

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C. julio quince (15) de dos mil veinte (2020)

Objeto

Procede el Juzgado a emitir sentencia escrita de primera instancia, con autorización del inciso tercero del ordinal 5o del artículo 373 del CGP, dentro del proceso Ordinario de Pertenencia que **JOSE VICENTE CORREA VERGARA y GILMA ROSA GONZÁLEZ LOZANO** adelanta contra **JOSÉ LUIS CORREA CASTILLO, HEREDEROS INDETERMINADOS DE EFREN CORREA Y PERSONAS INDETERMINADAS.**

Antecedentes y trámite procesal

Depreca el demandante que se declare que ha adquirido en virtud de la prescripción extraordinaria de dominio la plena propiedad del predio identificado con matrícula No. 50S-40016433 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

Tal pedido se sustenta en que el actor con el señor Efren Correa adquirieron en comun y proindivido el mencionado bien, mediante compraventa celebrada el 21 de septiembre de 1989, que desde esa anualidad el demandante tomó posesión del inmueble con sus propios recursos, construyendo sobre el lote una cada de dos pisos con todas sus dependencias, donde formó una familia y habitó con sus hijas, que el 04 de noviembre de 1995 el señor Corre suscribió con el actor una promesa de compraventa del 50% del predio, cancelando el acá actor su valor, pero sin elevarse a escritura pública, que en el año 1996 recibió junto con su compañera permanente un subsidio para mejoramiento de vivienda, ue siempre el demandante se ha encargado del sostenimiento y mejoramiento de la casa, ejerciendo actos de señor y dueño.

Refiere que el señor Efren Correa falleció el 17 de enero de 2000 sin haber materializado la venta prometida del 50% de la posesión.

Admitida la demanda, se dispuso el traslado del caso a la parte demandada, así como la inscripción de este proceso en el folio de matrícula inmobiliario del bien objeto del mismo.

Se obtuvo respuesta de las personas indeterminadas, por medio de curadora ad-litem, quien se pronunció respecto a los hechos sin aceptar ninguno, no se opuso a las pretensiones quedando sujeta a lo que se pruebe y no propuso excepciones de ninguna naturaleza

Admitida la demanda, se dispuso el traslado del caso al extremo demandado, trabándose la Litis por medio de curador Ad-litem que no se opuso a las pretensiones ni excepcionó de fondo.

El demandado José Luis Correa Castillo, por medio de apoderado judicial, dio respuesta a la demanda oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones de la demanda. Respecto a los hechos indicó ser cierto que su padre, en compañía del demandante, adquirieron por compraventa el bien inmueble en cuestión. Respecto a los demás hechos los niega. Presenta como medios de excepción los que denomina "Falta de identificación plena del inmueble a usucapir", "Falta de poder suficiente para impetrar la acción de pertenencia" e "Imprudencia e ilegalidad del objeto principal de la demanda".

Seguidamente el portavoz judicial de la parte actora, presentó reforma a la demanda, incluyendo como codemandante a la señora Gilma Rosa González Lozano, pretendiendo que se declarara que el demandante inicial y la susodicha adquirieron la propiedad del 50% del predio en mención por prescripción adquisitiva de dominio, indicando que desde mediados de 1990 empezaron a convivir los demandantes y fueron quienes fungieron como señores y dueños del predio en mención.

Agotadas las etapas procesales correspondientes y oídos los alegatos finales de las partes, se procederá a emitir la sentencia correspondiente, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

De manera liminar debe decirse que están reunidos los presupuestos de eficacia del proceso, pues el Despacho es competente para decidir el presente asunto,

además de que las partes son capaces y se encuentran debidamente representadas y la demanda reúne los presupuestos adjetivos. Además, también se reúnen los presupuestos de validez de la actuación, pues no existe vicio alguno que anule total o parcialmente la actuación.

El problema jurídico que deberá desatar este Despacho consiste en determinar si los demandantes cumplieron con las condiciones necesarias para ser declarados como propietarios del 50% del bien inmueble objeto de este proceso.

