

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CINCUENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C. agosto veintiuno (21) de dos mil veinte (2020)

Objeto

Se dispone el Despacho a emitir de manera escrita la sentencia que ponga fin a la primera instancia, tal como lo autoriza el inciso tercero del artículo 373 del CGP, dentro del proceso Ordinario de Pertenencia que **AMERICA TENIS CLUB** contra **ANDRÉS PARDO MONTOYA, JUAN MANUEL, ALEJANDRO, MARIA PAULINA Y RADAEL GUTIÉRREZ PARDO HEREDEROS DETERMINADOS DE HELENA PARDO y PERSONAS INDETERMINADAS.**

Antecedentes y trámite procesal

Por medio de apoderado judicial, pretende la parte actora se declare que por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por posesión material desde el 26 de abril de 1999, adquirió el pleno dominio del predio identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50C-1256438 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona y en consecuencia se ordene el registro del fallo en el mencionado folio. En subsidio de la anterior pretensión, pide que se haga una similar pero por la posesión ejercida desde el 25 de junio de 1975.

Tales pretensiones se afincan en que el 09 de junio de 1975 el America Tennis Club celebró con Helena Pardo de Gutiérrez Andrés Pardo Montoya contrato de promesa de compraventa del lote ubicado en la calle 51 No. 2.55 este con un área de 7.649,09 mts, que el referido predio había sido adquiriendo por el padre de los prometientes vendedores por una partición material, que el mismo estaba vinculado al proceso de sucesión de Eduardo Pardo Rubio, que conforme a la clausula 5 del contrato de promesa de compraventa los referidos entregarían materialmente y sin restricción alguna el bien objeto del contrato, que tal situación se ratificó en la clausula 7a del convenio, en la que se indico que desde ese momento el America

Tenis Club podría emprender las obras materiales en el mismo, que en efecto el America Tenis Club procedió a ejecutar y levantar las mejoras correspondientes, tales como senderos, parques, muro para practicar tenis y dos canchas para la practica de ese deporte, que ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá cursó el proceso de sucesión del causante atrás mencionado el cual concluyó con sentencia aprobatoria de la partición del 04 de octubre de 1978, la cual fue inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con la matricula inmobiliaria 50C-1256438.

Refiere que desde el momento de la entrega material del predio, el America Tenis Club ha venido ejerciendo actos de señor y dueño del mismo, todos de manera pública, pacífica e ininterrumpida, siendo reconocido en el vecinadrio y en el conglomerado social como propietario del cita inmueble, incluso se hizo cesión de un área del citado predio al IDU para la construcción de la Avenida Circunvalar; que luego de varios otrosíes, se fijó la fecha del 30 de enero de 1991 para la suscripción de la escritura pública, que en vista de que la parte vendedora no concurrió el Club inició proceso de ejecución ante el Juzgado 7 Civil del Circuito de Bogotá, el cual concluyó con decisión desfavorable en segunda instancia del 14 de abril de 1999, que desde esa data se siguieron ejerciendo los actos posesorios sin ninguna consideración de los demandados. Finalmente alega que en todo ese lapso la sociedad demandante ha pagado el impuesto predial, valorizaciones, sobretasas y demás.

Admitida la demanda, se dispuso el traslado de la misma a los demandados, los cuales dieron respuesta en los siguientes términos.

El señor Andrés Pardo Montoya, por medio de apoderada judicial, se pronunció respecto a los hechos de la demanda, alegando que el America Tenis Club detenta la tenencia del referido inmueble, pues indica que las obras que se adelantaron en el mencionado lote fueron autorizadas de manera previa por los prometientes vendedores, lo mismo que la cesión que se hizo de parte del predio al IDU.

Los señores Alejandro, Juan Manuel y María Paulina Gutiérrez Pardo, en su calidad de herederos determinados de la señora Helena Pardo, también allegaron respuesta, en la que se pronunciaron respecto a los hechos, indicando que el América Tenis Club siempre ha reconocido dominio ajeno sobre el mencionado lote, por lo que siempre ha detentado es la tenencia del mismo. Por lo anterior manifiesta total oposición a las pretensiones de la demanda y excepciona de fondo.

Trabada la litis se decretaron las pruebas correspondientes, las cuales se evacuaron en su mayoría y finiquitado el debate probatorio se escucharon los alegatos de conclusión de las partes, disponiendo el Despacho la emisión del fallo por escrito como lo autoriza el canon 373 del CGP, en su ordinal 5o inciso 3o.

