

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO

Acuerdos PCSJA19 – 11335 y PCSJA20 – 11483

Bogotá, D.C., tres (03) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Radicado: 039- 2014-588
Proceso: Ordinario de Pertenencia
Demandante: MARIA HORTENSIA APONTE CASALLAS
Demandados: MARIA ADELINA GOMEZ OVALLE Y PERSONAS
INDETERMINADAS
Asunto: **SENTENCIA**

Cumplido el trámite propio de la instancia, sin advertir informalidad alguna que invalide lo actuado, procede el despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda al presente asunto.

I.- ANTECEDENTES

La señora MARIA HORTENSIA APONTE CASALLAS, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, a través de apoderado judicial, presentó demanda en contra de MARIA DELINA GOMEZ OVALLE Y PERSONAS INDETERMINADAS para que con su citación y audiencia y previo el trámite del proceso ordinario de mayor cuantía, se hicieran los siguientes pronunciamientos:

Primera: “Que en fallo que cause ejecutoria se declare que la señora MARIA HORTENSIA APONTE CASALLAS, ha adquirido por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO el

inmueble ubicado en la carrera 78C No. 14 A-09 Barrio Visión Colombia Bogotá D.C., con folio de matricula inmobiliaria No. 50 C 667451 por haberlo poseído por un tiempo superior a los 5 Años posesión real, material, quieta, pacífica, pública e ininterrumpida y notoria ejerciendo actos de señor y dueño y no reconociendo a otro como dueño.”

Segunda: “Decretar la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro, se ordene la expedición de las copias autenticas de las piezas procesales.”

Tercera: “Como consecuencia de las anteriores declaraciones, si fuere necesario se cancele la cancelación de títulos, antecedentes y/o gravámenes que puedan afectar el dominio del predio materia de la usucapión, levantar del (sic) registro de la Demanda inscrito en el folio de matricula inmobiliaria No. 50 C -667451.”

“Cuarta: Declarar el derecho de dominio a favor de la demandante sobre el inmueble identificado la carrera 78C No. 14A-09 Barrio Visión Colombia Bogotá D.C. con folio de matricula inmobiliaria No. 50 C -667451. y extinguido tal derecho para la demanda (sic) señora MARIA ADELINA GOMEZ OVALLE.”

La parte actora soportó sus pretensiones en los hechos que a continuación se resumen:

1.- La señora MARIA HORTENSIA APONTE CASALLAS viene ejerciendo la posesión sobre el inmueble ubicado en la 78C No. 14A-09 Barrio Visión Colombia Bogotá D.C., con folio de matricula inmobiliaria No. 50 C -667451. No. 50 C -667451,

desde el año de el año de 1996, termino durante el cual ha vivido y ha realizado mejoras con sus hijos, construyo un apartamento con su correspondiente baño cocina, patio de ropas, solicitó la acometida de la línea telefónica número 4245175 desde el año de 1997 y la del gas, ha realizado toda clase de mejoras en el suelo ajeno y el sostenimiento del inmueble con dinero propio.

2. Manifestó que el inmueble objeto de la posesión tiene un área de 72 metros cuadrados y se alindera por el NOROESTE: en longitud de 6 metros con el lote 10 de la misma manzana. SURESTE: En longitud de 6 metros con la carrera 75 A, NORESTE: En longitud de doce metros con el lote 20 de la misma manzana; SUROESTE: En longitud de 12 metros con el lote veintidós de la misma manzana.”

3. La demandante dio cuenta que ha ejercido sobre el inmueble la posesión material, real, quieta, pacífica, notoria, continua e ininterrumpida durante más de 18 años, sin reconocer dominio ajeno, cancelando desde entonces las facturas correspondientes a los servicios públicos de agua, energía y el impuesto predial desde el año 1999.

II.- ACTUACIÓN PROCESAL

1.- Repartida la demanda inicialmente al Juzgado 39 Civil del Circuito de esta ciudad, se admitió por auto del 15 de Enero del 2015 (fls. 66 c1), en favor de MARIA HORTENSIA APONTE CASALLA y en contra de la señora MARIA ADELINA GOMEZ OVALLE, y de las demás personas indeterminadas que pudieran tener interés en las resultas del proceso, finalmente se dispuso la

inscripción de la demanda en el folio inmobiliario correspondiente, el emplazamiento a la demandada conforme al art. 318 y a las personas indeterminadas atendiendo a lo previsto en el numeral 6 del art. 407 del C.P.C.

