

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., (19) de noviembre de dos mil veinte (2020).

Proceso: Ordinario de pertenencia

Demandante: María Otilia Cárdenas

Demandado: Herederos indeterminados de Emperatriz Vargas
Viuda de Moreno

Radicación: 2010-0103

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

I. ANTECEDENTES:

PRETENSIONES:

La arriba accionante, en demanda obrante a folios 54 a 80, solicitó de la jurisdicción declarar que han ganado por medio de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la **Carrera 94 C-BIS 129 F-31** barrio Rincón Norte de la localidad de Suba, cuyos linderos y según 'levantamiento topográfico' son los siguientes "(...) Norte: línea quebrada en 8.27 ML y 2.22 Ml con la Calle 130; Sur 11.10 Mil con predio ubicado en

Carrera 94 Bis No. 129 F-19;; Oriente: 9.56 Mil con predio ubicado en Carrera 94 C Bis; Occidente: 11.30 con predio Ubicado en la Calle 130 No. 94C-43 señor Católico con área total de 115.47 M2: célula catastral No. 009204172300000000, el cual es parte restante del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-307723 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá., Dc Zona Norte (...) que la matrícula inmobiliaria corresponde al lote n° 12 ubicado en la carrera 94 C Bis 129 F/31 que hizo parte del predio en mayor extensión denominado el Carmen...”.

Que como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá.

HECHOS:

2.1. Que la señora María Otilia Cárdenas ha ejercido desde hace más de 25 años de posesión, la cual no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente; por el contrario, ha sido de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia, ni clandestinidad.

2.2. Los actos que solo dan lugar al dominio consistieron en realizar obras de construcción tales como el levantando un apartamento debidamente pañetado y pintado.

2.3. El inmueble cuenta con los servicios de agua y luz los que se han venido cancelando conjuntamente con los impuestos prediales correspondientes a los años 2000 a 2009, así como la valorización. De igual forma la accionante, procedió arrendar una de las habitaciones del fundo al señor Juan Carlos Vélez.

2.4. Que los vecinos la reconocen como poseedora amén que no hay reconocido dominio ajeno.

III.- ACTUACIÓN PROCESAL:

3.1. La demanda se sometió a reparto el 2 de marzo de 2010 (fl. 81), siendo admitida en el Juzgado 4 Civil del Circuito el 8 de marzo de dicha anualidad (fl. 82), donde se ordenó correr traslado a los demandados y emplazar a las personas indeterminadas que se crean con derecho.

3.2. El 18 de abril de 2013 se declaró la nulidad de todo lo actuado a partir del auto admisorio del libelo, ordenándose la admisión conforme a los ritos del proceso ordinario (fls. 190 a 192).

3.3. El 13 de agosto de 2013 falleció la promotora del litigio, por lo que la sucedió Lis Samaris Ariza Cárdenas en su calidad de heredera de la occisa (fls. 199 a 202).

3.4. El 31 de julio de 2016 se surtió el emplazamiento de los indeterminados (fl. 246).

3.5. El curador designado se atuvo a lo probado en el proceso (fls. 256 a 258)

3.6. El 4 de febrero de 2019 se dispuso aplicar el artículo 375 del Código General del Proceso citando las entidades ahí mencionadas, instalando la valla y subiendo el contenido de emplazamiento en el registro pertinente (fl. 261).

3.7. Vinculadas las entidades que habla esa codificación (fls. 293 a 294, 302 a 304, 307, 340 a 342) hicieron las manifestaciones de rigor.

3.8. De otra parte, se subió la información al Registro Nacional de Personas Emplazadas, sin que se presentara ningún interesado (fls. 305 a 306).

3.9) También se aportaron el contenido fotográfico que da cuenta de la instalación de la valla (fls. 343 a 345).