CONSIDERACIONES

En cuanto a los presupuestos de eficacia y validez de la acción, encuentra el Despacho que los mismos se encuentran reunidos, puesto que la demanda fue presentada en forma, este Juzgado es competente para dirimir el asunto y las partes son plenamente capaces y están debidamente representados, así mismo, el proceso se rituó en debida forma, con total respeto de las garantías procesales, de lo que claramente se puede inferir la inexistencia de causales de nulidad que afecten la actuación.

El litigio propuesto entre las partes obliga al Despacho a resolver el siguiente problema jurídico:

¿Adquirió el América Tenis Club el pleno dominio del lote denominado América, ubicado en los linderos descritos en la demanda e identificado con la matrícula 50C-1256438, en virtud de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio?

Para dar solución al dilema planteado, punto de partida obligado lo constituye el artículo 2.512 del CC que 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, norma a la que se acoge de manera expresa la parte actora en este asunto.

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- que constituye 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 implica que el bien se encuentre bajo subordinación del poseedor, bien sea directamente ora ejercida por intermedio de otra persona.

Lo anterior, pone de presente que la característica esencial de la posesión es su ejercicio de manera pública, esto es, ante los ojos de la comunidad en general, 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.

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 enunciado en la demanda y c) que el usucapiente posea el bien por un lapso no inferior a los 10 años, de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

En el caso puntual, se tiene que el América Tennis Club alega haber poseído el bien objeto del proceso desde que en el año 1975 se firmó una promesa de compraventa con los señores Helena Pardo de Gutiérrez y Andrés Pardo Montoya, pues en esa misma oportunidad se entregó materialmente el predio, tal como se anuncia en la cláusula 7a del referido documento, visible a folios 5 y ss del Tomo 1 del Cuaderno 1 digital. Respecto a esto, la parte demandada anuncia su oposición, bajo el argumento de que lo que se entregó en aquella oportunidad por los hermanos Pardo fue la mera tenencia con autorización de adelantar algunas obras sobre el predio, por lo que la posesión alegada constituye un despojo de su propiedad por parte de la Corporación actora.

Pues bien, para zanjar lo relativo a la aludida cláusula, vale decir que al estar contenida en un contrato que, a pesar de lo añoso y su sometimiento a varias actuaciones judiciales, sigue siendo válido a la luz del artículo 1.602 del C.C. y por tanto ley para las partes allí vinculadas. Por lo tanto esa cláusula, es pieza clave para resolver si el América Tennis Club recibió desde ese momento la posesión o una mera tenencia. El texto literal del aparte reza: *“La entrega material del inmueble deberá hacerse antes del día 25 de junio del año en curso y desde ese momento el prometiente comprador podrá emprender obras materiales, pudiendo retener el lote, si la compraventa no se realizara, hasta tanto hubiere obtenido cumplida indemnización”*. De la cláusula en cita, encuentra el Despacho que se puede

extractar lo siguiente: Establece la obligación de entrega material del predio a la Corporación prometedora compradora y le permite la realización de obras materiales, pero además, en caso de que no se materializara la compraventa prometida, obligaba a la devolución del lote previa indemnización. No se puede colegir en ese pacto, que las partes hubieran acordado cosa diferente a una entrega del predio –aprehensión física-, pues en ninguno de los apartes o demás cláusulas se observa que esa entrega implicara además el señorío del predio, es decir, los hermanos Pardo al hacer entrega material del predio, mantuvieron para sí esa calidad de señores y dueños sobre el predio en cuestión. Y de una vez dígase que esa condición de los prometedores se mantuvo a lo largo del tiempo, mientras se prorrogaron por medio de los otrosíes a la promesa de compraventa, la posible fecha de suscripción del contrato de compraventa, esto es, hasta el 30 de enero de 1991 conforme a la prórroga visible a folio 17 de la actuación. ¿Y por qué hasta esa calenda?, por la sencilla razón de que, a partir de ese momento, el América Tenis Club ante las constantes prórrogas y aplazamientos para la suscripción de las escrituras públicas, agotó su paciencia y buscó mediante el proceso de ejecución 1992- 2112 cambiar esa condición, proceso que terminó en el año 1999 mediante decisión del Tribunal Superior de Bogotá, en su Sala de Decisión Civil, negando la ejecución solicitada. A partir de esa decisión judicial, encuentra el Despacho que se intervirtió la condición del Club acá demandante, pues en lugar de entrar a cumplir lo establecido en la cláusula 7 del contrato de promesa de compraventa, esto es, buscar reintegrar el lote previa indemnización de los Pardo Montoya, siguió con el contacto material con el predio y siguió con su explotación económica y adecuaciones, cambiando en ese momento esa mera tenencia calificada –esto es con la facultad de hacer adecuaciones y construcciones- que había recibido desde el año 1975, por actos que exteriorizaban un señorío sobre el predio, es decir, ante esa decisión judicial adversa ante el proceso de ejecución, el América Tenis Club se rebeló -en el buen sentido de la palabra- a cumplir con lo pactado y optó por empezar a obrar como señor y dueño del predio.

