

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., trece (13) de marzo de dos mil veinte (2020)

Agotado el trámite de la instancia y sin que se observe causal de nulidad o irregularidad que enerve la actuación, es del caso proferir la decisión del mérito del litigio, como fuera ordenado en la audiencia del 26 de febrero de 2020, previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

PEDRO ELÍAS DUARTE TÉLLEZ, CARLOS ARTURO GONZÁLEZ PATIÑO y JAIRO ENRIQUE PRIETO BALLESTEROS, personas naturales, mayores de edad y vecinos de ésta ciudad, mediante apoderado judicial, presentan demanda en contra de la sociedad **CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A.**, debidamente constituida y con domicilio principal en Bogotá D.C., y demás personas **INDETERMINADAS**, para que con su citación y audiencia y previos los trámites propios del proceso **VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, en sentencia solicitaron, en síntesis, que se declarara que les pertenece el dominio y la posesión del inmueble ubicado en la Calle 24 A No. 80B-44 de esta capital, identificado por los linderos y características señaladas en el libelo introductorio, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria y que, como consecuencia de ello, se ordenara la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-6085 en mayor extensión y se abra el folio de matrícula inmobiliaria independiente para éste predio.

En respaldo de tales pretensiones, los actores aseveraron que ostentan la posesión real y material del mencionado inmueble: **PEDRO ELIAS DUARTE TÉLLEZ**, del 100% del predio desde Julio de 1980 hasta el 22 de agosto de 2002, fecha en que adquirió la posesión que ejercía **NELLY GALVIS DE CHÁVEZ**, suma de posesiones; posteriormente **CARLOS ARTURO GONZÁLEZ PATIÑO** en proporción de un 33.3% y **JAIRO ENRIQUE PRIETO BALLESTEROS** en proporción de un 33.3% del predio objeto de usucapión, quienes adquirieron las proporciones indicadas de la posesión, por venta que les hiciera el poseedor **PEDRO ELÍAS DUARTE TELLEZ**, mediante Escritura Pública 066 del 17 de enero de 2011 otorgada en la Notaría 64 de

Bogotá D.C., ejerciendo actos de señorío y dueños, como *“...construcción de un baño adicional en la parte externa del apartamento, cambio la puerta metálica principal...instaló dos ventanas metálicas con vidrios en el muro de fachada...niveló y mejoró los pisos...mantenido locativamente el apartamento...cancelado a prorrata de sus derechos los Impuestos Prediales...arrendándolo, cancelando los servicios públicos, y en especial siendo reconocidos como sus únicos dueños, en forma continua e ininterrumpida, hasta hoy...”* (fls. 588, 589 cd. 1).

TRÁMITE PROCESAL:

Ajustada a derecho la demanda, fue admitida por auto del 22 de noviembre de 2017, ordenándose notificar a la sociedad demandada, el emplazamiento de las personas indeterminadas que se creyesen con derecho sobre el bien objeto de la demanda, la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión N°. 50C-6085, la fijación del aviso y comunicaciones a las entidades descritas en el inciso 2° del numeral 6° del artículo 375 del C.G. del P.

Luego de efectuados los emplazamientos de ley (fls. 68 a 77 y 82 a 85, C. 1), la sociedad demandada CONSTRUCTORA FERNANDO MAZUERA S.A., mediante escrito allegado el 23 de marzo de 2018 (fl. 750 cd. 1) bajo las previsiones del artículo 98 del C.G. del P., se allana a las pretensiones de la demanda, allanamiento el que no fue aceptado mediante auto del 31 de mayo de 2018 (fl. 756 cd. 1), pues la sentencia a proferir surte efectos de cosa Juzgada respecto de terceros.

Acreditadas las publicaciones de los indeterminados, mediante auto del 25 de octubre de 2018 (fl. 761), se designó Curador ad-litem, quien fue relevado y finalmente el último de los nombrados, se notificó del admisorio de la demanda como costa a folio 765 vuelto y, dentro de la oportunidad procesal correspondiente, descurre el traslado de la demanda (fl. 766, 767 cd. 1), estándose a lo que se pruebe, sin proponer medios exceptivos, salvo por la GENÉRICA.

