



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D. C., nueve (9) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

I. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Proceso:	PERTENENCIA
Radicación:	110013103003 2013 00715 00
Demandante:	JORGE ELIÉCER GÓMEZ BENAVIDES
Demandados:	COMERCIAL CARACOL EN LIQUIDACIÓN Y PERSONAS INDETERMINADAS
Decisión:	SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

Acorde con lo dispuesto en decisión calendada 26 de enero de 2024 procede el despacho conforme con lo preceptuado en el inciso 3 del numeral 5 del artículo 373 del C. G del P., a proferir la sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso de la referencia, previo el estudio de los siguientes:

II. ANTECEDENTES

1. Jorge Eliécer Gómez Benavides, mediante apoderado judicial, presentó demanda en contra de Comercial Caracol En Liquidación y personas indeterminadas, a fin de que se declare por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio que es propietario del bien inmueble lote de terreno junto con todas sus anexidades, mejoras y construcciones en el realizadas por el demandante, identificado con las direcciones y nomenclaturas actuales así: bien inmueble (lote): ubicado en la AK 70 C No. 62 B- 05 sur y AK 70 C No. 62 B- 35 sur, de la ciudad de Bogotá D.C., cuya área de terreno es de 4.684.43,mts.

2.- La demanda en cuestión fue repartida el 29 de octubre de 2013 al Juzgado Tercero Civil Circuito de esta ciudad, que por auto del 27 de febrero de 2014 resolvió admitirla.

3. Surtido el emplazamiento, el Juzgado procedió a designar curador *ad litem* tanto a la demandada como a las personas indeterminadas; notificado personalmente a la auxiliar de la justicia el 26 de mayo de 2014, quien oportunamente contestó la demanda sin formular excepciones de ninguna índole.

4. Dentro del término para ejercer el derecho de contradicción, la demandada Caracol Comercial Ltda., se tuvo notificada por conducta concluyente y en tiempo contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones, formulando las excepciones que denominó "*Falta de legitimación en la causa por pasiva*", "*Inexistencia de la Posesión*", "*Imprescriptibilidad del bien demandado en pertenencia*", "*Falta de legitimación en la causa por activa*" y "*Fala de Jurisdicción*".

5. Por auto del 18 de marzo de 2017 se aceptó la intervención por pasiva pretendida por la Sociedad de Activos Especiales de -S.A.E.- SAS, citando las partes a la audiencia de que trata el artículo 101 del C. de P.C.

6. Mediante auto de fecha 28 de agosto de 2018, se abrió el proceso a pruebas, decretando las pedidas por los extremos.

7. Seguidamente, se convocó a las partes a la audiencia de que trata el artículo 373 del C. G del P., para los únicos fines de alegar de conclusión y fallo, luego de haber recaudado la prueba pericial decretada de oficio y haberse tomado otras determinaciones, en la misma se escucharon los alegatos de conclusión tanto del apoderado judicial de la parte actora quien en resumen, sostuvo que se logró demostrar en el trámite los presupuestos axiológicos y probatorios para acoger las pretensiones, destacando que la demandada en su intervención ni siquiera era conocedora de que detentaba la titularidad del derecho de dominio sobre la franja de terreno que ha venido poseyendo el demandante; mientras que la parte demandada, hizo referencia sobre los

medios exceptivos que planteó pidiendo que se deben declarar probados y reparó sobre la última prueba pericial recaudada en el trámite, señalando que la misma se allegó al día 17 cuando el término que se le otorgó al perito fue de 15 días. Seguidamente se anunció el sentido de fallo de instancia para la emisión posterior de la sentencia escrita que en esta providencia nos ocupa.

III. CONSIDERACIONES

A. PRESUPUESTOS PROCESALES

1. Se destaca la ausencia de irregularidades que comprometan lo actuado y la presencia de los denominados presupuestos procesales: la demanda se presentó en debida forma, esta agencia judicial es competente para decidir el mérito del asunto y, tanto los demandantes como los demandados tienen capacidad para ser parte y comparecer válidamente a juicio; de esta súplica conoció el juez competente, no solo por la naturaleza jurídica de la acción, sino también por el domicilio de las partes.

