



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

FECHA: VEINTITRES (23) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIUNO (2021).

Ref.: VERBAL – PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO de MARIA LUISA ARIAS DE LESMES y LUZ MARINA CASAS PEÑA Vs ALVARO GUACANEME, JULIO CESAR AUGUSTO LOZADA VARGAS Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE ASUNTO. Expediente No. 2019-00051.

Cumplido el trámite que legalmente corresponde, se procede a proferir el respectivo fallo anunciado en diligencia de fecha **28 de enero de 2021**, accediendo a las pretensiones de la demanda, previo a los siguientes,

I.- ANTECEDENTES.

A. Las pretensiones:

1. MARIA LUISA ARIAS DE LESMES y LUZ MARINA CASAS PEÑA, por medio de gestor judicial demandado a **ALVARO GUACANEME, JULIO CESAR AUGUSTO LOZADA VARGAS Y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE ASUNTO**, por el trámite del proceso civil verbal, a fin de que se declare que adquirieron por prescripción extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la

CARRERA 5 N°164-84 INTERIOR 2 y el bien inmueble ubicado en la **CARRERA 5 N°164-82 INTERIOR 1**, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **50N-740252** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyos linderos se describen en las pretensiones de la demanda y en la inspección judicial.

2. En consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, en el folio de matrícula inmobiliaria No **50N-740252**, y que se ordene la apertura de dos folios de matrícula inmobiliaria.

3. Que se condene en costas a la parte demandada.

B. Los hechos:

1. Se afirma que las demandantes ostentan y ejercen la posesión de buena fe, con ánimo de señoras y dueñas los bienes inmuebles ubicados en la **CARRERA 5 N°164-84 INTERIOR 2** y el bien inmueble ubicado en la **CARRERA 5 N°164-82 INTERIOR 1**, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **50N-740252** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyos linderos se describen en las pretensiones de la demanda y en la inspección judicial.

2. Que el 20 de agosto de 1981 LUIS ANTONIO CASAS, suscribió un contrato con la señora LUCIA DE MORALES quien actuó como propietaria del lote terreno, que esta ultima autoriza al primero en construir sobre el lote terrenos.

3. Que pasado un tiempo la señora de Morales deja de cobrar el arriendo, y pierde contacto con el señor Casas, y desde entonces se desconoce su paradero, para el año 1982 el señor Casas se auto reconoce como dueño del bien inmueble y ejerce los actos propios de la posesión.

4. El señor Casas mantenía una relación con la demandante MARIA LUISA ARIAS DE LESMES, quien para el 2 de octubre de 1982 cede la posesión a favor de esta última, el inmueble para dicha época se componía de cuatro alcobas en obra negra.

5. El 2 de octubre de 1982 la demandante MARIA LUISA ARIAS DE LESMES toma posesión real y material del bien inmueble, con el ánimo de señora y duela emprendiendo los actos posesorios. Desde entonces y hasta la fecha ha efectuado actos como cerramiento del lote, construcción de dos habitaciones, reparaciones, pinturas, instalaciones de servicios, construcción entre otros.

6. El 10 de octubre de 1994 LUZ MARINA CASAS PEÑA hija del señor CASAS, aparece en el bien inmueble por lo que la señora Arias decide ceder parte de la posesión que ostenta, y conjuntamente deciden dividir el predio para todos los efectos, transformando los predios en independientes. Ambas en sus predios efectúan arreglos locativos e instalaciones de servicios y demás.

C. El trámite:

1. Una vez reunidos los requisitos formales, mediante auto calendado **19 de febrero de 2019** (folio 257), se admitió la demanda verbal de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, ordenando el emplazamiento de las personas indeterminadas, y la notificación de los demandados.

2. Posteriormente, y luego de dar tramite y cumplimiento a lo dispuesto en el auto admisorio de la demanda, se emplaza a la parte demandada en su integridad y se designa curador *ad-litem* quien notificado de manera personal contesta la demanda proponiendo excepciones de fondo (fls.311 a 316).

3. Mediante audiencia de fecha 15 de julio de 2020 se evacua la etapa de practica de interrogatorios, y se señala nueva fecha para la inspección judicial y alegatos de conclusión, la cual se consume el 29 de enero de los corrientes.