IV.- CONSIDERACIONES:

PROBLEMA JURIDICO:

4.1 El problema jurídico aquí planteado consiste en determinar si la actora reúne 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. Se encuentran demostrados los siguientes hechos con incidencia y relevancia en la decisión que está por aportarse:

a.) Certificado especial de libertad y tradición 50N-307723, en cuya anotación 3 figura la compraventa de Católico Farfán Diomedes y Angarita Rivera María Teresa De Jesús (fl. 2).

b.) Certificado emanado de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá que certifica que en el inmueble anterior figura como titular del derecho real de dominio a Emperatriz Vargas De Moreno (fl. 3) y que pesa una servidumbre de tránsito.

c.) Copia de la escritura pública n° 4221 del 17 de diciembre de 1982, donde Emperatriz Viuda De Moreno transfirió el dominio del inmueble distinguido con la matrícula a la que se ha hecho mención al señor Rivera Jaime Alfonso Israel a título de dación en pago (fls. 8 a 9).

d.) Copia de la escritura pública n° 5623 del 6 de diciembre de 1988, corrida en la Notaría 14 del Circulo de Bogotá, mediante la cual Emperatriz Viuda De Moreno vendió a Católico Farfán Diomedes y Angarita Rivera Teresa De Jesús parte del inmueble 50N-307723 y 50N-20014342 (fls. 11 a 13).

e.) Carta de la señora María Otilia Cárdenas fechada el 16 de julio de 2009, dirigida a la Secretaría de Hacienda de Bogotá solicitando se reconozca la prescripción de los impuestos prediales de los años 1998 a 1999, 2002 a 2003 (fls. 23 a 26)

f.) Copia de pago de los impuestos prediales correspondientes a los años 2004 a 2009 a 2018 (fls. 27 a 32; 273 a 281) así como la valorización del año 2008 (fl. 33).

g.) Recibos de pagos de energía y agua (fls. 37 a 43).

h.) Copia del contrato de arrendamiento celebrado entre María Otilia Cárdenas y Juan Carlos Vélez Chaparro celebrado el 20 de diciembre de 2007 (fls. 44 a 47 y 288).

6.) Frente al primer elemento axiológico, esto es, que el predio sea susceptible de ser ganado por prescripción, se cumple toda vez que, en el folio de matrícula inmobiliaria no aparece que pertenezca a una entidad estatal, además, las entidades vinculadas en cumplimiento del artículo 375 del Código General del Proceso, no hicieron oposición alguna.

De otra parte, el dictamen pericial y su complementación confeccionado por el experto **Luis Alberto Cruz Feliciano**, adujo que el predio correspondía a la nomenclatura urbana **Carrea 94C-BIS No. 129F-31**, ubicado en la localidad de Suba, barrio el Rincón Norte; que hace parte del predio de mayor extensión distinguido con la matrícula inmobiliaria 50N-307723 y célula catastral n° 009294172300000000. En cuanto a los linderos, manifestó que eran los siguientes: oriente: en extensión de 9.56 mts linda con la Carrera 94C Bis; occidente: en extensión de 11.30 mts, con la Calle 130 n° 94C-45 (dirección oficial) y con la Calle 130 n° 94C-47, Calle 130 n° 94C-43 (como direcciones secundarias); norte: en extensión de 11.49 mts con la Calle 130 y en el Sur: en extensión de 11.10 mts con el inmueble con nomenclatura urbana de la Carrea 94C Bis n° 129-17 (como dirección oficial) y la Carrera 94C-Bis F-29 n° 129 F-15 (como direcciones secundarias). Con un área total de 115.47mts.

Además, al caracterizar el inmueble sostuvo, que se trataba de un terreno *“(...) construido en su totalidad, donde se encuentra una casa de un piso, destinado a vivienda”*; que consta de 3 habitaciones, sala, comedor, cocina, baño y patio de ropas, cubierto en teja plásticas entre otros; que fue levantada hace 20 años, por lo que concluyó *“(...) que el predio donde realice el dictamen es el mismo que se indica en la demanda”* (fls. 156 a 163; 180 a 185; se subraya) el que no fue objetado por las partes por lo que *“(...) conserva su fuerza probatoria atendiendo de un lado la firmeza, precisión y calidad de sus fundamentos y de otro, la competencia e idoneidad de la auxiliar de la justicia que presentó dicho trabajo, el cual está en consonancia con los medios de prueba que sirvieron de apoyo a sus conclusiones...”* (Cas. Civil. 19 de diciembre de 2017; exp. 2002-02246-01; se subraya).

