

REPÚBLICA DE COLOMBIA**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO****JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE
BOGOTÁ CALLE 12 No.9-23, TORRE NORTE, PISO 3°, OFICINA
207 EDIFICIO VIRREY**

Bogotá, veintisiete (27) de agosto de dos mil veinte (2020).

Proceso: Ordinario de pertenencia
Demandante: Luis Felipe Celis y Herminda Vargas Páez
Demandado: Alfonso Cruz Montaña
Radicación: 2012-00629

De conformidad con lo previsto en el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso, y según se anunció en la audiencia celebrada el **25 de agosto del 2020**, se procede a dictar sentencia que defina la instancia dentro del proceso de la referencia

I.- ANTECEDENTES:**PRETENSIONES**

Los señores Luis Felipe Celis y Herminda Vargas Páez, en demanda oportunamente subsanada, obrante a folios 1 a 317 del cuaderno número uno, solicitaron de la jurisdicción declarar que han ganado el inmueble ubicado en la **Carrera 80 M n° 73 A 57 Sur** de la ciudad de Bogotá, que hace parte del folio de mayor extensión **50S-88386**, por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio cuyos linderos vienen descritos en la demanda (fls 2 y ss) y en la escritura pública n° 5506 de agosto de 1987 corrida en la Notaría 7

de Bogotá.

Subsecuentemente, que se inscriba la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, se proceda abrir el folio de matrícula y, por último, deprecó la condena en costas.

II- HECHOS:

2.1.) En síntesis que los demandantes desde 1982, han tendido la posesión del inmueble objeto de usucapión, forma quieta, pacífica, ininterrumpida con ánimo de señores y dueños por más de 20 años habiendo sido reconocidos como poseedores por terceras personas, autoridades policivas; lo han defendido de querellas policivas con ocasión de actos involuntarios.

2.2.) Que el fundo hace parte de un terreno de mayor extensión distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria n° 50S-88386 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur y código catastral n° 004539073600000000.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

3.1.) La demanda se sometió a reparto el 8 de octubre de 2012 (fl. 8), siendo admitida en el Juzgado 5 Civil del Circuito el 18 de febrero de 2013 (fls. 317 a 318) donde se ordenó correr traslado al demandado y dispuso emplazar a las personas indeterminadas que se crean con derecho.

3.2.) El edicto emplazatorio se publicó el 3 de abril de dicha anualidad y 9 de julio de 2015, respectivamente (fls. 320 y 565 a 567) siendo designado curador *ad litem* de los indeterminados, quien se notificó el 17 de octubre de 2017 (fl. 572) y contestó la demanda el 17 de noviembre del mismo año sin manifestar oposición alguna (fls. 767 a 768).

3.4.) El señor Alfonso Cruz Montaña no manifestó oposición alguna salvo la alusiva a la condena en costas (fls. 563 a 564).

3.5.) En auto del 16 de julio de 2018, se dispuso oficiar a las entidades de que trata el artículo 375 del Código General del Proceso y la instalación de la valla respectivamente (fl. 773) carga que fue cumplía por el actor pues contestaron las entidades (fls. 784, 787 a 788 y 792 a 794).

3.6.) En providencia del 25 de febrero de 2019 se ordenó la remisión de la información al Registro Nacional de Personas Emplazadas (fls. 786, 789 a 790).

IV. CONSIDERACIONES:

PROBLEMA JURÍDICO:

4.1.) El problema jurídico aquí planteado consiste en determinar si reúne los presupuestos axiológicos para que los actores puedan adquirir el predio a través de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

4.2 PRESUPUESTOS PROCESALES:

Rituado el trámite pertinente, resulta procedente dirimir de fondo el litigio, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida.

4.3- LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DOMINIO:

4.3.1.) Empieza el despacho recordando que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o

derechos de los demás, por haberse poseído aquéllas sin que los últimos se hayan ejercido durante un tiempo determinado y concurriendo ciertos requisitos legales (art. 2512, Código Civil).