En ese orden de ideas, se procede a proferir el correspondiente fallo, previo compendio de las siguientes...

II. CONSIDERACIONES:

No se objeta respecto de la presencia de los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, si se concede que se cuenta con una súplica correctamente formulada; con la capacidad de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este Juzgado para definir el asunto dejado a consideración.

De entrada, el Despacho abordará el estudio, tendiente a determinar si los demandados **ALVARO GUACANEME y JULIO CESAR AUGUSTO LOZADA VARGAS**, se encuentran legitimados por pasiva, y en segundo, si concurren los presupuestos para que **MARIA LUISA ARIAS DE LESMES y LUZ MARINA CASAS PEÑA** adquieran por prescripción extraordinaria el predio a que se contrae la presente demanda.

Sobre el primer aspecto, se observa del certificado de tradición y libertad del bien inmueble con folio **50N-740252** (folio 6 al 9) que el actual propietario son los demandados **ALVARO GUACANEME y JULIO CESAR AUGUSTO LOZADA VARGAS**, conforme a la notación número 004 del mencionado folio de matrícula inmobiliaria, por lo que se configuran los presupuestos establecidos en el numeral 5º del artículo 375 del Código General del Proceso, en el sentido que la demanda solamente debe seguir contra su propietario y las demás

personas indeterminadas.

Sobre la legitimación en la causa, la Corte señaló:

(...) La legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, razón por la cual su ausencia no constituye impedimento para desatar el fondo del litigio, sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor (...) La falta de legitimación en la causa de una de las partes no impide al juez desatar el litigio en el fondo, pues es obvio que si se reclama un derecho por quien no es titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza juzgada material a fin de terminar definitivamente el litigio en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio, para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente de quien no es persona obligada" (En 'Jurisprudencia y Doctrina Civil de la Corte y los Tribunales'. Edic. Lex. p: 707. t, II).(Subrayado por el Despacho)

Así las cosas, y como quiera que la demanda se invocó en contra de los titulares de derecho de dominio sobre el bien objeto de la acción, se determina que la parte demandada se encuentra legitimada por pasiva para soportar la acción y las decisiones que se tomen dentro del presente asunto. En consecuencia, se abre paso del estudio de la acción propiamente dicha, primero por la vía extraordinaria, conforme al libelo primigenio.

PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA:

La prescripción es conocida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse

poseído aquéllas y no haberse ejercido éstos durante cierto lapso de tiempo, tal como lo dispone el artículo 2.512 del Código Civil¹.

Ahora bien, para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, deben acreditarse los siguientes presupuestos, la que se analizará bajo las pretensiones incoadas en la demanda inicial, así;

- a) La posesión material en cabeza del demandante;
- b) Que la posesión sea ejercida por el término de ley;
- c) Que se cumpla en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida, y
- d) Que recaiga sobre un bien legalmente prescriptible.

Adicionalmente, de reunirse aquellos presupuestos necesarios para la viabilidad de la acción de prescripción adquisitiva de dominio, habrá de averiguarse si existe identidad entre el bien que se pretende adquirir y el efectivamente poseído.

Referente al **primero de los elementos señalados**, en que la posesión material sea ejercida por las demandantes, equivale a la tenencia de una cosa específica con ánimo de señor o dueño, sea que la tenencia o el goce lo ejercite por sí mismo como titular real o presunto del derecho, o por otro que lo ejerza en su lugar o en su nombre.² Así, ***“la posesión material la ejerce todas las personas que según los***

¹ La prescripción 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.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

² Artículo 762 del Código Civil.

usos sociales explotan económicamente las cosas en provecho propio o semejanza de los propietarios”³.

Entonces, son dos los elementos que configuran la posesión, uno **objetivo** y el **otro subjetivo**, el primero la tenencia o aprehensión material del bien, definido como “**corpus**” y el segundo, es el ánimo de quien tiene el bien como suyo, en cuanto señor y dueño de él, conocido como “**ánimus**”.