¿Y en qué se manifestó ese señorío? En continuar adelantando su actividad principal -impulso del desarrollo del tenis entre sus miembros y en general actividades sociales y recreativas según el certificado de existencia y representación legal visible a folios 2 y siguientes Tomo 1 Cuaderno 1 digital-, en seguir haciendo adecuaciones, mejoras, mantenimiento y demás de las instalaciones, labores estas que, si bien estaba ejecutando desde 1975, lo hacía bajo las regulaciones y autorizaciones dadas en la promesa de compraventa, pero desde 1999 ante la imposibilidad de materializar lo allí prometido, empezó a hacer por su cuenta y sin consideración de ninguna otra persona.

Estos aspectos, las adecuaciones y explotación del terreno del club, fueron relatadas de manera clara por los deponentes Santiago Murcia García, Gabriel Sánchez, Luis Javier Santacruz Chávez, Hernán Fabio López Blanco y Juan Manuel Garrido Díaz, quienes de una manera más o menos similar, relataron que el lote siempre, desde que cada uno de ellos es miembro del club, ha sido usado para para la practica del tenis, mediante las canchas 8 y 9 y un muro de practica allí construido, que además por el mismo pasa un sendero construido por el club, además de estar

ubicados unos juegos infantiles y contar con una zona de arborización, relatan además que el único ingreso al lugar lo provee América Tenis Club, mediante su única portería y que, en caso de esa Corporación no autorice el ingreso pues no hay forma de acceder al mencionado terreno. Estas declaraciones, en su mayoría tachadas, salvo en el caso del deponente López Blanco, en el sentir del despacho relatan hechos de una manera clara, espontánea y sin ninguna clase de ánimo oculto o favorecedor hacia alguno de los extremos o, puntualmente, respecto a la parte actora de la cual son socios. Recuérdesse que para la prosperidad de la tacha de un testigo, es necesario que su versión sea contraria a la verdad, que esté marcada por un ánimo de beneficiar o perjudicar a las partes o a una de ellas, aspectos que en este caso se echan de menos, pues se insiste, los dichos de los declarantes son coherentes, espontáneos y no existe en el infolio prueba alguna que indique lo contrario a lo relatado, razón por la cual se despacharán desfavorablemente las tachas propuestas.

En cuanto a la copiosa prueba documental, ha de decirse es de destacar, a guisa de ejemplo, el documento visible a folios 83 y ss. del cuaderno 1 tomo 1 digitalizado, en el que el Club responde a un requerimiento del IDU y respecto al cual se le inquirió con perseverancia al declarante Gabriel Sánchez, que el mismo lo único que hace es venir a refrendar lo que ha concluido el Despacho, esto es, que el América es poseedor de este predio, pues así claramente se expresa en el numeral 1o de la carta, pretendiéndose que se disgregue, para fines tributarios, el lote "denominado América" del resto del globo de terreno de los herederos del señor Eduardo Pardo Rubio. De los demás documentos, especialmente de los exhibidos por el Club a petición de las partes pasivas, debe decirse que poco o nada aportan a la resolución de este proceso, amén que si bien se trataba en las distintas asambleas de socios y juntas directivas el tema del lote, ninguno de tales documentos desconoce los derechos como poseedor sobre el mismo que tenía el América Tenis Club.