Para dar solución al dilema planteado, ha de decirse que el canon 2512 del CC establece que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas por el paso del tiempo, indicando el artículo 2518 ibídem, que el mismo autoriza para adquirir el dominio pleno de bienes muebles o inmuebles, mediante dos modalidades de prescripción. La ordinaria y la extraordinaria, siendo la primera aquella en que la posesión está acompañada o precedida de un justo título y la segunda, aquella que no tiene tal condición, estableciéndose para la primera un lapso de 5 años y para la segunda uno de 10 años, conforme a las modificaciones introducidas al Código civil por la ley 791 de 2002.

Ahora, como el elemento esencial para la adquisición del dominio por medio de la prescripción es la posesión, se hace necesario tener certeza de lo que esta es y cuáles son sus características para que habilite al poseedor a adquirir el dominio. El artículo 762 del CC establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, de la que se ha extractado la existencia de dos elementos, el primero de ellos –el animus- constitutivo de la intención o cualidad que internamente siente el poseedor respecto del bien, el cual se exterioriza mediante el ejercicio de actos externos que están reservados al propietario, como el sostenimiento del bien, su mejoramiento, su explotación comercial y similares. El segundo elemento, es el corpus, esto es la posesión propiamente dicha, que el bien se encuentre bajo subordinación del poseedor, bien sea directa ora ejercida por intermedio de otra persona.

Lo anterior, pone de presente que la característica esencial de la posesión es ejercerse de manera pública, esto es, ante los ojos de la comunidad, lo que además impone que sea pacífica, pues no puede habilitarse como posesión aquella que se ejerce mediante actos de despojos, clandestinidad o violencia. Finalmente, debe ser ininterrumpida, esto es, que no se trate de una posesión fragmentada, que se ejerza por lapsos y por otros no, pues la misma no sirve para efectos de la adquisición plena del dominio.

Además de lo anterior, para que la posesión sea idónea como medio para configurar el dominio tiene que ejercerse sobre un bien plenamente determinado que sea susceptible de adquirirse por dicho medio, es decir que no esté excluido por ley o

por Constitución del comercio jurídico. Además, como es apenas obvio, el bien perseguido en la demanda, debe coincidir íntegramente con el aprehendido materialmente.

Ahora, cuando lo que se persigue es la usucapión de parte o cuotas de un predio que es de propiedad de una comunidad de personas, alegándose tal derecho por uno de los comuneros, las exigencias que se vienen refiriendo vienen a hacerse más exigentes, amén que en la posesión que se ejerce por uno de los condueños se parte de que lo hace en nombre de la comunidad, debiendo demostrar que tal circunstancia no es así, es decir, que se hace por cuenta propia. Sobre este tema resulta pertinente citar a la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, cuando indicó que:

“2.- En virtud de que el recurrente extraordinario le enrostra al Tribunal haber incurrido en error de hecho en la valoración probatoria que lo llevó a negar la usucapión que aspiraba a pesar de estar acreditadas las exigencias para su reconocimiento, la Sala advierte conveniente comenzar recordando los requisitos estructurales que en tratándose de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio deben acreditarse, para su buen desenlace, siendo ellos: a) que se trate de un bien prescriptible, b) que el interesado en la adquisición demuestre que lo ha poseído de manera inequívoca, pacífica, pública e ininterrumpida, y c) que ese comportamiento lo haya sido por todo el tiempo legalmente exigido, el cual, hasta cuando entró en vigencia la Ley 791 de 2002 era de veinte años, reducido por ésta, a la mitad.

3.- Así mismo, cuando lo pretendido sea la totalidad, o un segmento de un bien cuyo dominio pertenece, en común y proindiviso a una pluralidad de personas, pero la solicitud procede de una de ellas, el segundo de los referidos presupuestos se torna más riguroso en punto de la exclusividad de la posesión del respectivo condueño, puesto que en esa hipótesis, se requiere la demostración integral de que su ejercicio lo ha realizado a título personal y no en beneficio de la comunidad.

