



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Tipo de proceso	Verbal - Pertenencia
Demandante	Edgar Hernández Ferro
Demandados	Alberto Nariño Pinzón Rosalba Nariño Pinzón de Martínez Personas indeterminadas.
Decisión	Sentencia
Radicación	11001310301920190063800
Fecha	Catorce (14) de julio de dos mil veintidós (2022)

I. ASUNTO A TRATAR

Agotado en legal forma el trámite pertinente, y de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del numeral 5 del art. 373 del C. G. del P., procede el despacho a proferir la decisión de fondo que le ponga fin a la instancia, dentro del proceso de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio de la referencia, iniciado por Edgar Hernández Ferro contra Alberto Nariño Pinzón, Rosalba Nariño Pinzón de Martínez y Personas Indeterminadas, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 10 C No. 27 A 55-Sur de esta ciudad, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-581687 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Sur.

II. ANTECEDENTES

Se sostiene que el demandante Edgar Hernández Ferro entró en posesión del inmueble atrás referido, desde marzo 29 de 1990, de manera física, publica, pacífica e ininterrumpida, ejerciendo actos de señor y dueño, sin reconocer dominio o derecho ajeno, efectuando mejoras, construcciones pagando servicios públicos, impuestos y valorización, surtiéndose las etapas el respectivo trámite procesal, con realización de las audiencias dispuestas en los art 372 y 373 del C. G. del P., en donde, previa la presentación de alegatos de conclusión, se profirió el sentido del fallo, dando lugar a la aplicación del inciso tercero del numeral 5 del art. 373 *ib idem*, a efectos de emitir la pertinente providencia que le ponga fin a la instancia.

Cumplida la ritualidad propia del proceso objeto de estudio, es del caso proferir sentencia, previas las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

IV.

1. Los presupuestos procesales como demanda en forma, competencia, capacidad para ser parte y capacidad procesal, se encuentran plenamente satisfechos en este asunto; no se advierten nulidades que puedan invalidar lo actuado hasta ahora dentro del trámite respectivo, siendo procedente definir de fondo el presente litigio, imponiéndose entonces proferir la correspondiente sentencia.

2. La pretensión base de esta acción se orienta a lograr un pronunciamiento sobre la declaratoria de prescripción extraordinaria¹ adquisitiva de dominio del inmueble reseñado y particularizado en la demanda, del cual se reclama posesión por la parte actora, quien aduce haberlo ostentado por un espacio superior al tiempo que para el particular caso se impone.

¹ Misma que, por contrario de la ORDINARIA, no requiere de justo título ni buena fe para dar pie a su configuración.

Dicha figura es concebida como una institución capaz de crear dos efectos jurídicos diferentes a saber: una extinción o una adquisición, pero teniendo como común denominador el transcurso del tiempo establecido por la ley, sin que se hubiere ejercido un actuar positivo sobre una cosa, un derecho o una acción. Esta dualidad y el común denominador aludido, están respaldados en los arts. 2512 y 2535 del Código Civil, toda vez que, de su lectura se advierte que por medio de la prescripción se puede adquirir una cosa ajena por haberse poseído durante un tiempo determinado sin oposición de su propietario; e igualmente se puede extinguir una acción o un derecho ajeno, por no haberse alegado esa acción o ese derecho, igualmente, durante un tiempo determinado.

3. En lo que la posesión concierne, esta es una específica relación de una persona con una cosa materialmente determinada. Es un hecho expresivo de tenencia de bienes corporales, muebles o inmuebles, y quien la ostente debe sentirse dueño, ya sea porque la ostenta por sí mismo, o por otra persona que la tenga en su lugar y a su nombre. Acreditándose ello con la aprehensión material del bien por parte del sujeto poseedor con la intención de hacerlo suyo, debiendo tener ánimo de señor y dueño, el que, pese a su carácter subjetivo, debe exteriorizarse con la ejecución de hechos positivos a los cuales sólo da derecho el dominio. Acto de voluntad que puede presumirse ante la existencia de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario. (Arts. 762 y s.s. y 981 C.C.)