Por auto del 13 de agosto de 2019, se convocó a las partes para la celebración de la audiencia inicial contemplada en el artículo 372 del C.G. del P., la que se realizó el día 15 de noviembre de 2019, en la que se evacuaron los interrogatorios de las partes, al efecto: PEDRO ELIAS DUARTE TELLEZ, CARLOS

ARTURO GONZÁLEZ PATIÑO y JAIRO ENRIQUE PRIETO BALLESTEROS, se ratifican en los hechos y pretensiones expuestos en el líbello de la demanda.

Igualmente absuelve interrogatorio la apoderada general de la sociedad demandada, quien hace un recuento de los hechos, señalando que efectivamente NELLY GALVIS, desde un principio tenía interés en el predio, quien intentó negociar con la sociedad, este lote quedó del loteo del predio en mayor extensión, y como ha transcurrido tanto tiempo, la sociedad tomó la decisión de allanarse a las pretensiones de la demanda. Que si bien no tiene matrícula inmobiliaria el lote si existe físicamente, ese lote correspondía al de mayor extensión, fue lo que quedó del loteo. En síntesis renuncian a ejercer acción defensiva respecto de lo pretendido por los actores. Ratificando, además, lo expuesto en los hechos de la demanda por los actores.

Realizada la diligencia de inspección judicial, el día 26 de febrero de 2020, se constata la ubicación, existencia y coincidencia del predio objeto del litigio, como sus mejoras, y anexidades, la que fue atendida por el demandante Pedro Elías Duarte Téllez.

En la misma se recepcionaron los testimonios de NELLY GALVIS VDA. DE CHAVEZ, quien es la persona que vendió la posesión a DUARTE TÉLLEZ y refiere que compraron una casa y al poco tiempo se presentó invasión de basuras y animales por lo que fue a Mazuera para que le permitieran el encerramiento del lote y le dijeron que debía colocar a una persona como seguridad en el lote y transcurrió el tiempo hasta que tomaron la decisión de presentar una demanda de posesión ante Mazuera, pero siguió el tiempo e hicieron unas mejoras, hasta que faltaba muy poquito para los veinte años y fue cuando se hizo la venta a don Pedro a quien le dio la Escritura que le corresponde y ella se quedó con la copia. Que nunca le reclamaron por la posesión, siendo la deponente quien le colocó los servicios públicos e hizo las mejoras existentes, siendo ésta quien le vendió al demandante PEDRO ELIAS DUARTE y nadie le ha reclamado. Que es cierto que le transfirió la posesión a don Pedro por medio de Escritura Pública.

JULIO CESAR MONROY RODRÍGUEZ, en su declaración corrobora lo afirmado por NELLY GALVIS, e igualmente los hechos en que se sustenta la acción, agregando que

a PEDRO ELIAS DUARTE, lo conoce hace unos 38 años, y tuvo conocimiento del negocio que hizo por el lote con doña NELLY, donde vinieron a compartir con otros compañeros, y en años pasados don PEDRO les vendió una parte CARLOS ARTURO GONZÁLEZ y JAIRO ENRIQUE PRIETO.

Cuando PEDRO compró las mejoras ya estaban y la anterior dueña había hecho las mejoras la señora NELLY, de quien supo que le había vendido en el año 2002 o 2003, y donde Pedro le vendió a CARLOS ARTURO GONZÁLEZ y JAIRO ENRIQUE PRIETO, unas cuotas partes del lote, hace algunos años. Posesión la que no les ha sido disputada por persona alguna.

JOSE LIBORIO PINTO GUERRERO, quien en su declaración informa que conoce a PEDRO ELIAS DUARTE desde hace unos 40 a 42 años, ya que fueron compañeros en la ETB y conoce el lote, ya que fue a compartir allí con unos compañeros pensionados, y sabía que había comprado el predio, y que después hizo negocio para venderle unas partes a CARLOS GONZÁLEZ y a JAIRO PRIETO, que cuando fue al predio, hace unos diez a doce años, Pedro dijo que tenía hacer un baño auxiliar, el que ahora existe y cambio la puerta ya que parecía abandonado, y sabe que Pedro hizo las mejoras y después se fue de ese sector.

JULIO CESAR MONROY RODRÍGUEZ, en cuanto a los hechos, expone que conoce a PEDRO ELIAS DUARTE desde hace unos 38 años, conoció el negocio que hizo con respecto a este lote, donde departió en algunas oportunidades con él y algunos compañeros, conociendo que había comprador el lote en años pasados que hizo un negocio con CARLOS GONZALEZ y JAIRO PRIETO, ellos le compraron una parte a PEDRO DUARTE, es lo que sabe ya que estuvo hablando con ellos hace algún tiempo, la venta de doña NELLY ella se la hizo como en el 2002 o 2003.