B. LA PRETENSIÓN

2. En el presente asunto, se demanda principalmente que se declare por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es propietario del bien inmueble ubicado en bien inmueble (lote): ubicado en la AK 70 C No. 62 B-05 sur y AK 70 C No. 62 B- 35 sur, de la ciudad de Bogotá D.C., cuya área de terreno es de cuatro mil seiscientos ochenta y cuatro metros cuadrados con cuarenta y tres centímetros (4.684.43,mts); .en consecuencia, se ordene la asignación de un folio de matrícula inmobiliaria y la correspondiente inscripción, y, por último, que se condene en costas a la parte demandada.

C. PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS

3. En primer término, se hace necesario entrar a precisar algunos conceptos y el marco jurídico que servirán para definir la cuestión sometida a consideración de este despacho.

3.1. Como punto medular y atendiendo las pretensiones incoadas por la parte actora, claramente quedó establecido que lo pretendido es que se le reconozca haber adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el bien descrito en el libelo; tema sobre el cual útil deviene recordar que la prescripción contempla dos especies: Adquisitiva y extintiva. La primera tiene su campo de acción en la adquisición de los derechos reales y la segunda tiene su órbita en la extinción de las obligaciones y acciones en general. A estas dos formas de prescripción se refiere el artículo 2512 del Código Civil, cuando establece que: “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 o derechos durante cierto tiempo”.

La prescripción adquisitiva de dominio, atendiendo al tiempo de posesión, puede clasificarse en ordinaria y extraordinaria.

De conformidad con lo previsto por los artículos 2512, 2518, 2331 del Código Civil, para la prosperidad de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio deben acreditarse los siguientes presupuestos:

1. Que recaiga la posesión sobre un bien que sea prescriptible;
2. Que la cosa haya sido poseída por lo menos diez (10) años;
3. Que la posesión se ha cumplido de una manera pública, pacífica e ininterrumpida.

Los anteriores presupuestos deben estar debidamente demostrados, para que pueda tener éxito la acción de prescripción adquisitiva de dominio.

3.2. Ahora, en cuanto al presupuesto de la posesión ha sostenido la jurisprudencia que:

“Se ha dicho que se apoya en dos elementos bien diferentes, uno de los cuales hace relación al simple poder de hecho o apoderamiento material de la cosa, es decir, a su detentación física (Corpus), y el otro, de linaje subjetivo,

intelectual o sociológico, que consiste en que el poseedor se comporte como su dueño, que tenga la cosa como suya, como su propietario, lo que se traduce en la ejecución de actos inherentes al derecho de dominio, evitando además que otros invadan ese poder que como propietario, dueño y señor de la cosa que tiene”¹.

Por consiguiente, es indispensable que quien se hace llamar poseedor, acredite el corpus y ánimus domini que tiene sobre la cosa; debiéndose advertir, que el elemento volitivo de ser dueño, debe trascender del carácter intrínseco del poseedor, para convertirse en un aspecto intersubjetivo, de modo que quienes perciban la ejecución de actos materiales igualmente tengan como dueño a quien las ejecuta.

3.3. Es preciso recordar, además, que se encuentra legitimado en la causa por activa quien señala ser el poseedor del bien objeto de usucapión como precisamente ocurre en el presente asunto con el demandante señor Jorge Eliécer Gómez Benavidez, quien aduce ostentar tal condición sobre el bien materia de pretensiones; así mismo se encuentra legitimado en la causa por pasiva el titular o la titular del derecho real del bien en disputa, la que se encuentra acreditada en cabeza de la entidad Comercial Caracol Ltda., conforme a la anotación número 7 del folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión distinguido con el No. 50S–362992, respecto de la cual se extrae que el predio lo adquirió mediante contrato de Compraventa recogido en la escritura pública No. 14566 del 21 de diciembre de 1985 otorgada en la Notaría 5ª del círculo de Bogotá, habiéndolo adquirido a Inversiones Andina Ltda., aunado a que con el escrito de subsanación, la parte actora allegó el Certificado Especial expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, quien confirma que la titular del derecho de dominio es la sociedad demandada.