4.3.2.) La usucapión presupone, entonces, la calidad de poseedor material del prescribiente, a quien se le reconoce el derecho real por haberse comportado como señor y dueño del bien durante el término fijado por la ley en función de la clase de posesión detentada: si regular, es decir, con justo título y buena fe, o irregular, cuando falta uno de dichos elementos (arts. 764 y 2518, *ibídem*).

4.3.3. Sobre el punto de la posesión, la jurisprudencia colombiana ha decantado que la misma “(...) *está integrada, según los alcances de esa norma [refiriéndose al art. 762 del Código Civil] y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de esta Corporación, por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (corpus), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (animus domini) o de conseguir esa calidad (animus rem sibi habendi) que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio; elementos esos (corpus y animus) que el prescribiente ha de acreditar fehacientemente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de producir, sumada a los otros requisitos legales ya anunciados, el derecho de propiedad del usucapiente, independientemente de la actitud adoptada por los demandados frente a la pretensión judicial que así lo pida declarar*”. (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia de 20 abril de 1944. G.J. N° 2006, pág. 155.)

De igual forma, “(...) cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio para que se declare judicialmente la pertenencia, el demandante debe acreditar, no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de adquirir, sino la posesión pública y pacífica por un tiempo mínimo de veinte años ininterrumpidos [o diez con la modificación introducida por la Ley 791 de 2002]. Pero además, si originalmente se detentó la cosa a título de mero tenedor, debe aportarse la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el tiempo a partir del cual se rebeló contra el verdadero propietario y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo su dominio, lo que debió ocurrir en un término superior a los veinte años, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido en la ley de posesión autónoma e ininterrumpida del prescribiente”. (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia de 24 de marzo de 2004. Cfme. Sentencia de 29 de agosto de 2000, exp. No. 6254).

4.3.5 CASO EN CONCRETO:

En cuanto al primero de los elementos axiológicos, vale precisar, que el predio sea susceptible de ser ganado por prescripción, el perito designado señor Augusto García Peña, dijo que este se encontraba localizado en Bosa Laureles, sitio donde, en su sentir, predomina las actividades residencial y comercial; estableció seguidamente, el área de terreno de -126 m² y construcción 203.7 m², respectivamente; así como también estableció los linderos con base en el plano topográfico y los recibos de servicios públicos allegados (fls. 542 a 554); por lo que es dable concluir que está colmado el precitado requisito porque en la inspección judicial se verificó el metraje del fundo, que guarda relación con lo sostenido por el experto pues, cual lo tiene explicado la Corte “(...) el propósito

de tal examen ocular **es determinar la situación física del inmueble** para la fecha en que el funcionario de conocimiento se traslada a él (...) [constatando] la identificación del inmueble, su estado, linderos, etc.” (CSJ SC171 de 2001, rad. n° 6658, reiterado en fallo del 27 de julio de 2016; exp. 2007-0105-01) (fls. 538 a 541); fuera de lo anterior, ninguna de las entidades de que trata el artículo 375 del Código General del Proceso adujo que el predio fuera de su propiedad (fls. 787 a 794) (negrilla ajena).

4.3.6.) En cuanto al segundo de los elementos, cumple anotar que la demanda se presentó el 8 de octubre de 2012 (fl. 8) época para la que el tiempo para adquirir por prescripción extraordinaria era de 10 años conforme a la Ley 791 de 2002; sin embargo, en los hechos primero y cuarto, se alegó que los accionantes vienen poseyendo desde 1982, por lo que se está ante la prescripción de 20 años, sin que sea aplicable la 791 pues no se especificó nada distinto, ello porque al tenor del artículo 41 de la Ley 153 de 1887, “(...) *la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir*”. Esto significa, que los 20 años se habrían cumplido en el año 2002.