En síntesis de lo discurrido, encuentra el Despacho que América Tenis Club acreditó el ejercicio público, pacífico e ininterrumpido de la posesión sobre el referido lote, por un espacio que superó los 10 años contados desde la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002, estando por tanto satisfecho el requisito c, para declararse la prosperidad de la pertenencia propuesta.

En cuanto a los requisitos enlistados como a y b, encuentra el Despacho que, conforme al certificado de tradición del bien inmueble, que reposa en varios folios del proceso, el lote en cuestión siempre ha sido de dominio particular, lo que de una vez permite colegir que sí es susceptible de adquirirse por el medio de la prescripción, al no estar en unas de las condiciones de imprescriptibilidad trazadas por la Constitución y la Ley y, además, está acreditado plenamente cuál es el lote, sus dimensiones y forma, aspecto que se cumplió con la inspección judicial y que fue plenamente aceptado por las partes, por lo que no hay discusión alguna al respecto. Lo anterior, permite encontrar cumplidas a plenitud las exigencias para que se declaren prosperas las pretensiones de la demanda y, en consecuencia, se

diga por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, el América Tenis Club adquirió el pleno dominio sobre el lote en cuestión.

En cuanto a la excepción de “Ejercicio del derecho de dominio por parte de los demandados a lo largo del lapso durante el cual se transfirió la tenencia y reconocimiento del mismo por parte de América Tenis Club”, propuesto por los herederos de la señora Helena Pardo de Gutiérrez, la misma deberá declararse impróspera, amén que claramente, como quedó dicho en las consideraciones, la Corporación demandante sí acreditó el ejercicio posesorio en los términos alegados y si bien por un lapso se reconoció el dominio de los Pardo Montoya tal condición se intervirtió.

Respecto a las costas, las mismas habrán de imponerse a los demandados a favor de la parte actora.

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

FALLA

PRIMERO: DECLARAR que AMÉRICA TENIS CLUB con Nit 860006788-2 adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1256438, con código catastral AAA0163MSFT, denominado lote América, cuyos linderos son: “Por el norte en 62.00 metros aproximadamente con terrenos que son o fueron de OPUS DEI; por el sur en 92,35 metros aproximadamente con terrenos que son o fueron del América Tenis Club; por el este en 60,00 metros aproximadamente con terrenos que son o fueron de Helena Pardo de Gutiérrez y Andrés Pardo Montoya, hoy Avenida Circunvalar o Paseo Bolívar, y por el oeste en 64,00 metros aproximadamente con terrenos que son o fueron de la clínica Santa Tomás”, con un área de 4.784,95 metros cuadrados (linderos tomados del certificado de matrícula inmobiliaria).

SEGUNDO: DECLARAR NO PROBADA la excepción de fondo de “Ejercicio del derecho de dominio por parte de los demandados a lo largo del lapso durante el cual se transfirió la tenencia y reconocimiento del mismo por parte de América Tenis Club”, propuesta por los herederos de Helena Pardo de Gutiérrez.

TERCERO: DECLARAR INFUNDADAS las tachas de los testigos Santiago Murcia García, Gabriel Sánchez, Luis Javier Santacruz Chávez y Juan Manuel Garrido Díaz, conforme a lo dicho.

CUARTO: Se ordena a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro que:

- a. Inscriba la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1256438.
- b. Levante la inscripción de la demanda ordenada por el Juzgado 24 Civil del Circuito, mediante Oficio 0808 del 05-03-2014 (anotación 6) del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1256438.
- c. 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.

QUINTO: CONDENAR en costas a **ANDRÉS PARDO MONTOYA, JUAN MANUEL, ALEJANDRO, MARIA PAULINA Y RAFAEL GUTIÉRREZ PARDO HEREDEROS DETERMINADOS DE HELENA PARDO** a favor de **AMÉRICA TENIS CLUB**. Como agencias en derecho se fija la suma de \$5.000.000.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS ALBERTO SIMÓES PIEDRAHITA

JUEZ

Firmado Por:

CARLOS ALBERTO SIMOES PIEDRAHITA

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 51 CIVIL CIRCUITO BOGOTÁ

Juzgado 51 Civil del Circuito
Proc: Ordinario Pertenencia 2014-00055
América Tenis Club vs. Andrés Pardo Montoya y otros

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:
2162f4a7dc8ed976eb6ccaa5e54c13d57615083f7959951e3a456387c153d188

Documento generado en 21/08/2020 11:10:16 a.m.