La venta que hizo pedro de las cuotas partes, no sabe la fecha exacta, pero fue hace algunos años y los propietarios son don Pedro don Jairo y don Carlos Arturo, sin tener conocimiento der que alguna persona hubiera reclamado por la posesión del predio.

JOSE LIBORIO PINTO, en cuanto a los hechos corrobora, lo expuesto por los anteriores testigos, señalando que PEDRO ELIAS DUARTE, a quien conoce hace unos 40 a 42 años, ya que fueron compañeros en la ETB, quien adquirió el predio

desde el año 2002 a la señora NELLY, y posteriormente vendió unos derechos a JAIRO PRIETO y JAIRO ENRIQUE TÉLLEZ. Que hace unos 10 a 12 años, Pedro hizo unas mejoras consistentes en un baño y en la entrada hizo unas mejoras ya que el bien parecía baldío, y luego se fue del sector, quedando acá MEMO, GUILLERMO que es familiar de PEDRO.

Agotado el debate probatorio, en la misma diligencia, se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión, derecho del que solamente hicieron uso las partes, en los que luego del análisis probatorio, aduce la actora se corroboran los hechos de la demanda y por ende solicita la prosperidad de la acción. Por su parte el Curador hace un recuento de las pruebas, reiterando que no se opone a las pretensiones, en la medida de la demostración de las mismas.

CONSIDERACIONES:

1ª. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Examinado el trámite que se ha surtido al proceso, se deduce que se hallan cumplidos cabalmente los presupuestos procesales:

La demanda se dirigió al Juez competente para conocerla, tanto por la materia como por la cuantía y el territorio.

Tanto la parte demandante como la demandada, tienen capacidad para ser parte por ser sujetos de derechos y obligaciones; y al ser plenamente capaces podían comparecer al proceso, tal como lo hicieron por medio de apoderado judicial.

De otra parte, la demanda satisfizo a cabalidad las exigencias de los artículos 82 a 84 y 375 del Código General del Proceso.

Problema Jurídico:

Establecer si los demandantes cumplen los requisitos previstos en los artículos 2512, 2531, 2532 y 2533 del Código Civil, 4º de la ley 1561 de 2012, para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

2ª. EL PROCESO DE PERTENENCIA.

2.1. De conformidad con lo previsto en el artículo 375-1 del C. G. del P., *"La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción"*.

2.2. Los señores **PEDRO ELÍAS DUARTE TÉLLEZ, CARLOS ARTURO GONZÁLEZ PATIÑO y JAIRO ENRIQUE PRIETO BALLESTEROS**, solicitaron la declaración de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio del bien inmueble ubicado en la Calle 24 A No. 80B-44 de esta capital, el que hace parte de un predio en mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-6085, cuyos linderos se especificaron en el texto de la demanda y se transcribieron al inicio de éste proveído; lo anterior porque afirman, han ejercido una posesión real y material de manera pública, pacífica e ininterrumpida; la que supera los 10 años exigidos por la normativa para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y se remonta casi a 40 años.

2.3. Según el art. 2518 del Código Civil, *"Se gana 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..."*.

Está legitimado para pedir la declaración de pertenencia todo aquél que pretenda haber adquirido por prescripción ordinaria o extraordinaria.

Para adquirir por prescripción extraordinaria no es necesario título alguno, siendo el lapso necesario para adquirir por esta especie de prescripción, 20 años, hoy 10 años (arts. 2531 C.C., 1º de la Ley 50 de 1936 y 1º de la Ley 791 de 2002).

Si se trata de inmuebles:

"A la demanda deberá acompañarse un certificado del Registrador de Instrumentos Públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a éste. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario" (Art. 375-5 C.G. del P.).

Conforme a las normas procedimentales que regulan el proceso de pertenencia, el Juez deberá practicar forzosamente inspección judicial sobre el bien, con el fin de verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada por el demandante (art. 375-9 C.G. del P.).

Ambos requisitos (certificado de tradición e Inspección Judicial), se coparon en el presente trámite.