2.- Emplazadas las PERSONAS INDETERMINADAS que se creyeran con algún derecho sobre el bien inmueble pretendido, se advierte que el edicto respectivo, como las publicaciones de prensa y radio, efectuadas en el periódico "LA REPUBLICA", al igual que en la Emisora Radio AUTENTICA de Bogotá¹, D.C., durante los días 14 de junio y 23 de junio 2015 (prensa y radio, artículo 407 del Código de Procedimiento Civil), entiende el Despacho que se realizaron dentro del término legal. (fls. 94 a 97). Y como ni en el lapso de la fijación, ni de publicación compareció persona alguna, en auto del 23 de octubre de 2015 (folio 100), se les designó curador ad-litem, con quien se surtió la notificación personal el día 29 de agosto de 2016 (fl.109c1) , para que ejerciera la correspondiente defensa.

3.- La colaboradora de la justicia, en estricto sentido, no se opuso a las pretensiones de la demanda, siempre que se demuestren los elementos de la prescripción alegada, adhiriéndose a los medios de demostración deprecados por la actora, así como las que sean necesarias para el esclarecimiento de los hechos de la demanda y finalmente solicitó el interrogatorio a la demandante (folio 110 y 112c1).

4.- La demandada MARIA ADELINA GOMEZ OVALLE, fue emplazada como se dispuso en el auto que admitió la demanda no

¹ Folios 223 a 231

obstante mediante auto de fecha 12 de noviembre de 2019 se declaro la nulidad de lo actuado con fundamento en la causal 8 del art. 133 del C.G.P., teniéndose notificadas por conducta concluyente desde el 12 de diciembre de 2016 a MARTHA LUCIA BARRERA GOMEZ Y MARIELA ORGANISTA GOMEZ como sucesoras procesales de la citada demandada quien falleció el 8 de enero de 2016 quienes dentro del termino de traslado a través de apoderado judicial se opusieron a las pretensiones de la demanda y formularon excepciones de merito que denominaron "DE FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN", "DE TEMERIDAD Y MALA FE" . (fls.237 A 245). Las defensas no fueron replicadas por el apoderado judicial de la parte demandante.

6.El 23 de octubre de 2015 en cumplimiento del Acuerdo PCSJA15-10371 emanado del Consejo Superior de la Judicatura el Juzgado Octavo Civil del del Circuito de Descogestión ahora 51 Civil del Circuito de esta ciudad avocó el conocimiento, dispuso el emplazamiento de la demandada MARIA ADELINA GOMEZ OVALLE y cumplidas las formalidades procesales designó curador ad-litem de las personas indeterminadas.

7. El 17 de septiembre de 2019 en cumplimiento del Acuerdo PCSJA19-11335 proferido del Consejo Superior de la Judicatura este despacho judicial avoco el conocimiento y surtido el tramite pertinente decidió la excepción previa y la nulidad del proceso con fundamento en la causal 8 del art. 133 del C.G.P., formuladas por el apoderado judicial de las sucesoras procesales de la señora GOMEZ OVALLE.

La medida transitoria fue terminada el 13 de diciembre de 2019, por lo que creada una vez mas esta dependencia judicial por la citada Corporación reanudò terminos el 21 de febrero del presente año, los que se suspendieron a raíz de la EMERGENCIA SANITARIA declarada por el COVID 19 hasta el 1 de julio de 2019.

Mediante auto de octubre 16 de 2020 se abrió a pruebas el presente proceso. (fls.373 y 3742), se decretaron las legal y oportunamente solicitadas por los extremos en litigio, las documentales aportadas por las partes, las de oficio, por ser un demanda abreviada de pertenencia por prescripción adquisitiva de vivienda de interes social se autorizó a la parte demandante allegar el dictamen pericial, con el fin de establecer las características más relevantes del mismo, así como su ubicación y descripción del que se corrió traslado sin contradicción alguna.

Superada la etapa probatoria se dispuso la practica de la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P. de manera virtual a través de la plataforma LIFESIZE, los apoderados judiciales de las partes y la auxiliar de la justicia alegaron de conclusión, quienes se ratificaron en los hechos y pretensiones, contestaciones y excepciones de la demanda, después de hacer un análisis selectivo de algunos medios de demostración, la parte demandante concluyó que la posesión sobre el inmueble es superior al término exigido por la ley.

Surtido el trámite indicado, se entra a decidir, previas las siguientes:

III. CONSIDERACIONES:

Los presupuestos procesales para decidir de fondo concurren al proceso en legal forma, pues las partes son capaces de comparecer en juicio, este Despacho es competente para conocer el asunto y, la demanda no admite ningún reparo; de otra parte, no se observa causal de nulidad que sea capaz de invalidar la actuación procesal surtida dentro del caso *sub examine*.

