

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 D.C., nueve (9) de septiembre de dos mil veinte (2020).

Proceso: Ordinario de pertenencia
Demandante: Januaria Parada Rodríguez y José Martín Alarcón
Patiño
Demandado: Luis Alfredo Monroy, Adelaida Monroy Gómez y
personas indeterminadas
Radicación: 2013-680

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 **4 de septiembre del 2020**, se procede a dictar sentencia que defina la instancia dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES:

PRETENSIONES:

Los arriba accionantes, en demanda oportunamente subsanada, obrante a folios 32 a 44, solicitó de la jurisdicción declarar que han ganado por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la **Carrera 11 No. 188-65** el cual se encuentra dentro del globo de mayor extensión **50N-895791**

cuyos linderos vienen descritos el cuerpo de la demanda. De igual forma peticionó, por una parte, se ordenará la inscripción de la sentencia en el registro de instrumentos públicos y, por la otra, que en caso de oposición condenar encostas y agencias en derecho.

HECHOS:

2.1. Que los demandantes ha tenido la posesión real y material del inmueble objeto de usucapión desde el año 1989, el cual fue adquirido por compraventa efectuada el 7 de marzo del citado año a los señores Luis Alfredo Monroy y Adelaida Gómez De Monroy.

2.2. Que desde más de 24 años han ejercido la posesión de manera pacífica, quieta e ininterrumpida, tiempo durante el cual se han ejercido actos que solo permiten el dominio de las cosas como cancelar impuestos, valorizaciones, servicios públicos, realizar mejoras de 'adecuación, ampliación y acondicionamiento' del fundo.

2.3. Los actores no han reconocido dominio durante ese periodo, no obstante, nunca haberse extendido la escritura pública que perfeccionará la venta.

III.- ACTUACIÓN PROCESAL:

3.1. La demanda se sometió a reparto el 10 de octubre de 2013 (fl. 37), siendo admitida en el Juzgado 3 Civil del Circuito el 25 de octubre de dicho anualidad (fl. 45), donde se ordenó correr traslado a los demandados y emplazar a las personas indeterminadas que se crean con derecho.

3.2. Una vez hechos los emplazamientos de rigor (fls. 71 a 72), se designó curador *ad litem* de las personas indeterminadas, quien

contestó la demanda sin manifestar oposición alguna (fls. 104 a 105, 113 a 114).

3.3. El 11 de octubre de 2016, el Juzgado 47 Civil del Circuito avocó conocimiento de las diligencias, en cumplimiento del Acuerdo No. PSAA15-10410 emanado del Consejo Superior de la Judicatura, ordenando la vinculación de los señores Josefina Gómez De Monroy y Ana Isabel Gómez De Rodríguez (fl. 149).

3.4. Emplazados los interpelados (fl. 153) se les designó curador *ad litem* quien manifestó atenerse a lo que se probara en el proceso (fls. 162 a 163).

3.5. El 28 de junio de 2016 se abrió a pruebas el proceso y se dispuso a dar aplicación a lo normado por el artículo 375 del Código General del Proceso (fl. 167).

3.7. Vinculadas las entidades que habla esa codificación (fls. 176 a 181, 183 a 184, 204 a 209, 214 a 216) hicieron las manifestaciones de rigor.

3.8. De igual forma, se aportaron el contenido fotográfico que da cuenta de la instalación de la valla (fl. 185), así como también se subió la información al Registro Nacional de Personas Emplazadas, sin que se presentara ningún interesado (fl. 217 a 219).

IV.- CONSIDERACIONES:

PROBLEMA JURIDICO:

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

4.2 PRESUPUESTOS PROCESALES:

Rituado el trámite pertinente, resulta procedente dirimir de fondo el litigio, puesto que los presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y además, no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación surtida.

4.3. DE LA PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA:

4.3.1. Conviene empezar remembrando 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).

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*).

Sobre el punto de la posesión, la jurisprudencia vernácula 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 sicológico 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”.

Agregando a ello que es “requisito esencial, para que se integre la posesión, el *animus domini* o sea el ánimo de señor y dueño, pero como este es un estado mental, síquico, una función volitiva que escapa a la percepción por los sentidos, en tanto que él no se exteriorice por la ejecución de actos de señor y dueño, no de mera tolerancia o facultad, ejecutados por el presunto poseedor, es indispensable que ellos se establezcan de manera fehaciente, sin lugar a dudas, para que pueda decirse que la posesión reúne ese esencial requisito.” (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).