En esas condiciones, si bien el derecho a que el copropietario promueva la declaración de pertenencia lo consagra el numeral 3° del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil al disponer que “también podrá pedirla el comunero que con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad”, lo cierto es que la prosperidad de esta clase de pretensión, se halla supeditada a que el actor pruebe la interversión de su título, es decir, que la “posesión” ostentada como comunero dejó de ser tal y pasó a ser exclusivamente suya”. (sentencia del 01 de diciembre de 2011 exp. 54405-3103-001-2008-00199-01).

Como se evidencia de la cita, el comunero que pretende adquirir para sí la propiedad plena del predio común, debe evidenciar suficiente y contundentemente el ejercicio de la posesión, por el tiempo necesario para que opere la prescripción extraordinaria y que la misma fue además de quieta, pacífica e ininterrumpida, exclusiva y excluyente de los demás copropietarios.

En síntesis, los presupuestos esenciales para generar en cabeza de una persona el dominio pleno sobre un inmueble, en virtud de la usucapión extraordinaria, son: a) bien susceptible de adquirirse por prescripción; b) que el bien perseguido en tal modo de adquisición sea idéntico al materialmente aprehendido y c) que el usucapiente posea el bien por un lapso no inferior a los 10 años, de manera pública, pacífica, ininterrumpida, exclusiva y excluyente.

Pues bien, para verificar en el caso sub-judice el primero de los presupuestos indicados, el Despacho tomará como referencia el contenido del certificado de tradición del bien inmueble en cuestión, cuya matrícula inmobiliaria es 50S-40016433 –fl. 3- del cual se puede evidenciar que el mismo siempre ha estado en dominio particular, por lo que se colige sin duda alguna, que el mismo no es un bien público, ni fiscal, ni que conforma parte del inventario de parques naturales o territorios protegidos, razón por la cual –evidentemente-, se cumple con la exigencia antes anotada.

La segunda de las exigencias, esto es, la identidad del predio poseído con el que es objeto del proceso, encuentra el Despacho que efectivamente mediante la inspección judicial se logró evidenciar tal identidad, pues su cabida, linderos, dependencias y demás coinciden con las anunciadas en la demanda, lo que se ratificó con la experticia rendida por la perito designada por el Despacho –fls. 214 y ss.-

Finalmente, en cuanto al tercero de los elementos, ha de indicarse, como se hizo líneas atrás, que la posesión tiene dos elementos que la integran, uno de los cuales es preponderante, como lo es el animus, que es el que diferencia al poseedor del mero tenedor.

Pues bien, le atañe a la parte interesada en lograr la declaratoria de plena propiedad por usucapión acreditar que ejerció la misma en los términos dichos, por el lapso exigido y, en casos como el presente, que tal posesión se hizo con exclusión de los demás copropietarios.

Y en el caso puntual, dígase que la prueba testimonial traída al infolio acredita de manera suficiente lo perseguido por los demandantes. En efecto, las declaraciones de Amanda Valderrama, Blanca Guzmán Martínez, Marta Lilia Vargas, Ana Julia

Rivera y Martín Emilio Lara, recepcionadas el día de la inspección judicial, fueron contestes en afirmar que el señor José Vicente y la señora Gilma han ejercido de manera pública y pacífica la posesión del bien inmueble aludido, pues así lo reconoce la comunidad, dado que son ellos los que se han encargado desde hace 27 años aproximadamente de habitar en el mismo, hacerle mejoras, explotarlo mediante el arrendamiento y demás aspectos, que le son propios a quien detenta la propiedad. Además, que todos esos actos se ejercieron sin restricción o limitación de alguna persona, es decir, nadie impidió la construcción de las mejoras plantadas en la actualidad, ni –en general- el ejercicio de los actos posesorios correspondientes. Conforme a las deponencias citadas, ninguna otra persona alegando la calidad de condueño ha ejercido algún tipo de reclamación. Tal circunstancia se ratifica –incluso- con las deponencias traídas por la parte demandada María Esther Castillo, Alberto Martínez Correa y Ana Maritza Castillo, quienes indicaron que siempre el señor José Vicente vivió en el citado bien inmueble, aunque estas adveran que esa posesión siempre estuvo limitada por la presencia de la señora Ana Tilde –bisabuela del demandado y madre del demandante inicial-, sin que trajeran mayores razones de su dicho en este sentido, pues la citada señora siempre vivió allí por la familiaridad, pero nunca se tuvo como quien –en nombre del señor Efrén y de su descendencia- ejerciera restricción alguna a la posesión de los actores.