La Acción y sus presupuestos axiológicos:

Por su claridad conceptual y la manera como aborda los presupuestos axiológicos de la acción de pertenencia, el despacho se permite, desde este umbral, traer a colación la sentencia **SC6504-2015**, Radicación n.º 08001-31-03-013-2002-00205-01 del 27 de mayo de 2.015, cuyo tenor literal señala:

“La prescripción, según los lineamientos generales establecidos en el Código Civil, es *“un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”* (art. 2512).

En tratándose de la adquisitiva, el artículo 2518 de la obra citada señala que “[s]e gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído en las condiciones legales”; y el 2527 *ibídem* precisa que la prescripción “es ordinaria o extraordinaria”.

La primera -la ordinaria-, necesita para su configuración de *“posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieran”* (art. 2528 ejusdem), exigencias explicadas en los artículos 764 y 2529 del mismo ordenamiento jurídico, los que, en ese orden, establecen que *“[s]e llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión”* y que *“[e]l tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles, y de diez años para los bienes raíces”*.

En cuanto hace a la segunda -la extraordinaria-, el artículo 2531 de la compilación legal a la que se viene haciendo referencia, fija las siguientes reglas:

1ª) Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno;

2ª) Se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

Pero la existencia de un título de mera tenencia, hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1ª) Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos treinta años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción;

2ª) Que el que alegue la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo.

Por su parte, el artículo 2532 del Código Civil establecía que “[e]l lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de treinta años contra toda persona, y no se suspende a favor de las enumeradas en el artículo 2530”, término que redujo a veinte (20) años el artículo 1º de la Ley 50 de 1936 y a diez (10) años, los artículos 5º y 6º de la Ley 791 de 2002.

Es, por consiguiente, **elemento común en ambos tipos de prescripción adquisitiva, LA POSESIÓN**, que “*es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño*” (art. 762, C.C.), precepto con base en el que, tanto la doctrina como la jurisprudencia, tienen decantado que son **dos los elementos que la integran**: uno material, *el corpus*, que es la subordinación de hecho de la cosa al sujeto; y el otro subjetivo, *el animus*, que es la convicción que debe existir en el poseedor, de que dicha tenencia material la ejerce como si fuera el propietario o el titular del respectivo derecho real sobre el bien, fenómeno que debe trascender al conocimiento de las demás personas, mediante la ejecución de una serie de actos apreciables por éstas, indicativos de ese convencimiento.”

Vistos de esta manera los requisitos mínimos de la acción, y, sin perjuicio de otros especiales como (i) aquella cuya pretensión de usucapión tiene que versar sobre un bien que se encuentre dentro del comercio (art. 2.518 del CC), (ii) que la acción deba aludir a una cosa singular, plenamente identificable y determinable

plenamente (art. 762 del CC), y (iii) la mutación de la tenencia por posesión (interversion del título)² compendian los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones.

Teniendo en cuenta que la demandante pretende la adquisición por prescripción extraordinaria de dominio de "**viviendas de interés social**", no solo debe estudiarse la normativa que sobre el particular impone el Código Civil, sino también los lineamientos plasmados en la Ley 9ª de 1989 (modificada por la Ley 388 de 1997), según la cual, para usucapir en forma extraordinaria una vivienda de interés social se requiere que la posesión extraordinaria sea ejercida por un término no inferior a cinco (5) años, en tanto que para la ordinaria es de tres (3) años. (Art. 51º de la ley 9º de 1.989).

Por su parte, el artículo 44 ejusdem define las "**viviendas de interés social**" como aquellas desarrolladas para garantizar el derecho a la vivienda de hogares que cuentan con escasos ingresos y cuyo valor no exceda los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes concordado con la Ley 388 de 1997

El artículo 83 de la ley 1151 de 2007 (Reglamentado por el Decreto Nacional 4466 de 2007), señaló que la vivienda de interés social debe reunir elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, y reiteró que el valor máximo de una vivienda de interés social será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm).

² (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Cas., 27 julio 1935, Gac. XLII, 338).

Caso concreto

Al presente asunto, como se observa a folio 66 del C.1., se le impartió el trámite del proceso abreviado, ello, en atención a que, las pretensiones de la demanda, fueron claras en acogerse al tipo de prescripción (*extraordinaria*) aludida en el artículo 51 de la ley 9° de 1989.

