

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE
BOGOTÁ CALLE 12 No.9-23, TORRE NORTE, PISO 3º, OFICINA
207 EDIFICIO VIRREY

Proceso: Ordinario de pertenencia
Demandante: Segundo Fabricando Sánchez Prieto
Demandado: Jaime Zúñiga, Carlos Eduardo y otros
Radicación: 2011-0475
Decisión: Audiencia del artículo 373 del C. G. P.

Bogotá D. C., 9 de septiembre de 2020 9:30 a.m.

1.- Etapas que se agotaron

1.2. Asistencia: los que figuran en el video.

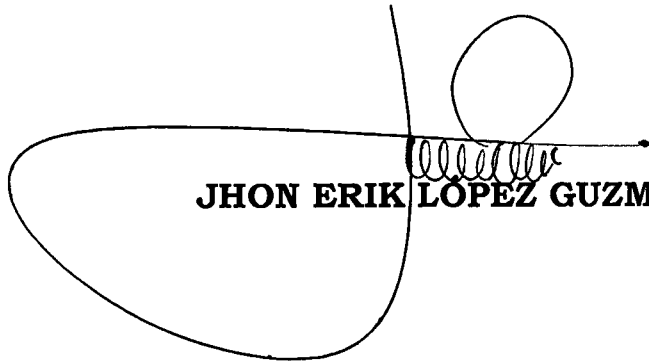
2.1. Alegatos: se concede el término para que aleguen de conclusión; de igual forma, se otorga el tiempo necesario para que si aparecen los demandados y el curador *ad litem* tomen el proceso en el estado en que se encuentre, el cual transcurre en silencio.

2.2. Sentencia: se anunció el sentido del fallo accediendo a las pretensiones de la demanda; se esgrimieron las razones sucintas que soportan la decisión. El fallo será proferido por escrito dentro del término de ley.

Nota: Se dispuso a ingresar al despacho el proceso a fin de oficiar al Consejo Superior de la Judicatura informando las razones por las cuales se profiere por escrito la decisión.

No siendo otro el objeto de la presente audiencia se termina y firma por el titular del despacho y el secretario ad-hoc.

El Juez,


JHON ERIK LÓPEZ GUZMAN

El Secretario ad-hoc,


DAVID ALEJANDRO CASTAÑEDA GIRALDO

República de Colombia	
Rama Judicial del Poder Público	
JUZGADO SEGUNDO CIVIL	
DEL CIRCUITO TRANSITORIO	
DE BOGOTÁ, D.C.	
Al despacho hoy <u>09 SEP 2020</u>	
Secretario 	

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., catorce (14) de septiembre de dos mil veinte (2020).

Proceso: Ordinario de pertenencia

Demandante: Segundo Fabricando Sánchez Prieto

Demandado: Jaime Zúñiga, Carlos Eduardo y otros

Radicación: 2011-475

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

I. ANTECEDENTES:

PRETENSIONES:

El señor Segundo Fabriciano Sánchez Prieto, en demanda oportunamente subsanada, obrante a folios 32 a 36 y 39 a 44, solicitó de la jurisdicción declarar que ha ganado por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la **Calle 145 No. 47-07** distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50N-651514** de la ciudad de Bogotá, cuyos linderos vienen descritos en la E.P. 1246 de 19 de abril de 1983 extendida en la Notaría 29 de Bogotá. De igual forma

peticionó, por una parte, se ordenará la inscripción de la sentencia en el registro de instrumentos públicos y, por la otra, se abriera nuevo folio de matrícula inmobiliaria. Por último, en caso de oposición condenar encostas y agencias en derecho.

HECHOS:

2.1. Que el demandante como poseedor de buena fe, ha venido poseyendo el inmueble descrito anteriormente en forma "*mancomunada*" junto con las mejoras establecidas, por más de 20 años, de forma pública, tranquila, pacífica e ininterrumpida como lo demuestran los pagos de impuestos prediales, valorización, servicios públicos, así como los contratos de compraventa celebrados con el señor Benedicto Espejo Rodríguez, el 10 de diciembre de 1982.

2.2. Que entre el demandante, en su calidad de promitente comprador y el señor Benedicto Espejo Rodríguez, como promisorio vendedor ajustaron contrato de promesa de venta el 10 de diciembre de 1982, autenticado ante la Notaría 4 del Circulo de Bogotá, los derechos de dominio y posesión, sobre el lote de terreno ubicado en la Calle 142 de Bogotá, barrio Prado Pinzón.

2.3. En la precitada convención, está plasmado que el comprador pago el precio y, el vendedor haberlo recibido a satisfacción, como también que este hizo entrega del inmueble.