Fuera de lo anterior, 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) (fl. 335).

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 pues los linderos guardan coherencia con la inspección judicial y con los títulos allegados.

5.1.2. Frente al segundo de los elementos, corresponde demostrar al despecho sí la demandante ha 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 2 de marzo de 2010 (fl. 81) época para la que el tiempo para adquirir por prescripción extraordinaria era de 20 años al artículo 2352 del Código Civil en su versión original. Se afirmó, también que lleva más de 25 años poseyendo, por lo que se ubica en el año 1985.

b.) En ese sentido, la testigo **María Teresa De Jesús Angarita Rivera**, en la declaración recibida el 12 de diciembre de 2011, de 69 años de edad, realzó conocer a la actora porque son vecinas, que cuando María Otilia compró hace 30 años, “(...) *ella tiene ese predio (...) que ella es la propietaria de ese terreno*”; que las mejoras “(...) *se han hecho por cuenta de María Otilia, tiene una casa habitable y todos los servicios, hasta donde yo sé había teléfono (...) lo sé porque como le digo mi casa queda enseguida de la de ella. Aunque ahoritica ella no está habitando esa casa pero ella es la que sigue mandando*

ahí” y ella así como los vecinos del barrio la conocen como “(...) la única persona que hemos distinguido digamos ahí...la única dueña”. Frente a quien paga los impuestos, refirió que “(...) me imagino que ella”.

Diomedes Católico Farfán cuya declaración fue recibida en la misma data, manifestó conocer a la accionante porque son vecinos hace 28 o 29 años pues “(...) ella llegó o compraron ahí (...) con el esposo empezaron a construir lentamente a medida que llegaba dinero servicios, agua, tanto luz como agua, teléfono todos los ha metido ellos Y como los hijos no la han dejado vivir ahí, entonces tiene en arriendo eso”. En cuanto a la mejoras, añadió, eran por cuenta de la señora Otilia “(...) y el esposo, entre ellos dos, hicieron tres piezas, cocina, baño en teja” la actora- prosiguió- no vive ahí hace 8 años porque sus hijos se la llevaron “(...) y ella dejo en arriendo”. Adujo, que los vecinos la consideran como dueña porque “(...) es a ella a la que siempre se ha visto desde la fecha en que la compró” (fls. 2 a 3 Cdno 2).

Ligia María Jiménez De Laguna, en la misma fecha de 63 años de edad, indicó conocer a la precursora del proceso, porque son vecinas y ella llegó hace 32 años, cuando era un lote y “(...) ellos llegaron y empezaron a levantar paredes (...) la que ha pagado los impuestos (...) es quien ha respondido por eso” además, en punto a las mejoras afirmó “(...) tiene teja, baño, cocina, una salita (...) los servicios que se tiene el agua,. La luz, y el teléfono” y que toda la vida la han considerado como dueña, “(...) porque no ha habido otro dueño” a más que “(...) lo tiene arrendado a unos señores costeños”. (fls. 3 a 4 *ibídem*).

Tobías Alfonso laguna Arias indicó tener 66 años de edad, que conoció a la demandante porque son vecinas desde hace muchos años, pues “(...) cuando ella llegó ahí era un lote pelado, no tenía

vivienda y ella construyó y le colocó luz, el agua, vivió con sus hijos ahí amén que *“(...) ella paga su impuesto (...) levantar muros, echar pisos, tejar, la construcción consta de columnas en concreto y bloque de pintura y teja es de un solo piso...”*.