5. CASO CONCRETO:

5.1. En punto al primer elemento, esto es, que el bien sea susceptible de ganarse por prescripción, se encuentran demostrados los siguientes hechos con relevancia en la decisión que está por adoptarse:

a.-) Certificado especial de libertad y tradición 50N-895791, donde figuran como propietarios los señores Josefina Gómez De Monroy y Ana Isabel Gómez De Rodríguez (fl. 145).

b.-) En la inspección judicial practicada al fundo el 6 de noviembre de 2019, en compañía del perito **Augusto Martín García Peña**, se identificó el predio ubicado en la **Carrera 11 No. 188-65**, se hizo verificación de los linderos y puntos cardinales. Después, se constató que el primer piso consta de una cocina y baños enchapados, igual que un cuarto con pañete en las paredes y un parqueadero, se subió al segundo piso, donde queda una terraza con zona de lavado sin enchapar solo con cemento; posteriormente, al apartamento del segundo piso, el cual tiene ‘suelo combinado’, cocina y baño, con enchape solo en la ducha, también un cuarto de guarda de ropa, o ‘San Alejo’, y otros dos más pintados; uno con cenit en placa de concreto y, el otro con baldosa de bastante tiempo; así como también la construcción nueva, con bigas tipo americano, algunos cuartos están arrendados, y cuentan con baños, respectivamente arreglados.

Por lo que es dable concluir que está colmado el precitado requisito porque en la inspección judicial se verificó el metraje del fundo, cual 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. 245 a 246); 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. 176 a 181, 183 a 184, 204 a 209, 214 a 216) (negrilla ajena).

5.1.1. No cabe duda, por consiguiente, que la individualización que del predio se hizo, coincide plenamente con lo solicitado en el pliego inaugural; lo primero porque en el folio de matrícula no aparece que el mismo pertenezca a una entidad del estado; en segundo lugar, así se corroboró con la visita que al predio se hizo en la inspección judicial como se acaba de reseñar

Fuera de lo anterior, el perito **Augusto Martín García Peña** concluyó que el predio coincidía con el solicitado en la demanda. Para sustentar tal aserto, en la contradicción del dictamen y su complementación que de él se hizo, luego de comentar que había estudiado publicidad, sistemas operativos; que ayuda al autor Dr. Carlos Yaya; que ha elaborado diferentes dictámenes en diferentes juzgados y no presenta inhabilidad alguna, manifestó usar el método comparativo o de mercado, el cual parte examinar datos de Catastro, planos de manzana, certificados de libertad y tradición, en contraste con la herramienta Google Maps, para verificar si el “(...) *predio existe*” aunado a que se apoyó en lo vecinos “(...) *para saber si conocen al señor*”. De otra parte, aseveró que se compara el valor del predio de estos para extraer información de cuánto valen; método que, según dijo, le permitió individualizar el inmueble.

Aclaró que, si bien en la matricula inmobiliaria sobre la que se basó, no aparecían los demandados, arribó a la conclusión que se trata del mismo inmueble pretendido por los actores *“(...) por la investigación de mercado que se hizo, por los vecinos, los señores de las tiendas que son donde van a comprar ellos”* a la vez que constató *“(...) era de propiedad privada”* pues así lo deja ver los diferentes planos de catastro. (fls. 223 a 242) (minu 21:47 a 1:02:13, folio 260). Trabajo que: *“(...) 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).

5.1.2. Frente al segundo de los elementos, corresponde demostrar al despecho si los demandantes han hecho los actos positivos de aquellos que solo dan lugar a la posesión, por tanto, sea del caso destacar lo siguiente:

a.-) La demanda se presentó el 10 de octubre de 2013 (fl. 37) época para la que el tiempo para adquirir por prescripción extraordinaria era de 10 años conforme a la Ley 791 de 2002, por consiguiente, se acogerá este último régimen porque interpretando el libelo, entiende el despacho, que se esta acogiendo a dicha reducción y no a la contenida en el artículo 2352 del Código Civil en su versión original, es decir, 20 años.

b) En el hecho segundo, se adujo que el hecho posesorio tuvo lugar el 7 de marzo de 1989, cuando compraron a Luis Alfredo Monroy, y como quiera que, nunca se perfeccionó el negocio jurídico, desde dicha data comenzaron a ejercer señorío, en efecto:

c) En el interrogatorio practicado a la señora **Januaria Parada Rodríguez**, dijo que vive hace 40 años en el inmueble más o menos desde el año 1978, en compañía de sus dos hijos y su esposo José

Martín Alarcón Martínez, porque él había comprado el lote a las señoras Josefina De Monroy y Isabel Gómez De Rodríguez cuyo importe de venta fue \$27.000.00., *“de una herencia”*, pagados a los vendedores, más nunca se elevó escritura alguna. En ese momento, dice, solo había una pieza construida, y comenzaron a levantar el inmueble, con aportes de ambos. Sus hijos viven ahí por aquiescencia de ellos. Solicitaron también la instalación de los servicios públicos (minu 1:13 a 12:13).