3.4. Ahora, como la parte demandada en la contestación de la demanda puso en entredicho el anterior presupuesto, aduciendo que no se cumple en el presente caso ni por activa ni por pasiva la legitimación en la causa,

¹ Corte Suprema de Justicia. Magistrado Ponente: Dr. Pedro Lafont Pianetta. Bogotá, D.C., junio 24 de 1.997. En Providencias. Primer semestre 1.997. Ediciones Doctrina y Ley Ltda. 1998.

apoyada en que según su interpretación *“la demanda está dirigida a usucapir el inmueble que se encuentra ubicado en las direcciones AK 70C Nro. 62-B-05 y AK 70C Nro. 62-B-03 Sur de Bogotá D.C., según fue confesado por el propio demandante e el hecho 3 de su libelo, el inmueble respecto del cual reclama la pertenencia, colinda por el sur “con la bodega avenida Carrera 70C No. 62B-03 Sur de Bogotá D.C.”*”, por lo que resulta evidente que el predio pretendido es distinto al de su propiedad.

Para dirimir este punto, en el curso del proceso se pudo establecer a través de los diversos medios probatorios, en especial la prueba de inspección judicial y la pericial última practicada, que en el predio de mayor extensión al costado sur se encuentra construida una bodega en la que siempre la parte demandada ha ejercido los actos de señor y dueño, franja del terreno en la que, además, se llevó a cabo la diligencia de Ocupación e Incautación el 3 de junio de 1996, por parte de la Fiscalía General de la Nación, donde se describió de forma pormenorizada todo lo que aparecía y de lo que constaba dicho predio, empero claramente la parte o el área del predio de mayor extensión que reclama el prescribiente, no fue cobijada con dicha medida, o al menos no se logró demostrar en el curso del proceso, de suerte que la posición de la parte demandada al contestar la demanda permite establecer que dada la dimensión del predio de mayor extensión, siempre tuvo el convencimiento de que solo la parte que fue objeto de la ocupación, era sobre la que detentaba el derecho de dominio, empero como se pudo demostrar en este asunto, la parte que ocupa el prescribiente también hace parte del inmueble de mayor extensión y de ahí, que desde ya, está plenamente demostrado que, tanto la parte demandante como la demandada sí están legitimadas en la cusa en el presente proceso.

En cuanto a la legitimación tanto por activa como por pasiva dentro del proceso de pertenencia, positivamente se consagra así: *“... 1. La declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción. 5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales sujetos a registro, o que no aparece ninguno como tal. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella...”* (Subrayado fuera de texto).

Conforme a lo dicho, queda claro que tanto el demandante como demandada en este asunto, se encuentran legitimados en causa, el uno para promover y, la otra, para resistir la acción dada su calidad de propietaria, de modo que, desde ahora se puede colegir que las excepciones planteadas sobre este presupuesto, están llamadas al fracaso.

3.5. De otro lado y como la parte demandada en su intervención, a través de los medios exceptivos, puso en entre dicho que el bien objeto de usucapión es imprescriptible conforme lo establece el artículo 2518 del C. Civil, apoyada en que el bien (la franja del de mayor extensión) de su propiedad fue declarado ocupado por la Fiscalía General de la Nación desde junio de 1996, quedó por fuera del comercio, ya que según el artículo 53 del Decreto Legislativo Legislativo 099 adoptado como legislación permanente por el artículo 4º del Decreto 2271 de 1991.

Frente a ello, tal y como ya se acotó líneas atrás, es incuestionable que la Fiscalía General de la Nación realizó la diligencia de Ocupación e Incautación el 3 de junio de 1996, empero ella solo tuvo lugar en la franja del costado sur del predio de mayor extensión, más no sobre la totalidad del mismo, conclusión a la que se llega de acuerdo con el acervo probatorio que se recaudó a lo largo de este asunto, en especial cuando se llevó a cabo la inspección judicial al lugar en donde se pudo corroborar que en esa parte del predio de mayor extensión estaba construida la bodega en la que se practicó la Ocupación por parte de la Fiscalía y con el dictamen pericial realizado por perito Topógrafo, prueba que aun cuando se puso en entredicho por el apoderado de la demandada en la fase de alegaciones por haberse presentado por fuera de los 15 días que se le concedieron al auxiliar, sobre lo cual baste con señalar que la prueba resulta válida ya que por el solo hecho de que se haya presentado al día 17 pierda dicha calidad, máxime si se tiene en cuenta que ello implica imponer una sanción que no determina la ley y que en todo caso no se puso de presente al momento en que se tuvo en cuenta y se corrió su traslado, por lo que no son de recibo los argumentos dados por pasiva ni impiden su valoración probatoria, más aún cuando en la oportunidad en que la pasiva podía realizar su contradicción, permaneció silente; por ello y por cuanto la prueba se torna

necesaria y útil para esclarecer el asunto la misma se valora individual y conjuntamente para dirimir el conflicto.