Anadelia Cardenis: manifestó que vive hace 5 años, porque Samaris *“(...) me dio permiso de estar aquí yo no tenía casita pues la perdí (...) no pago sino los servicios”*, comentó que había conocido a *“(...) María Otilia Cárdenas (...) vivió 37 años (...) vivió con sus hijos”* cuando llegó el inmueble *“(...) lo construyó ella”*. Al ser interrogada quien consideraba como los dueños de la casa indicó *“(...) es de los hijos de mi hermana de todos los hijos de mí hermana”*. Con relación a quien asumía los costos del inmueble agregó *“(...) pues ella porque los hermanos no dan ni cinco”* y durante el tiempo en que ha vivido nadie ha venido a disputar el inmueble (Mto 34:37).

6 Conjuntadas, entonces, en primer lugar, todas esas declaraciones, se impone concluir delantadamente que, desde la fecha en que la accionante manifestó ser la poseedora del inmueble se cumple a cabalidad puesto que todos a uno, aseveraron cómo ella hizo mejoras, consistentes levantar el predio al haber construido, cambiar baldosas, pintar las paredes, arrendar los cuartos, amén que se adosaron pagos de los diferentes impuestos del inmuebles y servicios públicos de los cuales se infiere sin lugar a hesitación que se beneficiaba del predio; además, ninguno de los deponentes fue tachado de sospechoso, ni se advierte contradicción en sus declaraciones, *“(...) sin que por ello se observe amañada o con el ánimo de favorecerla”* (Cas. Civil. 19 de diciembre de 2016 exp. 2008-312-01).

Cuestión fortalecida en el dictamen pericial en virtud del cual constató la instalación de servicios públicos, paredes estucadas y pintadas y baño enchapados.

6. En conclusión: se accederá a lo solicitado en la demanda, dejando como propietaria a la cesionaria Liz Samaris Ariza Cárdenas. Se tendrán en cuenta los linderos descritos por el perito.

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 la señora **LIZ SAMARIS ARIZA CÁRDENAS** ha ganado por medio de la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO** el inmueble ubicado en la **CARRERA 94 C-BIS 129 F-31 BARRIO RINCÓN NORTE** de la **LOCALIDAD DE SUBA**, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria **50N-307723** cuyos linderos son los siguientes: "oriente: en extensión de 9.56 mts linda con la Carrera 94C Bis; occidente: en extensión de 11.30 mts, con la Calle 130 n° 94C-45 (dirección oficial) y con la Calle 130 n° 94C-47, Calle 130 n° 94C-43 (como direcciones secundarias); norte: en extensión de 11.49 mts con la Calle 130 y en el Sur: en extensión de 11.10 mts con el inmueble con nomenclatura urbana de la Carrea 94C Bis n° 129-17 (como dirección oficial) y la Carrera 94C-Bis F-29 n° 129 F-15 (como direcciones secundarias). Con un área total de 115.47mts".

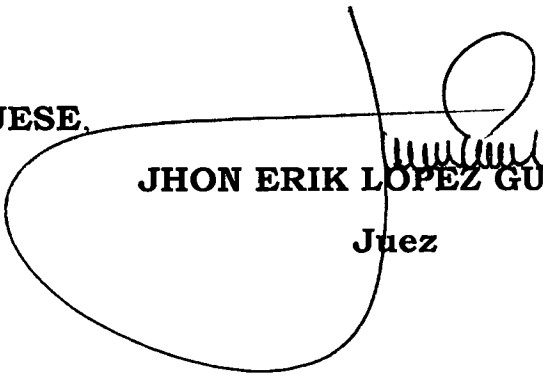
SEGUNDO: INSCRIBASE la presente demanda en la **OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTÁ- ZONA NORTE**. Oficiese.

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.

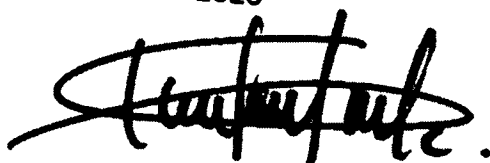

JHON ERIK LOPEZ GUZMÁN

Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVL DEL CIRCUITO
TRANSITORIO DE BOGOTÁ

El auto anterior se NOTIFICA por ESTADO No. **76** · en el

día de hoy **20 NOV 2020**



LUZ ADRIANA GUERRERO CABEZAS

Secretaria