2.4. La posesión, al tenor del artículo 762 del Código Civil, es la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño. Es necesario para la configuración del fenómeno jurídico de la posesión, que quien lo aduce observe un contacto con el bien litigioso por sí o por otro a nombre suyo; lo anterior como manifestación de una voluntad dirigida a su fin, la cual consiste en el señorío físico sobre la cosa, con el ánimo de unirse como propietario de la misma; por tanto, los actos llevados a efecto por la persona que ostenta los elementos que tradicionalmente se consideran conformantes de la posesión (el corpus y el ánimos), deberán excluir interferencia en su calidad y ratificar la misma.

3. DE LA PRESCRIPCIÓN.

Nuestro Código Civil en su artículo 2512 define la prescripción adquisitiva como:

"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".

Nuestra legislación consagra entonces dos clases de prescripciones: la usucapión o adquisitiva ("Usucapio est adiectio domini per continuationem possessionis temporis lego definiti) y la extintiva; importándonos para el caso sublite sólo la consideración de la primera.

Este tipo de prescripción fue consagrada en nuestro ordenamiento jurídico con el objetivo de sancionar a aquellos que por descuido o negligencia han abandonado sus bienes, dejando de ejercer sus derechos; y por otra parte premiar la actividad de aquellos poseedores que ejercen la responsabilidad de los bienes descuidados; es por esto que el legislador supone que el titular inscrito ha hecho un abandono voluntario del bien y por tal razón, que el verdadero propietario es el poseedor ("Possessor ergo domino; Poseedor, luego dueño; o "al poseedor se le reputa dueño").

Como lo afirma el tratadista Raúl Humberto Ochoa:

"La prescripción sería un espaldarazo al poseedor que trabaja el bien, que lo explota en beneficio propio o de la sociedad y, a la vez, una sanción al propietario que se cruza de brazos con su título y no hace producir su bien."

3.1. DE LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA.

La prescripción extraordinaria se caracteriza porque quien la alega ha ejercido una posesión irregular sobre un bien.

El autor Luís Alfonso Acevedo Prada afirma:

"A diferencia de la posesión regular, la irregular se caracteriza por echarse de menos en esta el justo título y/o la buena fe. Cuando la posesión que ostenta es de esta calidad sólo podrá alcanzarse la declaración de pertenencia por vía de prescripción extraordinaria, ya que, como hemos tenido oportunidad de exponerlo, en la misma no se necesita de justo título y la buena fe se presume de derecho".

Como características esenciales de la prescripción extraordinaria, el artículo 2531 del Código Civil instituye:

"El dominio de cosas comerciales, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:

1. *Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.*
2. *Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.*
3. *Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:*
 1. *Modificado. L. 791/2002, art. 5º. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción".*
 2. *Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo".*

3.2. En el sublite, encuentra demostración que PEDRO ELIAS DUARTE TELLEZ, adquirió de manos de NELLY GALVIS DE CHAVEZ, mediante Escritura Pública 2340 del 22 de agosto de 2002, otorgada en la Notaría 64 del Círculo Notaria de Bogotá D.C., la posesión que la vendedora ejerce sobre el bien inmueble (materia de la demanda) desde Julio de 1980, sumada a la que principio el comprador PEDRO ELIAS DUARTE desde el momento de su adquisición y entrega por parte de la vendedora, esto es el 22 de agosto de 2002, por lo que al momento de la presentación de la demanda 2 de noviembre de 2017 (fl. 596 cd. 1), se demuestra más del término señalado en la ley, para usucapir. Posesión la que encuentra respaldo, además de las documentales reseñadas, en las declaraciones vertidas por los testigos e inspección judicial practicada al predio.

E igualmente, que ATURO GONZÁLEZ PATIÑO y JAIRO ENRIQUE PRIETO BALLESTEROS adquirieron derechos

posesorios sorbe el mismo inmueble por la venta que de éstos les hiciera PEDRO ELIAS DUARTE TELLEZ mediante Escritura Pública 066 del 17 de enero de 2011 otorgada en la Notaría 64 del Círculo Notaria de Bogotá D.C., derechos los que fueron entregados por el vendedor, en la misma fecha de la escritura como consta en la cláusula quinta.

3.2.1. La Honorable Corte Suprema de Justicia - Sala Civil, en Sentencia SC-12323 del 11 de septiembre de 2015, siendo Magistrado Ponente el Dr., Luis Armando Tolosa, señaló que el artículo 778 del Código Civil permite al último poseedor de un bien agregar el tiempo de posesión de sus antecesores, con el fin de ganarlo por prescripción.