Ahora bien, vistos los presupuestos de la acción, el despacho, de entrada, señala que las pretensiones de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio especial de vivienda de interés social sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C – 667451, ubicado en la carrera 78C No. 14 A – 09 nomenclatura urbana correspondiente al barrio Visión Colombia de esta urbe, deben ser negadas, por razón de lo siguiente:

El artículo 762 del C.C., como quedó visto, señala que el predio a usucapir, y, cuya presunta posesión se ejerce por la aquí demandante, debe recaer sobre una "*cosa determinada*", no solo en su descripción física, cabida y linderos, sino también en su avalúo comercial, pues, a dársele al predio la denominación de vivienda de interés social su avalúo debe ser igual o inferior a 135 s.m.l.m.v., así lo estipula el art. 44, Ley 9/89, al señalar que para ciudades como Bogotá, "*con más de quinientos mil habitantes*", se consideran de interés social las soluciones de vivienda que hubieran sido adquiridas o adjudicadas por un precio "*inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales*".

Con relación al avalúo comercial y el momento que debe valorarse, la sentencia SC11641-2014, Radicado No. 11001-31-03-002-2002-02246-01 del 1 de septiembre del año 2.014, señaló que, *tratándose de viviendas de interés social*, [el tiempo que debe estimarse el avalúo] **acontece al vencimiento del término de cinco años establecido en el ya citado artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.** Criterio reiterado en sentencias del 12 de abril de 2004 (Rad. 7077) y CSJ SC, del 29 de septiembre de 2010, (Rad. 1994-00949).

Colígese de lo anterior, y así lo interpretó la jurisprudencia, al estudiar la Ley 9 de 1989, que el avalúo de los predios poseídos por las usucapiones de vivienda de interés social debe valorarse, no al momento de presentación de la demanda, sino cuando consolidan su derecho, vale decir, a los 5 años.

En el caso *sub examine*, dicho derecho se consolidó en el año 2.001, pues, según el dicho de la demandante, la posesión empezó a ejercerse desde el año 1.996, es decir, 5 años según la Ley 9 de 1989, luego, el avalúo que se echa de menos en el presente asunto sobre el predio litigado debió valorarse comercialmente con el salario mínimo de ese año [2.001], para que, cuyo tope no excediera los 135 de que trata la ley en comento.

Pues, bien, como quiera que brilla por su ausencia dicha valoración, y la cosa a usucapir no se encuentra determinada, siendo ello un requisito de la esencia de la acción de pertenencia mal podría declarársele dueña a la demandante, y menos aún, hacerse un conteo del tiempo en el cual empezó a poseer la cosa.

Memórese que la posesión debe ser siempre, publica, pacífica e ininterrumpida. Al respecto, sobre la posesión violenta o clandestina trata el artículo 773 del C.C., que en lo pertinente señala: *"El que en ausencia del dueño se apodera de la cosa y **volviendo el dueño le repele es también poseedor violento.**"*, en ese sentido, cabe añadir que la presunta posesión que ejerce la aquí demandante jamás fue pacífica, pues desde el año 1.992, venía combatiendo procesalmente la demanda de pleno dominio que se interpuso por su legítima dueña la señora MARIA ADELINA GOMEZ OVALLE en el proceso reivindicatorio No. 4.264, en donde, la señora HORTENSIA APONTE aquí demandante, mediante apoderado judicial *"...contestó oponiéndose a las pretensiones, aceptando parcialmente los hechos y proponiendo como defensa la excepción de merito que se denominó ENGAÑO Y MALA FE"*, ello, tal y como se extrae de la admisión de la demanda vista folio 172, y de los antecedentes de la sentencia de fecha 5 de julio de 1.996 que milita a folio 177.

Precisamente, en la sentencia de dicha data, se tuvo por vencedora a la aquí demandada MARÍA GOMEZ OVALLE, quien, en ejercicio de su derecho real de dominio reclamó para sí su predio y que por sentencia judicial le fue reivindicado su derecho, lo cual hace imposible que se reconozca la posesión desde el año 1996, esto es, desde la misma época de la sentencia, pues, mal haría este despacho en desconocer la decisión que en su oportunidad profirió el Juzgado 35 Civil del Circuito de esta ciudad, y que fue confirmada por el Tribunal Superior de Distrito Judicial mediante providencia del 25 de marzo de 1.998 (fls190 a 202)

En suma, no habría razón jurídica ni fáctica, para empezar a contar desde el año 1996 una posesión, cuyo término para ganar por prescripción extraordinaria jamás empezó, ni se mantuvo a lo largo de los años, cuando quiera que, producto de la sentencia judicial antes advertida, y, en procura de su ejecución, además del reivindicatorio, seguido de éste último se inició acción ejecutiva para el cobro de los frutos que hubiera podido producir el predio mientras la aquí demandante detentó el predio en aquella época.