Por ello, tanto la jurisprudencia como la doctrina han sostenido que la posesión es un poder de facto que se tiene sobre una cosa corporal determinada, mediante el cual se vincula a la persona con ella a través de su voluntad de aprehenderla para sí. Entonces, la posesión surge de una continuada sucesión de hechos sin solución de continuidad perceptibles en el tiempo y en el espacio que, considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca que quien se predica poseedor de una cosa, realmente lo es por disponer de ella sin restricciones de ninguna naturaleza. En consecuencia, el poseedor debe comportarse como propietario y, por ende, en su actitud debe aparecer de manera inequívoca una tendencia pública a disponer del bien de manera arbitraria, sin que vaya en contravía a la ley o de un derecho ajeno (art. 669 C. Civil). Por ello se requiere, entonces, que la tal conducta sea quieta, pacífica, ininterrumpida y libre de clandestinidad.

Luego, resulta indispensable que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, acredite los requisitos axiomáticos de la posesión (*corpus* y *ánimus domini*) como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto lo establecido por el artículo 981 del Código Civil, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos. Y, siendo éstos –*corpus*– de naturaleza fáctica o perceptibles por los sentidos, pueden acreditarse por cualquier medio probatorio que permita probar la vinculación material del poseedor con la cosa, pero ello no acaece con el acto volitivo –*ánimus domini*– de ser dueño o de hacerse dueño justamente por el carácter subjetivo de dicho elemento, debiendo necesariamente trascender del poseedor y convertirse en un aspecto intersubjetivo de suerte que, quienes perciban la ejecución de actos materiales igualmente tengan como dueño a quien los realiza, siendo claro que en este último aspecto, la prueba testimonial es la más congruente e idónea para ameritarlo, pese a que los actos materiales a los que sólo da derecho el dominio también sirven de indicios de ese elemento subjetivo, mientras no aparezcan otros que los infirmen.

4. Para el caso *in examine*, y conforme lo tienen previsto los artículos 1757 del C. C. y 167 del C. G. del P., corresponde entonces al extremo demandante acreditar (a) la posesión anunciada - con todos sus ingredientes formadores-; (b) que el bien raíz sobre el que se desplegó y ejerce posesión es el mismo que se busca usucapir y que no sea uno de aquellos prohibido obtener por ese modo; (c) que la permanencia de este fenómeno –*tempus*– lo es por un lapso igual o superior a los 10 años para bienes inmuebles; y (d) que existe legitimación en la causa en los extremos en contienda, esto es, que el actor sea la persona - o personas - que predicen haber poseído el bien materialmente determinado y, que el demandado esté integrado por todos y cada uno de los sujetos que tengan derechos reales principales sobre el mismo.

Dentro de las probanzas decretadas en el legajo se encuentran los testimonios practicados a Diana Alejandra Hernández Sánchez, Gloria María Hernández Ferro, Alberto Flórez Adams, Fabio Velandia Vargas y Aristides Cifuentes, quienes expusieron sobre aspectos relacionados con los actos de posesión desplegados por el demandante, el tiempo de permanencia de éste en el bien, haciendo mención sobre las mejoras plantadas dentro del mismo, constándoles que dichos actos han sido realizados de manera quieta pacífica e ininterrumpida, sin que nadie hubiere reclamado mejor derecho sobre el inmueble bien base de la *litis*, reconociéndolo como su dueño.

De igual manera, el demandante absolvió interrogatorio de parte manifestando dentro de su declaración, haber ingresado al inmueble desde hace 38 años, por promesa de compraventa de posesión celebrada con Carlos David Fajardo, ejerciéndose por el actor con posterioridad a tal fecha actos de

posesión tales como, construcción de obras en el bien en cuanto a mejoras se refiere, pagando impuestos, servicios públicos, arrendamiento del predio, sin que de manera certera alguien le hubiere reclamando el predio, ni tampoco tuviere inconvenientes con terceras personas sobre el mismo.

A su vez, se llevó a cabo en el proceso, diligencia de inspección judicial que fue atendida por el actor, donde se corroboró la ubicación, los linderos, especificaciones y demás aspectos que componen el inmueble objeto de las pretensiones, dándosele instrucciones al perito designado para que realizara un dictamen frente a aspectos relevantes con el fin de adoptar una decisión ajustada a derecho.