Por lo tanto, sopesada la prueba existente en el proceso, fácil es colegir que los demandantes cumplieron con la carga de ejercer la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida por un lapso que excede los 20 años exigidos en la codificación civil original y, además, que tal posesión se ejerció con exclusión del condueño Efrén Correa y de su heredero aca demandado José Luis Correa Castillo. No existe prueba que permita colegir que el copropietario en algún momento buscó al señor Vicente para que se respetara la propiedad que le asistía, sino que simplemente cedió en su ejercicio, incluso prometiendo en venta el 50% que le correspondía, lo que evidencia un total desapego en el ejercicio de sus prerrogativas como dueño.

Por lo anterior, para este Despacho es evidente que el señor José Vicente Correa Veragra revirtió su condición de comunero poseedor, por la de poseedor exclusivo y excluyente, en compañía de su compañera permanente Gilma Rosa González Lozano, por lo que se encuentran plenamente reunidos los presupuestos para declararlos como propietarios plenos del 50% del predio en cuestión, tal como se hará.

Atendiendo la oposición manifestada por el extremo demandado, se le impondrán costas a su cargo y a favor de los demandantes. Respecto a las excepciones propuestas, las mismas quedan resueltas implícitamente con lo dicho en las consideraciones.

En mérito de lo expuesto el Juzgado 51 Civil del Circuito de Bogotá D.C. administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: DECLARAR que los señores **JOSE VICENTE CORREA VERGARA y GILMA ROSA GONZÁLEZ LOZANO** adquirieron por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el 50% del bien inmueble ubicado en la Carrera 96 No. 58-28 Sur, cuya área es de 72 metros cuadrados, enmarcado en los linderos que se indican a continuación: “Norte: En extensión de 6 metros con la carrera 96; Sur: en extensión de 6 metros con los predios identificados con los números 58-27 sur y 58-29 sur de la carrera 95B; Oriente: en extensión de 12 metros con el predio identificado con el número 58-22 de la carrera 96 y por el occidente en extensión de 12 metros con el predio identificado con el número 58-34 sur” (linderos tomados del dictamen pericial).

SEGUNDO: Se ordena a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur que:

- a. Inscriba la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40016433.
- b. Levante la inscripción de la demanda ordenada en el mismo folio de matrícula inmobiliaria.

Para los fines de lo acá dispuesto, ordénese que por secretaria se libren los oficios del caso y se expidan las copias de esta providencia con la nota de autenticidad, que sean necesarias. Atendiendo el estado actual de emergencia y aislamiento generado por el Covid-19, todo lo anterior se hará por los medios digitales y electronicos correspondientes.

TERCERO: Condena en costas a la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de \$1.000.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHITA
JUEZ

JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARIA

Bogotá D.C., _____

Notificado el auto anterior por anotación en estado No. _____ la fecha.

LUIS FELIPE PABÓN RAMÍREZ
Secretario

Juzgado 51 Civil del Circuito
Proc: Ordinario Pertenencia 2012-00511
José Vicente Correa Guevara y otra vs. José Luis Correa Castillo y otros

Firmado Por:

CARLOS ALBERTO SIMOES PIEDRAHITA

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 51 CIVIL CIRCUITO BOGOTÁ

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:

5f9153f6268f6534ca4174b5d066989f7d848d0124c4305460853dfda284d385

Documento generado en 14/07/2020 08:41:34 AM