha detentado la posesión con ánimo de señor y dueño.

Igualmente el testigo Héctor Oswaldo Hernández, manifestó conocer al demandante, al padre de éste, desde hace 20 años, persona que en principio le pagaba sus honorarios haciendo reparaciones al sistema

electrónico del inmueble, y fue desde el 2018, que empezó trabajar para Ernesto Gabriel Niño Ramos, haciendo cambios de pisos de y arreglos a la cocina y baño.

Del análisis de las anteriores probanzas, se establece que la posesión que inició Ernesto Gabriel Niño Izquierdo sobre los inmuebles fue pacífica; porque el inmueble fueron entregados por orden de autoridad judicial después del remate. Hecho que revela la ausencia de clandestinidad o violencia de despojar a los dueños del inmueble, pues ello devino a partir de un proceso judicial.

También que la posesión la ha ejercido con ánimo de señor y dueño, cancelando los recibos de impuesto predial (folios 64 al 11), y realizó mejoras y reparaciones locativas, y además, vendió la posesión. Comportamiento que revela que el señor Niño Izquierdo no reconoce dominio ajeno. Tampoco hay prueba alguna en contrario que revele que la posesión ha sido reclamada o interrumpida natural o civil con el embargo que figura en la anotación 24, por parte la Copropiedad, pues esa medida cautelar no suspende la posesión, posición que ha sido reiterada por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC 19903 de 2017:

“(…)

Los efectos de la inscripción de la demanda, con relación a la posesión tal cual acaece con el embargo, no pueden tener la virtualidad de interrumpir su ejercicio para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio según lo ha adocinado esta Corte, hace más de un siglo, al afirmar que “ni aun el embargo interrumpe la prescripción”, pasaje extraído de la sentencia dictada el 8 de mayo de 1890, que corre publicada en el número 216 de la Gaceta Judicial, de la cual se reproduce lo siguiente:

“(…) El 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, y no habiéndose tratado en las ejecuciones mencionadas de recurso judicial intentado por el que ahora se pretende verdadero dueño de la cosa contra el poseedor, mal puede llamarse eso interrupción civil (…)-se resalta-

En conclusión, está probada la posesión publica, pacífica y sin interrupción del señor Ernesto Gabriel Niño Izquierdo, por un tiempo superior a 10 años contado a partir de la vigencia de la ley 761 de 2001 hasta el 20 de febrero 2028, ya que obra en el expediente (folios 19 y 20) contrato de compraventa de posesión y mejoras sobre los inmuebles objeto de usucapión suscrito entre Ernesto Gabriel Niño Izquierdo (vendedor) y Ernesto Gabriel Niño Izquierdo (comprador), el cual pasa el despacho a estudiar a fin de establecer si esa posesión anterior se puede sumar a la alegada por el demandante.

SUMA DE POSESIONES.

Frente a la suma de posesiones, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC-12323 de 2015 indicó:

“(…)

Recuérdese, centenariamente en una bien decantada doctrina probable¹, esta Sala, incluyendo la memorada sentencia citada por el censor², ha reiterado con claridad meridiana que para la concurrencia de la anexión válida de posesiones, el núcleo del instituto sumatorio “intervivos” se forja con la presencia de: i) negocio jurídico válido, esto es, que haya pleno consentimiento entre el poseedor que se

¹ Art. 4 de la Ley 169 de 1896, C.Const. Sent. C-836 de 2001.

² CSJ. Casación civil, sent. del 5 de julio de 2007.

despoja de la materialidad de la cosa y de quien la adquiere en su condición de causahabiente; ii) homogeneidad en la posesión, vista como identidad o uniformidad en la cosa poseída con sucesión cronológica ininterrumpida; de modo que el antecesor o antecesoras, hayan sido poseedores del mismo bien formando una cadena de posesiones ininterrumpidas; y, ii) entrega de la cosa poseída. (...)”

En el caso bajo examen el contrato de compraventa junto con las pruebas practicadas en la etapa instructiva dan cuenta acerca del desprendimiento consiente de la posesión por parte del Ernesto Gabriel Niño Izquierdo, pues la cláusula cuarta y quinta mencionan que su intención es transferir la posesión por lo que hace entrega de los mismos al señor Niño Ramos.

Igualmente, el señor Niño Izquierdo, en su testimonio, reconoció como poseedor a Ernesto Gabriel Niño Ramos, persona que en la actualidad realiza mejoras al inmueble.

Y quien agregó que lo habita como tenedor, mientras se ubica en otro inmueble que se ajuste a sus limitaciones físicas y económicas, manifestación que igualmente se encuentra consignada en el documento que da cuenta de la posesión.