3.6. De acuerdo con dichas probanzas, para el Despacho resulta claro que, dada la gran extensión del predio de mayor extensión, la ocupación que realizó la Fiscalía tuvo lugar fue en la parte donde está la Bodega donde funciona o está la Planta Procesadora de Café, que es la parte que siempre ha tenido presente la demandada es de su propiedad y cuya área quedó plenamente definida con el trabajo topográfico realizado por el experto, lo que a claras luces permite inferir que tanto la Fiscalía como la propia demandada no eran conocedoras de que la parte que hoy ocupa el demandante, también hacía parte del inmueble y, consecuentemente no puede pensarse o inferirse que esa franja objeto de usucapión esté involucrada o haya sido parte de la medida que realizó la Fiscalía y, de ahí, que no se pueda pensar que, no se puede reclamar la usucapión por estar fuera de comercio, ya que en estricto sentido y de acuerdo con la descripción que quedó consignada en el acta que levantó la Fiscalía al realizar la diligencia, allí únicamente se afectó la parte donde se realizaban o realizan las actividades con el café, involucrando la Bodega, empero en ningún momento sobre el aparte del bien objeto de esta demanda.

Conforme a ello, para el caso concreto no resulta acertado señalar que el bien objeto de usucapión es imprescriptible, ya que tal y como se expuso, sobre la franja que se pretende en esta acción no se llevó a cabo por parte de la Fiscalía ocupación alguna, la que sí tuvo lugar en la parte de la Bodega donde se realizan actividades de café, por lo que el primer presupuesto atrás mencionado para el éxito del proceso, se encuentra cumplido y, consecuentemente, la excepción se torna infundada.

4. Respecto a los elementos axiológicos, memórese que para que resulte triunfante la pretensión que nos ocupa, al tenor de lo contemplado en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil época para la cual cobra vigencia esta legislación (hoy artículo 167 del Código General del Proceso), es a la parte demandante a quien corresponde la carga de la prueba de los supuestos fácticos esgrimidos como soporte de su petitum, por tanto, debe de ser diligente con tal labor so pena del fracaso de la acción.

4.1. En tal sentido, bien pronto se advierte que la parte actora obró con la diligencia suficiente para demostrar los supuestos de hecho en que fincó sus pretensiones, tal y como se desprende de la valoración probatoria de los elementos demostrativos acopiados.

4.2. Con la demanda se aportó abundante material documental dentro de las que cabe resaltar, el contrato de arrendamiento celebrado por el demandante con el señor Alexander Domínguez Vargas para que este pudiese realizar trabajos de arreglos de carrocerías de buses en parte del predio poseído, la liquidación de derechos de instalación de agua y desagüe mediante la cual la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá realiza la cometida para venta de agua a carro tanques en favor del demandante, actividad a realizarse en el predio; los documentos a través de los cuales el aquí demandante controvirtió los cobros que hacía la Empresa de Acueducto por los servicios prestados en el inmueble, lo que llevó a instancias ante la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios; el acta de conexión emitida por Codensa en la que deja constancia sobre la instalación formal de dicho servicio documentos que dan cuenta que el actor se viene comportando como un verdadero dueño.

4.3. Además, con la práctica de Inspección Judicial se logró demostrar que el actor viene realizando la actividad de ofrecimiento de parqueadero para vehículos pesados, ha instalado y explota económicamente partes del predio con zonas habilitadas para talleres de mecánica, pintura y monta llantas para vehículos, hay una parte de almacenamiento de ladrillos con las que se puede establecer que el actor se comporta como dueño sobre esa franja de terreno.