2.5. Entre las mismas partes, se acordó otra convención similar el 25 de agosto de 1985, sobre el lote de terreno antes descrito; que se corría la escritura de venta el 1 de noviembre de dicha anualidad, en la Notaría 29 de Bogotá, a las 2:00 PM; no obstante, el vendedor no compareció, por lo que se elevó la E.P. No. 9298, donde se protocolizó el contrato de promesa.

2.6. Durante ese tiempo, -dice- ha ejecutado actos de aquellos que permite el dominio de las cosas, es decir, con ánimo de señor y dueño tales como las referidas en el hecho 1.

III.- ACTUACIÓN PROCESAL:

3.1. La demanda se sometió a reparto el 22 de agosto de 2011 (fl. 37), siendo admitida en el Juzgado 18 Civil del Circuito el 21 de octubre de 2011 (fl.87-88), 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.60 a 65), se designó curador *ad litem* de las personas indeterminadas, quien contestó la demanda sin manifestar oposición alguna (fls.69 a 70).

3.3. El 5 de julio de 2012, concurrieron personalmente los señores Magdalena García De Tibavizco y Jaime Zúñiga; el primero guardó silencio (fl.72) al paso que el segundo, contestó el libelo mediante apoderado sin formular excepción alguna (fls.77 a 80).

3.4. El demandado Carlos Eduardo Cely se notificó conforme al artículo 320 del Código de Procedimiento Civil sin hacer pronunciamiento alguno (fl.188).

3.5. El 23 de octubre de 2013, se decretó la interrupción del proceso por cuanto el demandado señor Eliecer Tibabisco Rodríguez, falleció el 17 de julio de 2013 (fl.231 y 233-234).

3.6. El 6 de diciembre de 2013, el despacho tuvo como sucesores procesales del demandante a los señores Carolina Sánchez Sánchez

y Bertha Sánchez Rojas por la muerte de aquel 10 de noviembre de esa fecha (fls .235 a 241).

3.7. Mediante auto del 2 de mayo de 2014 se tuvo por surtido el emplazamiento del señor Uriel García Rivera (fls.251 a 252 y 256), se le designó curador *ad litem* quien contestó la demanda sin hacer oposición alguna (fls. 262 a 263).

3.8. De igual forma, una vez publicado el emplazamiento del señor Eliecer Tibabisco (fl.276) en auto del 5 de agosto de 2014 se le designó curador *ad litem* el cual no mostró oposición alguna en su contestación (fl.280-281).

3.9. El 10 de diciembre de la anterior anualidad se abrió a pruebas el proceso (fls.282-283).

3.10. Que el 17 de noviembre de 2017 el juzgado tuvo como sucesores procesales del demandante a los señores Olga Sánchez Lozada, Bertha Sánchez Lozada, Irma Judith, Oscar Alberto y Cesar Augusto Sánchez Parra (fls.322).

IV.- CONSIDERACIONES:

PROBLEMA JURIDICO:

4.1 El problema jurídico aquí planteado consiste en determinar si el actor reúne los presupuestos axiológicos para que 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 de libertad y tradición 50N-651514, donde figuran como propietarios los señores García Rivera Uriel (anotación 2), Tibabisco Eliecer y García De Tibabisco Magdalena (anotación 4), Duque José Oscar y Cely Carlos Eduardo (anotación 5) (fls. 28 a 30 y 56 a 57).

b.-) En la inspección judicial practicada al fundo el 28 de julio de 2015, se identificó ubicado en la Calle 145 No. 47-07, y número 144-97, de la Carrera 47, cuyos linderos mencionó. En cuanto a la construcción detalló que se trata de dos pisos: por la Calle 145 dos locales; y, por la Carrera 47 otros dos con entradas independientes, con servicio de baño; en el segundo piso tiene acceso por el "(...) No. 144-97 de la Carrera 47" con dos alcobas un closet, sala de comedor independiente, baño, cocina amplia, terraza, pisos en cerámica, y servicios públicos. El inmueble está en buen estado de conservación (fls.303 a 304).

e.-) En el dictamen pericial elaborado por la señora Lyda Yovanna Palacio Marantes, frente a la ubicación e identificación de la heredad dijo que se encontraba ubicado en la Calle 145 # 47-07, chip AAA0119DZNX, localidad de Suba, barrio Prado Pinzón con un área total de 140 mts² y una construida de 202.4 m²; se trata de una casa de dos plantas, en la primera cuenta con 4 locales comerciales; en el segundo, un apartamento; los linderos especiales, agregó, se encuentran constatados con el Plano de Loteo, Manzana Catastral (fl. 3), contrato de promesa de venta (fl.6-

7), por tanto, concluyó “(...) *no queda duda (...) que se trata del mismo inmueble...*” (fls. 372 a 384).