4.3.7.) En ese orden de ideas, a fin de demostrar los hechos positivos que dan lugar a la posesión, adquieren relevancia las siguientes pruebas con incidencia en la decisión que está por adoptarse:

a.-) Escritura Publica n° 2651 de venta corrida el 14 de mayo de 1973, en la Notaría 7 del Circulo de Bogotá, donde el señor Alfonso Cruz Montaña como vendedor transfiere Luis Felipe Celis, el

dominio y posesión del fundo litigado, con las salvedades que continúan, por una parte, la hipoteca a favor de la sociedad 'Pronta', que el vendedor "(...) *se compromete a pagar de forma acordada con la arrendadora...*", y, por la otra, el comprador constituye gravamen se segundo grado para garantizarle aquel la deuda de \$15.000.00 (fls. 11 a 32).

b.-) Que mediante escritura pública n° 3500 del 20 de agosto de 1987, corrida en la Notaría 7 de Bogotá, el señor Alfonso Cruz Montaña manifestó que Luis Felipe Celis canceló la hipoteca de segundo grado (fls. 18 a 19).

c.-) Recibos de pagos de impuestos y valorización correspondientes a los años 2002 a 2011 cuyo contribuyente aparece el señor Luis Felipe Celis (fls. 20 a 30, 60 a 66).

d.-) Consulta de trámites ante la Empresa de Teléfonos de Bogotá que datan del año 2000 (fls. 31 a 32).

e.-) Documentos emanados de Codensa el 1 de julio de 1999 informándole a Luis Felipe Celis que el monto de la factura equivale a \$81.979.00 (fls. 34 a 36).

f.-) Certificado catastral del 9 de noviembre de 2011 (fl. 45).

g.-) Certificado de instalación del gas a favor del accionante Luis Felipe por parte de la empresa Icongas Ltda., del año 1996 junto con la solicitud de matrícula ante Gas Natural E.S.P. (fls. 48 a 59)

h.-) Recibos de pago del servicio de la Empresa de Energía de Bogotá de los años 1980 a 1995 (fls. 85 a 101, 119 a 121).

i.-) Copia simple de factura de productos fabricados por la sociedad 'Maderas el Trébol' (fl. 122).

j.-) Folio de matrícula inmobiliaria n° 50S- 88386 del predio de mayor extensión donde se afirma se encuentra enclavado el fundo objeto del litigio (fls. 126 a 314).

5. De las pruebas reseñadas, sea del caso destacar, que no constituye reconocimiento de dominio ajeno el hecho que el accionante haya constituido hipoteca a favor del demandado porque en la escritura de venta se dejó constancia que él entregada el dominio y posesión del inmueble; además, el gravamen fue cancelado tal cual se evidencia con la copia de la escritura n° 3500.

Ahora, el instrumento de venta se constituye en el punto de partida del hecho posesorio porque si bien jurídicamente es ilógico que el propietario se auto demande lo cierto es que, en el *sub lite* el negocio jurídico jamás de perfeccionó, se concluye que el actor no es en principio dueño pues así lo deja ver la matrícula inmobiliaria donde aún figura el demandado Alfonso Cruz Montaña.

Frente a los actos que dan lugar al señorío, se destacan los recibos de pagos de impuestos y servicios de luz; los primeros desde el año 2000 hasta el 2011 y los segundos de la franja comprendida entre 1980 a 1995, que si bien "(...) *no son actos reveladores, por sí, de señorío sobre un bien, ya que de ordinario se realizan por quien se beneficia de la prestación de tales servicios*" (Cas. Civil 1 de diciembre de 2005 exp. 1992-62) a decir verdad los testimonios son indicativos que los accionantes si han venido comportándose en tal calidad.

En efecto, **Jairo Valbuena Muñoz**, cuya declaración fue recepcionada el 3 de agosto de 2016, manifestó tener 52 años de

edad, trabajador independiente, sostuvo conocer a los accionantes hace 30 años, sabe que Luis Celis compró el lote al interpelado y desde ahí comenzaron a vivir junto con su pareja, quienes en su sentir, han construido medio 'lote'; la parte del frente dijo, constituida de dos pisos; la trasera una 'casa prefabricada', además, posee servicios públicos y reconoce que los impuestos los paga 'don Luis'; que a los ojos de la comunidad "*son reconocidos como los amo, dueños y propietarios de ese predio...*" desde 1985 respectivamente (fls. 534 a 535).