El perito Erasmo Rodríguez Galeano presentó la experticia encomendada, que no fue objeto de controversia por los extremos de la *litis*. El auxiliar de la justicia asistió a la audiencia inicial a efectos de sustentar el trabajo elaborado, detallando la forma como está compuesto el predio, mejoras, características, estado de conservación, su sistema constructivo, composición de la construcción, vías de acceso, avalúo, nomenclatura, entre otros aspectos, dictamen basado en soporte documental (fotografías y plano) relacionado con el inmueble.

Así mismo, el señor perito justicia estableció como linderos del inmueble los que se desprenden del Plano de Manzana Catastral proveniente de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y que a continuación se relacionan:

Por el norte: En una extensión aproximada de 21.00 metros con el inmueble demarcado con el número 27A - 49 sur de la carrera 10C.

Por el sur: En una extensión aproximada de 21.00 metros con el inmueble demarcado con el número 27A-59 de la carrera 10C.

Por el oriente: En una extensión aproximada de 8.00 metros con la carrera 10C vía vehicular que es su frente.

Por el occidente: En una extensión aproximada de 8.00 metros con el inmueble demarcado con el número 27A-48/50 de la carrera 10D.

Es de resaltar que al proceso se aportó el certificado expedido por el Registrador Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro en atención a lo establecido en el numeral 5º del art. 375 del C. G. del P., y del que se desprende que los demandados, a saber: Alberto Nariño Pinzón y Rosalba Nariño Pinzón de Martínez ostentan la titularidad del derecho real principal sujeto a registro sobre el bien en cuestión.

De igual manera, se anexaron entre otros documentos, los siguientes

1. Copia de pago de impuesto predial del año 2016.
2. Solicitud de instalación de línea telefónica.
3. Copia de la Escritura Pública No. 2810 del 29 de marzo de 1990, por medio de la cual se protocolizaron, la promesa de compraventa de derechos frente al predio objeto de la acción impetrada, celebrada entre Carlos David Bravo en su condición de prometiende vendedor y Edgar Hernández Ferro como prometiende comprador, (acto que se llevó a cabo en febrero 27 de 1983), así como las declaraciones extra proceso, rendidas ante el Juzgado Veintitrés (23) Civil del Circuito de Bogotá en marzo 07 de 1990 por Alberto Flórez Adams y Aura María Cañón, quienes refirieron conocer al demandante y constarles que su posesión sobre el predio data de 1983.
4. Contratos de arrendamiento celebrados con Alberto Flórez, Aura María Cañón y, Alberto Flórez y Gloria María Hernández de fechas 23 de febrero de 1985, 10 de marzo de 1985 y 30 de mayo de 1987.

Documentos que no fueron tachados ni redargüidos de falsos, siendo considerados como pruebas válidas y fundantes para tomar la decisión de fondo, además determinantes para demostrar la posesión que ostenta el demandante sobre el predio.

Aunado a lo anterior, y pese a acreditarse el diligenciamiento de las comunicaciones obligadas conforme a los derroteros del art. 375 del C.G. del P., en el legajo no se encontró demostrada situación

alguna estipulada en numeral 4 de tal disposición, que llevara al despacho a concluir en la improcedencia de la acción iniciada.

5. Luego, analizados en conjunto los medios de prueba que obran dentro de las diligencias, observa el despacho que el demandante ha ocupado y poseído el inmueble en el periodo indicado en el libelo demandatorio, con actos de señor y dueño en el mismo, al plantar mejoras, efectuar construcciones y mantenimiento, desplegando sobre este, actos positivos que le permiten su condición de dueño sobre el mismo, aspectos que se acreditan con la posesión propia desde hace más de 10 años, para el momento de presentación de la demanda y que permiten determinar y establecer la posesión reclamada, amén de no haberse presentado persona alguna a reclamar un mejor derecho o existir oposición frente a las pretensiones invocadas en el libelo introductorio.