4.4. Se recibieron las declaraciones testimoniales de los señores Manuel Fernando Ruiz Reina, Heriberto Chacón y José Ignacio Fúquene Navarro, quienes manifiestan conocer al demandante por más de 20 años, lo han visto siempre en el predio ejerciendo la actividad económica como dueño y disponiendo sobre el mismo, realizando mejoras como la adecuación del piso, haciendo construcciones para el funcionamiento de los talleres y para el

cargadero de agua y, en general explotando el bien a su favor y comportándose como dueño del mismo.

4.5. Con los anteriores medios probatorios, se logra establecer de manera clara y convincente que, el señor Jorge Eliécer Gómez Benavides se ha comportado como un verdadero dueño sobre el inmueble materia de este asunto, ya que ha venido realizando actos de señor y dueño y comportándose como tal, llevando actos como fueron hacer instalar los servicios públicos domiciliarios de agua y luz, adecuando el terreno para explotarlo en la actividad de parqueadero, efectuando construcciones a su interior para adecuar talleres de mecánica, pintura y monta llantas de vehículos y, en general, lo ha defendido como dueño, actos que los ha realizado de manera pública y pacífica.

5. En este punto es necesario resolver sobre las demás excepciones planteadas por la demandada, relativas a la falta de posesión y Jurisdicción dado que, en su entender, si el predio que ocupa el demandante llegase a ser de su propiedad, el mismo fue ocupado por la Fiscalía y su actual depositario es Almacenes Generales de Depósito de Café S.A. –ALMACAFEN y, consecuentemente, es ante la jurisdicción penal que se debe hacer las reclamaciones sobre el inmueble.

Sobre estos argumentos, baste con reafirmar lo ya expuesto líneas atrás, en donde se expuso con suficiencia que en este caso, quedó demostrado que la franja de terreno que posee el demandante sobre el predio de mayor extensión, jamás fue objeto de ocupación por parte de la Fiscalía, reiterándose que tal diligencia tuvo lugar fue en la parte sur del inmueble donde está la Bodega donde se llevaban a cabo actividades con el Café, de suerte que el demandante sí ha poseído el predio desde la fecha que señaló en el libelo, esto es, desde noviembre de 1998 cuando según lo expuso, por un acuerdo verbal con el señor Alfredo Ruíz Bustos ingresó al mismo y, desde entonces viene ejerciendo actos de señor y dueño sobre esa área.

Y es que si se observa, en el acta que levantó la Fiscalía cuando realizó la ocupación, nada se dijo sobre el sector que ocupa el demandante, ni se mencionó el terreno donde el actor lo viene poseyendo, por lo que no es en

la vía penal en que se deba dirimir si ganó o no por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio ese inmueble, ya que de ello se ocupa es la jurisdicción ordinaria –Civil-, por lo que los medios de defensa planteados tampoco se abren paso y, consecuentemente, así se declarará en la resolutive de este fallo.

Fluye de lo anterior el fracaso de las excepciones invocadas.

6. Puestas, así las cosas, tras haberse acreditado los presupuestos de la declaratoria de usucapión la misma se impondrá, junto con las órdenes consecuenciales a ella. No se impondrán costas por no aparecer causadas.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

V. RESUELVE

PRIMERO: **DECLARAR** infundadas y no probadas las excepciones de mérito incoadas por la parte demandada.

SEGUNDO. **DECLARAR** que el demandante JORGE ELIÉCER GÓMEZ BENAVIDES adquirió por prescripción extraordinaria el dominio pleno y absoluto el inmueble (lote) ubicado en la AK 70 C No. 62 B- 05 sur y AK 70 C No. 62 B- 35 sur, de la ciudad de Bogotá D.C., el cual hace parte del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 362992, inmueble cuya alinderación y determinación constan en la demanda y el último dictamen pericial rendido en autos.

TERCERO: **ORDENAR** el registro de la presente providencia en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, así como la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria independiente para el predio objeto de declaratoria de prescripción adquisitiva en este fallo. Oficiese como corresponda por Secretaría.

CUARTO: **DISPONER** el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en este asunto.

QUINTO: **CONDENAR** en costas del proceso a la parte demandada. Por secretaría practíquese la correspondiente liquidación, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2'000.000,00.

SEXTO: **ARCHIVAR** las presente diligencias una vez cumplido lo anterior. Déjense las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 10 del 12 de febrero de 2024


Rosa Liliana Torres Botero
Secretaría