En ese sentido se tiene que, en proceso ejecutivo No. 2003-782, se profirió sentencia de fecha 18 de octubre de 2.006 (fls.212 a 217), en el que se declararon no probadas las excepciones de mérito formuladas por la aquí demandante y se ordenó seguir adelante con la ejecución por el valor de los frutos reconocidos a la señora GOMEZ OVALLE, circunstancia esta con la cual se evidencia, que durante todo el tiempo repelió procesalmente su presunta posesión que ella creía tener, y de lo cual, como se dijo, dadas las acciones judiciales de la propietaria, impidió que naciera en la demandante el derecho a poseer.

Observe que luego de la sentencia ejecutiva, la demandante GOMEZ OVALLE para lograr la hacer efectiva el credito reconocido en dicha providencia, solicitó el embargo de las mejoras plantadas por la señora APONTE CASALLAS, cuya propiedad fue reconocida en la sentencia reivindicatoria, por lo que el Juzgado 4 Civil del Circuito de Ejecución de Sentencias, a quien correspondió el conocimiento de la ejecución, luego del tramite legal en diligencia de remate del 2 de agosto de 2.016 (fl. 227), le adjudicó a la señora María Adelina Gómez Ovalle, los derechos de propiedad de las mejoras plantadas sobre el predio aquí litigado.

Entonces, como la demanda de pertenencia fue promovida el 28 de julio de 2.014 (fl.59), fuerza concluir que aun, siendo la señora HORTENSIA CASALLAS, demandada en el proceso ejecutivo 2003-782, pretendió adquirir el dominio con pleno desconocimiento de la justicia y de las decisiones que pesaban en su contra, situación que refleja una mala fe, en la medida que, se desconoce la lealtad procesal y la cosa juzgada.

Finalmente, se concluye que la parte demandada, cuya titularidad del derecho real de dominio ostenta, no ha ejercido las acciones legales pertinentes, en procura de detentar su propio bien y, de suyo, evitar con este tipo de acciones por parte de la demandante, lo cual genera una congestión judicial que tanto afecta la jurisdicción, pues, quedó visto que la señora María Hortensia Aponte, sin el mayor reparo, inició una acción con total desconocimiento de las sentencias que ella bien sabe, tuvo en su contra.

En consecuencia, al no haberse demostrado la existencia de uno de los presupuestos de la acción impetrada se negará, teniendo en cuenta que al ser dichos presupuestos concurrentes a falta de uno o alguno de ellos se genera necesariamente la desestimación de la pretensión.

IV.- DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO TRANSITORIO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley

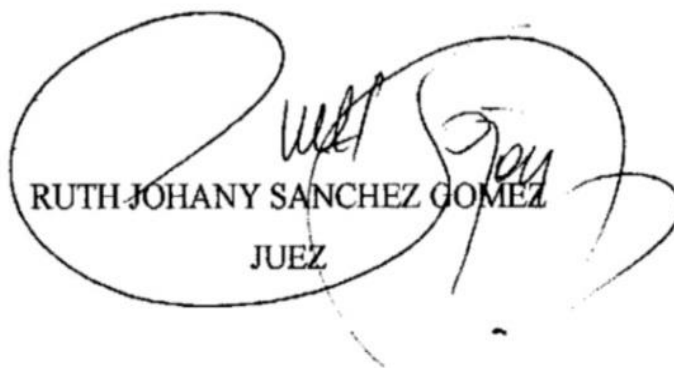
RESUELVE:

PRIMERO.- NEGAR las pretensiones de la demanda, por las razones esbozadas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO.- ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda. Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

TERCERO.- DISPONER el pago de las costas causadas en contra de la demandante. Por secretaría, practíquese la liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 2.000.000.oo.

CUARTO.-En firme esta providencia, remítanse las diligencias al Juzgado 51º Civil del Circuito de esta ciudad, para el archivo del expediente, previa constancia secretarial y registro en el sistema informático.



RUTH JOHANY SANCHEZ GOMEZ
JUEZ

Mlm

**JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO
TRANSITORIO DE BOGOTÁ
S E C R E T A R I A**

Bogotá D.C., **7 DE DICIEMBRE DE 2020**

Notificado el auto anterior por anotación en estado No. **47** de la fecha.

EDICSON MANUEL LINARES MENDOZA
Secretario