Luz Gloria Guayacán de 54 años de edad, informó que conoce a los actores hace 30 años que llevan viviendo allí pues llegaron a mediados de 1985; cuando ellos compraron el predio, aseveró, estaba totalmente desocupado, pero actualmente está compuesto de dos pisos; el primero tiene un apartamento al paso que el segundo esta la casa prefabricada; tienen todos los servicios públicos, y entre ellos pagan los impuestos y menos (fls. 535 a 536).

Como se observa, los deponentes fueron los suficientemente claros en sus narraciones; amén que no se avizora contradicción con los esbozado en el interrogatorio de parte de los actores, quienes coincidieron en que, la compra del fundo fue hace 20 años, por tanto, el despacho les da plena credibilidad.

Aunado a lo anterior, el dictamen pericial a vuelta de constatar la información básica del inmueble, describir el sector, manifestó que tienen todos los servicios públicos; en cuanto a las mejoras "*(...) fueron construyendo de acuerdo a los acabados...*" pues, amén de estar en buen estado, en fachadas, baños y pisos en general está bien pintada (fls. 547 a 549); por lo anterior, "*(...) Ese peritaje goza de valor probatorio, por la calidad de sus fundamentos, precisión y firmeza, amén que no fue objetado por las partes*" (Corte Suprema de

Justicia. Sentencia del 19 de diciembre de 2011; exp. 2002-239-01).

6. En conclusión, se accederá a las pretensiones ya que se dan cita todos los elementos axiológicos de la acción; se ordenará a la Oficina de Registro abrir nuevo folio de matrícula y el despacho se abstendrá de condenar en costas toda vez que el demandado no mostró oposición alguna.

Para cerrar, se tomarán los linderos consignados por el perito puesto que como se esbozó en la inspección judicial estos sufrieron variaciones.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO (2) CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la **REPÚBLICA DE COLOMBIA** y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que los señores **LUIS FELIPE CELIS Y HERMINDA VARGAS PÁEZ** han ganado por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la **Carrera 80 M n° 73 A 57 Sur** de la ciudad de Bogotá, que hace parte del folio de mayor extensión **50S-88386**.

SEGUNDO: ORDENAR a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur abrir folio de matrícula inmobiliaria al inmueble ubicado en la **Carrera 80 M n° 73 A 57 Sur** de la ciudad de Bogotá cuyos linderos son los siguientes: *“NORTE: En distancia de 7.00 metros con lote No. 008 de la nomenclatura 73 A 46 Sur de la Carrera 80 N de la misma manzana. ORIENTE: En distancia de 18.00 metros con lote No. 035 de nomenclatura 73 A 51 de la Carrera 80 M de la*

misma manzana. SUR: En distancia de 7.00 metros con la carrera 80 M vía vehicular y que es su frente de la misma manzana. OCCIDENTE: En distancia de 18.00 metros con lote No. 037 de la nomenclatura 73 A 61 Sur de la Carrera 80 M de la misma manzana con un área de terreno de 126.0 metros cuadrados y área construida de 203.7 metros cuadrados".

TERCERO: LEVANTAR las medidas cautelares practicadas en este asunto.

CUARTO: SIN condena en costas por las razones anotada en precedencia.

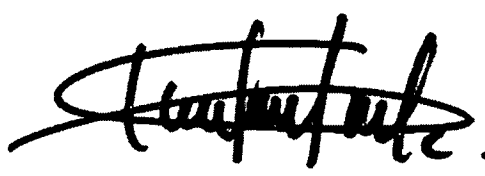
QUINTO: DECERETAR la terminación del proceso y en su oportunidad archívense las diligencias.

SEXTO: Esta decisión queda notificada en estrados.


JHON ERIK LOPEZ GUZMÁN
 Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVL DEL CIRCUITO
 TRANSITORIO DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No. 024 en el día
 de hoy ° 28 de Agosto de 2020.


LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS
 Secretaria