d) José Martín Alarcón Patiño (minu 13:40 a 25:50) constructor de profesión adujo que el predio lo compró en 1974, con el producto de una herencia de su señor padre a la señora Isabel Gómez De Rodríguez, la escritura, prosigue, nunca se la dieron porque los vendedores *“murieron”*. Que Supo de la venta *“(...) por un compañero”*. A la pregunta quien había levantado la construcción adujo que era el *“(...) entre 1994 y 1996”* y que su esposa *“le aportaba recursos”* y posteriormente hizo el tercer piso. Los hijos con los que conviven *“(...) pagan los servicios solamente tengo arrendado dos apartamentos y el local por \$500.000”*. Frente a los servicios, adujo que el en su momento pidió su instalación y se encuentran al día.

e) La testigo Jenny Rodríguez Gamba (minu 27:51 a 32:38) monitora de colegio de 49 años de edad, manifestó que los accionantes son sus suegros, que llegó a vivir hace 7 años con su esposo, reconociéndolos como dueños quienes *“(...) han construido y arrendado el primer piso”*. Dijo, que solo cancelan los servicios públicos porque los *“(...) impuestos los cancela don Martín y doña Januaria”*

f) El testigo Miriam Parada Rodríguez (minu 5:40 a 20:55) de 53 años de edad, hermana de la demandante, indicó en su declaración que hace 46 años el fundo era un lote con dos piezas pero *“(...)”*

ahorita ya lo construyeron (...) tiene 4 o 5 apartamentos que fueron contruidos por *"(...) mi cuñado"* con participación de la señora Januaria puesto que los actores están *"(...) hace 46 años porque venía a visitarlos cada año o ella venía a mí casa"*, las remodelaciones fueron hace 3 o 4 años (2016) *"(...) ellos vivían con los hijos"* en razón a que los accionantes lo permitieron". A la pregunta, cómo ingresaron al predio, indicó que *"(...) lo compraron"*. Sabe que ellos nunca han sido desalojados del predio, no tienen que pedir permiso a nadie salvo *"(...) a la Alcaldía"*. En cuanto a los servicios públicos, indicó que cuando lo conoció tenían agua y energía; actualmente, ya poseen luz y gas, los cuales los pidió el señor José Martín Patiño y llegan a nombre de él.

5.1.3 Conjuntadas, entonces, en primer lugar, todas esas declaraciones, se impone concluir delanteramente que, desde la fecha en que los accionantes suscribieron precitado contrato asumieron un comportamiento de poseedores puesto que todos a uno, aseveraron cómo ellos hicieron mejoras, consistentes levantar un piso, enchapar los baños, cambiar baldosas, pintar las paredes, arrendar los cuartos, amén que se adosaron pagos de los diferentes impuestos del inmuebles y servicios públicos (fls. 16 a 27) de los cuales se infiere sin lugar a hesitación que se beneficiaban del predio; además, ninguno de los deponentes fue tachada de sospechoso, ni se advierte contradicción en sus declaraciones, por lo que dieron fe la ciencia de sus dichos, con excepción en el pasaje de la señora Januaria Parada Rodríguez, quien manifestó entrar al predio en una fecha diferente a la de su consorte; empero, la misma contradicción se supera con la confesión hecha en la demanda, es decir, 1989.

6. En conclusión: se accederá a los solicitado en la demanda, dejando como propietarios a los actores.

7. No se condenará en costas por cuanto los demandados vienen representados por curador *ad litem*.

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 **JANUARIA PARADA RODRÍGUEZ Y JOSÉ MARTÍN ALARCÓN PATIÑO** han ganado por medio de la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** el inmueble ubicado en la **CARRERA 11 NO. 188-65** de la ciudad de Bogotá, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50N-895791** cuyos linderos vienen descritos en el cuerpo de la demanda y la diligencia de inspección judicial así como el trabajo pericial practicado, por las razones esgrimidas en precedencia.

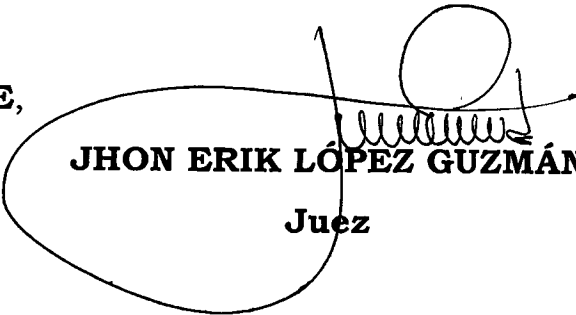
SEGUNDO: INSCRIBASE la presente demanda en la **OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ- ZONA NORTE**.

TERCERO: LEVANTAR las medidas cautelares practicadas en este asunto. Oficiese.

CUARTO: Sin condena en costas.

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

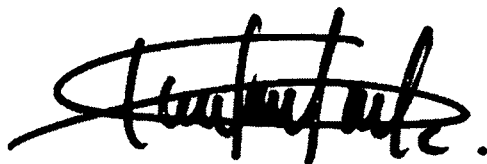
NOTIFÍQUESE,


JHON ERIK LÓPEZ GUZMÁN

Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVL DEL CIRCUITO
TRANSITORIO DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No. 030 en el
día de hoy 10 SEP 2020



LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS

Secretaria