Reiterando que la suma de posesiones exige un título idóneo que vincule sustancialmente al antecesor y al sucesor; que ambos hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida, y la entrega del bien, lo que descarta la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo.

Que para demostrar dicho nexo se requiere un contrato como la compraventa, permuta, donación o aporte de sociedad, pero no es necesaria la escritura pública, ya que esto depende de la naturaleza del bien.

En todo caso, esa adición no puede incluir la posesión del propietario. Justamente, la posesión de quien se reputa dueño sin serlo implica desconocer los derechos del que sí lo es y, ante la promesa de venta, ello impone una ruptura automática del consentimiento de este negocio jurídico, lo que impide configurar la suma de posesiones, señaló.

De hecho, cuando el promitente comprador recibe el inmueble en virtud del cumplimiento adelantado de la obligación de entrega correspondiente a la compraventa, aquel es consciente de que aún no tiene el dominio, pues este es del promitente vendedor. La agregación de posesiones supone armonía y consenso entre tradentes y sucesores.

No sobra recordar al respecto, que el concepto técnico del corpus, como elemento estructural de la posesión, hace referencia al poder, señorío o subordinación de hecho que el sujeto tiene sobre la cosa, el cual puede estar materializado con el contacto o la aprehensión que ejerza sobre la misma, aun cuando

no se identifica con ella. Así, es perfectamente posible que el poseedor mantenga tal calidad aunque no detente físicamente la cosa, siempre y cuando ésta se encuentre bajo su control o el de aquellos que lo ejerzan en su nombre.

4. Del material probatorio allegado a los autos antes referido y de los hechos acreditados, que del mismo se desprenden, y reiterando como lo vimos con antelación que las normas sobre posesión establecen principios armónicos, los que se han reseñado, toda vez que, v.gr., el artículo 786 del Código Civil señala que el poseedor conserva la posesión, aunque transfiera la tenencia de la cosa, dándola en arriendo, comodato, prenda, depósito, usufructo, o cualquiera otro título no traslativo de dominio" y el canon 787 ibídem dispone que: *"se deja de poseer una cosa desde que otro se apodera de ella, con ánimo de hacerla suya (...)"*.

Según el artículo 177 del Código Civil, *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"*; en consecuencia, los demandantes ostentaban en esta litis la carga de aportar los elementos de juicio necesarios para acreditar que en su caso se reunían los presupuestos axiológicos de la Usucapión extraordinaria adquisitiva de dominio, lo que pudo demostrarse y deviene de los testimonios citados por las partes, la inspección judicial y dictamen pericial rendido, por lo que innegable es que se acreditan los supuestos para usucapir y, consecuentemente han de prosperar las pretensiones de la acción, sin lugar a condena en costas por no aparecer causadas.

Por las razones anteriores, el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR que los señores PEDRO ELIAS DUARTE TÉLLEZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía No., 19'262.823 expedida en Bogotá, CARLOS ARTURO GONZÁLEZ PATIÑO identificado con la Cédula de Ciudadanía No., 19'183.781 expedida en Bogotá y, JAIRO ENRIQUE PRIOT BALLESTEROS identificado con la Cédula de Ciudadanía No., 19'205.070 expedida en Bogotá, han adquirido por prescripción extraordinaria de dominio, el bien inmueble ubicado en la Calle 24 A No. 80B-44 de Bogotá D.C., identificado

por los linderos y características señaladas en el libelo introductorio, el que se desmembra del terreno en mayor extensión distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-6085, acorde con lo analizado en precedencia.

SEGUNDO. En consecuencia, se ordena la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-6085, y la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria independiente para éste predio. Por secretaría líbrense los oficios a que haya lugar con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Centro.

TERCERO. Ordenase la cancelación de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria señalado. Oficiése.

CUARTO. A costa de la parte interesada, expídanse las copias pertinentes, debidamente autenticadas, a fin de que se proceda al protocolo de la presente sentencia en la Notaría que a bien tengan designar los demandantes. Acredítese para el proceso el protocolo ante la notaría correspondiente e inscripción de la presente sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá D.C. - Zona Centro.

QUINTO. Sin costas en la instancia por no parecer causadas.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO
JUEZ

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá **07 OCT. 2020**
Notificado el día **07** de **OCT** de **2020** por
anotación en estado de la fecha.
No. **41**
La Escribanía