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 lo corroboró la visita que al predio se hizo en la inspección judicial y, por último, la perito concluyó que era el mismo fundo, aserto al que arribó luego de sopesar el contrato de promesa de venta, el Plano de la Manzana Catastral acompañado en la demanda expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Ahora, si bien es cierto, la experta cuando aludió a los linderos especiales, aseveró que el inmueble contaba con tres nomenclaturas: “(...) *sobre la calle 145 se le asignó el número 47-07 sobre la Carrera 47 la puerta a la entrada al segundo piso tiene asignado el número 144-97*” en lo que dijo “*parecer ser su antigua dirección*” y el número 144-91, “*el cual reposa sobre las puertas de acceso a los locales comerciales*” (fls.379 a 380), circunstancia que no torna oscuros los linderos, porque como lo ha dicho la Corte, “*constituye apenas [la nomenclatura] uno de los medios de utilidad para la identificación de los bienes raíces, desde luego que cosas como sus linderos, cabida, colindantes y, en general, su ubicación constituyen fuente apreciable cuando tal pesquisa se aborda*” pues basta que “*basta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales*” (Casación del 15 de septiembre de 2005; expediente 1997-19078-01; Mp: Manuel Ardila Isidro Velázquez).

5.1.2. Relativamente a los demás presupuestos de la acción de la posesión, encuentra el despacho lo siguiente:

5.1.3. En el contrato de promesa de venta celebrado el 26 de agosto de 1985, entre el señor Benedicto Espejo Rodríguez como promitente vendedor y el pretense usucapiente Segundo Fabricano Sánchez Prieto, sobre el inmueble de marras, se dijo concretamente en la cláusula 5, que: “(...) *Que el **promitente vendedor ya hizo entrega real y material del inmueble** materia del presente contrato al promitente comprador junto con todas sus mejoras, usos, costumbres y servidumbres...*” (fls.6 vto y 7) (subrayado intencional).

5.1.4. De acuerdo con lo anterior, el actor (q.e.p.d.) aunque no se menciona la fecha exacta en que se le hizo entrega del fundo, el despacho toma la fecha en que se firmó el acuerdo preparatorio-26 de agosto de 1985. Por otra parte, si bien el contrato de promesa, dice la Corte “*no **es indicativa, por sí sola, de tenencia ni de posesión***” (CCXLIII, pág. 530), motivo por el cual, aunque es cierto que la existencia de ese contrato comporta –en línea de principio– reconocimiento de derecho ajeno sobre el bien que se promete adquirir, *no lo es menos que si en la promesa se manifiesta la voluntad de entregar el bien prometido para que el promitente comprador asuma su gobierno autónomo, “ese propósito volitivo puede generar o derivar una posesión inmediata, si es inequívoca la intención de las partes en ese sentido”* (Casación del 13 de noviembre de 2001; expediente 6265: Mp: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo), lo que robustece la afirmación del despacho hecha anteriormente referente al fijar el hito temporal de la posesión.

5.1.5. Así las cosas, corresponde demostrar al despecho si el demandante ha hecho los actos positivos de aquellos que solo dan lugar a la posesión, por tanto, se encuentra acreditado en el plenario los siguientes hechos revestidos de relevancia para la decisión que se está adoptando:

a.-) Impuestos de valorización de los años 1994, 1995, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2008, 2009, 2010 y 2011 del Instituto de Desarrollo Urbano, donde en la mayoría está consignado el señor Segundo Fabricano Sánchez Prieto (fls.5, 11, 12-27).

b.-) El señor **Guillermo Bustos Valbuena**, en su declaración rendida el 30 de abril de 2015 (fl. 295), indicó conocer el predio antes de que el accionante lo comprara, pero cuando se hizo la venta *"don SEGUNDO SANCHEZ lo fue construyendo, ese lote lo conozco mas o menos desde el año 1992 (...) él tenía un negocio de impermeabilizantes, él tenía sus obreros y empleados y laboraban, posteriormente fue construyendo su casa, la casa es de 2 pisos esquinera (...) tiene servicios públicos..."* y adujo no saber de perturbación alguna que haya tenido el actor con el fundo.

c.-) **Orlando García Pardo** (fl. 296) dijo conocer el predio hace 25 años, al demandante lo conoce desde el año 1971, como *"(...) dueño del inmueble desde esa época (...) Don SEGUNDO era poseedor continuo y pacífico, que sepa nunca tuvo inconvenientes por la posesión con nadie"* a la pregunta si conocía algunas mejoras, manifestó que: *"(...) conocí una construcción de un piso con dos locales hasta cierta época, posteriormente le hicieron unas mejoras y se hizo un segundo nivel, la construcción está relativamente terminada porque funcionan unos locales"*.