Aspecto que igualmente corroboró el otro testigo, Héctor Oswaldo Hernández, cuando manifestó que el inmueble es ocupado por Ernesto Gabriel Niño Ramos, y Ernesto Gabriel Niño Izquierdo junto con su esposa, padre, aclarando que quien actualmente se encarga del pago de las mejoras es el señor Niño Ramos.

Las anteriores pruebas revelan inequívocamente, que el poseedor voluntariamente enajenó la posesión de los inmuebles de manera libre y sin coacción alguna, venta que transmitió el derecho que ostentaba desde junio de 1994.

En cuanto a la identidad del bien, este se encuentra satisfecho, pues el documento privado refiere al apartamento 503, depósito No 20 y garaje No 28, del Conjunto Residencial Alicante P.H., identificados con folio de matrícula inmobiliaria, 50N-813913, No 50N-814002 y 50N-814077, de la ciudad de Bogotá, conforme lo indica la cláusula primera del contrato, bienes que igualmente coinciden con los solicitados en las pretensiones de la demanda y que fueron recorridos y reconocidos por el Despacho en la diligencia inspección judicial.

Por último, hay que tener en cuenta que el vendedor quien ostentaba la posesión de los mencionados bienes los entregó de manera voluntaria al demandante, hecho que está probado con el documento de venta de la posesión, los testimonios y lo visto en la inspección judicial, toda vez que, el demandante fue quien atendió la diligencia en presencia del anterior poseedor, sin que este alegara oposición alguna.

Además, la persona que enajenó la posesión de los inmuebles, manifestó que su intención fue vender y entregar la posesión a su hijo, ante la necesidad de adquirir otro inmueble que se ajuste a sus necesidades.

En conclusión, el documento allegado como prueba para la suma de posesiones cumple con las exigencias jurisprudenciales y legales para que el demandante sume su posesión a la anterior, superándose los 10 años exigidos para adquirirlo por la usucapión.

Como quiera que se encuentran probados los requisitos axiológicos de la prescripción extraordinaria de dominio, se accederán a las pretensiones de la demanda, con excepción al levantamiento del embargo solicitada en la pretensión cuarta de la demanda decretada, pues no se cumplen ninguna de las descripciones de hecho que lista el art. 597 del C.G.P.

Sean las anteriores consideraciones suficientes para que el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **RESUELVE**

PRIMERO. DECLARAR que **ERNESTO GABRIEL NIÑO RAMOS**, adquirió por la vía prescriptiva extraordinaria de dominio los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria 50N-813913, No 50N-814002 y 50N-814077, de la ciudad de Bogotá, correspondientes al apartamento 503, depósito No 20 y garaje No 28, del Conjunto Residencial Alicante P.H. cuyos linderos especiales corresponden a los mismos que se indican en la pretensión primera de la demanda.

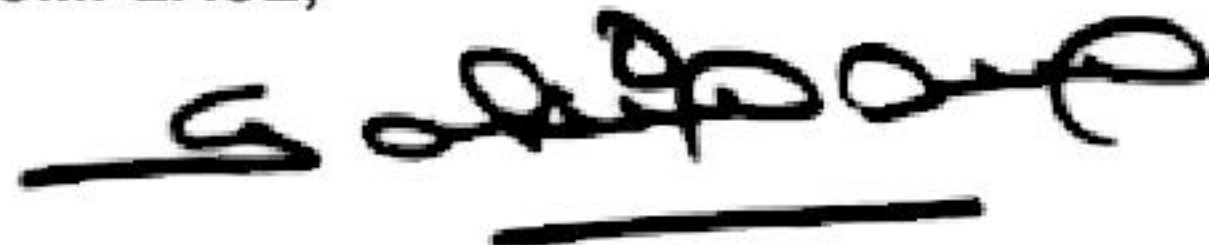
TERCERO. Ordenar el registro de la presente sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria 50N-813913, No 50N-814002 y 50N-814077, Ofíciase a la Oficina de Registro correspondiente y expídase copia de la **sentencia y de la demanda** a costa del demandante en la cantidad de juegos que requiera.

CUARTO: Negar la cancelación de la medida cautelar solicitada en la pretensión cuarta de la demanda, por lo expuesto en la parte considerativa.

QUINTO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda. Ofíciase

SEXTO: Sin condena en costas, toda vez que esta no se causaron (numeral 1 art. 365 del C.G.P.)

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE,



GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO
JUEZ

Julen