6. De lo anterior se puede colegir entonces que, según las pruebas recaudadas en el plenario, el demandante probó los supuestos fácticos y jurídicos tendientes a un pronunciamiento favorable, eso es, su actitud frente al bien pretendido en usucapión como el de señor y dueño; la posesión irregular sobre el inmueble, adquirida en debida forma, de manera quieta, pacífica e ininterrumpida; acreditando el tiempo que se necesita para hacerlo suyo por este modo (10 años) y demás elementos propios de la posesión.

De otra parte, el predio quedó plenamente identificado y, conforme la alinderación efectuada por el auxiliar de la justicia, confrontada con los documentos catastrales, se observa que se trata del mismo bien que en demanda se reclama en usucapión. Además, no se encuentra prueba alguna que lleve a colegir que el predio reclamado es de aquellos que no pueden ser adquiridos por la figura de la usucapión.

Así entonces, cumplidos a cabalidad todos los elementos que se requieren para que salgan avantes las pretensiones, se concluye que prosperan.

7. Como consecuencia de lo anterior, este despacho declarará que el demandante Edgar Hernández Ferro, identificado con C.C. No. 19.202.774, adquirió por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva, el dominio sobre el bien en líneas anteriores descrito e identificado con el FMI 50S-581687, disponiéndose entonces, la inscripción de esta providencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, al igual que su protocolización; la expedición de copias auténticas correspondientes a la parte interesada y de las piezas procesales que se soliciten para efectos de registro y protocolización; el levantamiento de la medida cautelar (inscripción de la demanda) aquí ordenada en desarrollo del proceso; y las demás consecuencias que del presente fallo se desprenden.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VI. RESUELVE

Primero. Declarar que el demandante **Edgar Hernández Ferro**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.202.774, adquirió por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble ubicado en la Carrera 10 C No. 27 A- 55 Sur de Bogotá, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-581687 con un área aproximada de terreno de 168.00m² y área de construcción aproximada de 190.4m² y que consta de los siguientes linderos, establecidos por el auxiliar de la justicia en el correspondiente dictamen pericial allegado al legajo:

Por el norte: En una extensión aproximada de 21.00 metros con el inmueble demarcado con el número 27A - 49 sur de la carrera 10C.

Por el sur: En una extensión aproximada de 21.00 metros con el inmueble demarcado con el número 27A-59 de la carrera 10C.

Por el oriente: En una extensión aproximada de 8.00 metros con la carrera 10C vía vehicular que es su frente.

Por el occidente: En una extensión aproximada de 8.00 metros con el inmueble demarcado con el número 27A-48/50 de la carrera 10D.

Linderos que en el certificado de tradición y libertad allegado al legajo se establecen de la siguiente manera:

Lote de terreno que hace parte de la urbanización Avenida Décima, en el sector comprendido entre las Carreras 10. y 12 y la Diagonal 27-Sur. Diagonal de la Albina y la Calle 31 Sur. Lote distinguido con el No. 10 de la Manzana E de la susodicha urbanización, lote que tiene una extensión de 262.50V2 y que linda:

Por el norte: En 21.00 metros con el lote No. 9 de la misma manzana y urbanización.

Por el sur: En 21.00 metros con el lote No. 9 de la misma manzana y urbanización.

Por el oriente: En 8 metros con la Carrera 10. C de la nomenclatura urbana de Bogotá.

Por el occidente: En 8 metros con el lote No. 23 de la misma manzana y urbanización.

Segundo. Como consecuencia de lo anterior, se ordena la inscripción de la presente providencia en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-581687 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, Zona Sur, al igual que su protocolización.

Tercero. Expídanse a la interesada, copias auténticas de esta providencia y de las piezas procesales que solicite para efectos de registro y protocolización.

Cuarto. Del mismo modo, se ordena el levantamiento de la medida cautelar (inscripción de la demanda) ordenada en desarrollo del presente proceso. Ofíciase.

Quinto. Fijar como gastos definitivos al curador *ad-litem*, la suma de \$400.000,00., los cuales deberán ser sufragados por la parte actora.

Sexto. Sin condena en costas.

Séptimo. Cumplido lo anterior, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



ALBA LUCIA GOYENECHÉ GUEVARA
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Hoy 15/07/2022 se notifica la presente providencia por anotación en **ESTADO No. 115**

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRÍGUEZ
Secretaría