d.-) El testigo **Hernando Gil Hernández**, en su declaración rendida el 30 de abril de 2015 (fl. 298), manifestó conocer el inmueble hace 27 años, porque allí se crío, además, *"(...) lo compró don SEGUNDO hace unos 30 años cuando el compró eso era un lote encerrado en bloque y él puso una fábrica de emulsión asfáltica y de ahí empezó a construir, primero hizo un apartamento y tenía la fábrica ahí, luego en el apartamento puso una oficina (...) actualmente consta de 4 locales (...) 2 alcobas, sala, comedor, cocina (...) tiene*

servicios públicos...” y agregó no saber si el demandante ha tenido problemas con el bien inmueble. .

e.-) Luis Hernando Silva Rivera, afirmó no conocer el predio, pero *“(..) lo único que se es que el señor SEGUNDO a quien todo el mundo lo llamaba así vivía en un inmueble esquinero”* (fl. 299).

f.-) El trabajo pericial, como ya se escuchó minutos atrás, encontró que el fundo tenía todos los servicios públicos, igualmente, constató que se trata de una casa de dos plantas; en la primera cuenta con 4 locales comerciales donde funcionan una peluquería arrendada a la señora Lisbelis Mejía, un taller de modistería al señor Mercedes Baquero, otro local a la señora Rubiela Ulloa y Arnold Bonilla; por ello agregó que se trata de una vivienda mixta, circunstancias corroboradas en las diligencias de secuestro adelantadas por el Juzgado 84 Civil Municipal de Bogotá el día 19 de enero de 2018 (fls.364 a 365).

5.-) Conjuntadas, entonces, en primer lugar, todas esas declaraciones, se impone concluir delantadamente que, desde la fecha en que el accionante suscribió el contrato promisorio asumió un comportamiento de poseedor puesto que todos a uno, aseveraron cómo este hizo mejoras, instaló una fábrica, construyó 4 locales, y levantó un segundo piso amén que se adosaron pagos de los diferentes impuestos del inmueble, de los cuales se infiere sin lugar a hesitación que se beneficiaba 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.

En segundo lugar, el dictamen pericial fue lo suficientemente claro y robusto, por consiguiente, *“(..) goza de valor probatorio, por la calidad de sus fundamentos, precisión y firmeza, amén que no fue*

objetado por las partes, además guarda coherencia con la inspección judicial y la prueba testimonial, en torno a las actividades a que son destinados el inmueble” (Casación del 19 de diciembre de 2011: expediente 2002-329: Mp: Pedro Octavio Munar Cadena).

6. En conclusión: se accederá a lo solicitado en la demanda, dejando como propietarios a los sucesores procesales del occiso a los señores Carolina Sánchez Sánchez, Bertha Sánchez Rosas, Olga Sánchez Lozada, Gladys Yaneth Sánchez Parra, Bertha Sánchez Lozada, Irma Judith Sánchez Parra, Oscar Roberto Sánchez Parra, y Cesar Augusto Sánchez Parra. La segunda pretensión se niega por cuanto el predio cuenta con su folio de matrícula inmobiliaria.

7. Sin condena en cotas por cuanto no hubo oposición alguna.

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 **CAROLINA SÁNCHEZ SÁNCHEZ, BERTHA SÁNCHEZ ROSAS, OLGA SÁNCHEZ LOZADA, GLADYS YANETH SÁNCHEZ PARRA, BERTHA SÁNCHEZ LOZADA, IRMA JUDITH SÁNCHEZ PARRA OSCAR ROBERTO SÁNCHEZ PARRA,** y **CESAR AUGUSTO SÁNCHEZ PARRA** en su calidad de sucesores procesales del señor **SEGUNDO FABRICIANO SÁNCHEZ PRIETO** han ganado por medio de la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** el inmueble ubicado en la **CALLE 145 No. 47-07** de la ciudad de Bogotá, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50N-651514** 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: NEGAR la pretensión segunda por las razones consignadas.

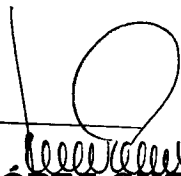
CUARTO: LEVANTAR las medidas cautelares practicadas en este asunto. Oficiese.

QUINTO: Sin condena en costas por las razones anotadas.

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

NOTIFÍQUESE,

dvd


JHON ERIK LÓPEZ GUZMÁN
Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVL DEL CIRCUITO
TRANSITORIO DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No. 033 en
el día de hoy 15 SEP 2020.


LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS
Secretaria