Respecto al término para que proceda la acción de prescripción, ya sea ordinaria o extraordinaria, conviene resaltar que se trata de un elemento puramente objetivo, pues solamente se requiere que los medios probatorios demuestren sin vacíos ni lagunas que en efecto la posesión fue ejercida por el tiempo mínimo establecido por la ley, que antes de la reforma introducida por la Ley 791 de 2.002, era de 10 y 20 años, según el caso, dependiendo claro está si el poseedor ostenta justo título o no.

El material probatorio será el que llevará al Juzgador al convencimiento de que la posesión, además, de haberse ejercido por el término mínimo exigido por la ley, fue ejecutada de manera ininterrumpida, y sin clandestinidad o violencia sobre la cosa a usucapir. En otras palabras, las pruebas practicadas darán la solidez de los actos de posesión.

Se exige, por último, y esta es la regla general, que la cosa sea susceptible de prescripción.⁴, ya que, excepcionalmente existen

³ Doctor Valencia Zea.

⁴ Artículo 2518 del Código Civil “se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”

cosas imprescriptibles, tales como los derechos personales, los bienes de uso público y las cosas indeterminadas.

Se trata, entonces, de configurar los tradicionales elementos constitutivos del hecho posesorio: el **corpus** y el **animus**, los cuales, se acreditan, *“por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, con el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”*⁵.

Ahora bien, refiriéndose a la posesión, la Corte Suprema de Justicia señaló:

"en cuanto situación de hecho que es, debe trascender a la vida social mediante '...una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestren su realización y vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer, y así vemos que el artículo 981 del Código Civil estatuye, por vía de ejemplo, que la posesión del suelo deberá probarse por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio" (G.J. XLVI, pág. 712)" (cas. civ. de abril 17 de 1998).

De igual forma; y respecto al tema de **POSESIÓN** en sentencia de fecha 16 de febrero del 2.017 proferida por el Honorable TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ D.C.- SALA CIVIL DE DECISION – dentro del proceso promovido por ABRAHAM PEREA SALCEDO contra OSCAR ESPINOSA OLAYA, expuso:

“la posesión ha de recordarse que, con ocasión de las relaciones materiales que el hombre hace con las cosas, pueden surgir

⁵ Artículo 981 del Código Civil.

entre aquél y éstas una dependencia que se califica atendiendo su razón u origen y, el ánimo con que las realice. Así, cuando el poder de derecho y de hecho se conjugan, puede la persona ostentar la calidad de dueño o propietario si las ejecuta con fundamento en haber adquirido el derecho real de propiedad por la preexistencia del título y el modo – art.669 CC -; y, en su defecto, separado el poder de derecho del de hecho, podrá revelar la de poseedor si concurren en éste los elementos que configuran la posesión, tales el **animus** denominado elemento subjetivo y referido a la intención firme de ser dueño, el querer ser dueño y, el **corpus** o elemento objetivo expresado en la realización de actos materiales sobre los bienes o bien del cual pretende ser dueño – art. 762 CC.

El **animus**, implica voluntad de poseer o ejercer la dominación sobre la cosa con la intención de ser dueño, de profesar propiedad y no un derecho ajeno; esto es, no reconociendo, con su comportamiento, la titularidad del mismo como de otra persona, destruyendo de esta manera la presunción que opera en su favor de considerarlo poseedor en nombre propio por la simple existencia del poder de hecho. Desde luego que, siendo este elemento intencional, su acreditación resulta difícil razón por la cual, cobra importancia el decir de quien se presenta como poseedor en cuanto “en materia posesoria, la lógica indica que en principio valen más las palabras que salen por boca de los propios interesados que el dicho en contrario de los terceros. Y tanto más en cuestiones como las averiguadas acá, precisamente el **animus** que caracteriza a la posesión, elemento que por subjetivo es de difícil prueba”⁶.

De acuerdo a las anteriores reflexiones, en torno a las características de la posesión, resulta fundamental establecer si en el caso puesto a consideración de este Despacho Judicial, se cumplen con

⁶ CSJ Cas Civ Sent 02-05-2007 M.P. Dr. Manuel I Ardila V.

los requisitos de orden objetivo y subjetivo para usucapir el bien materia de la demanda.

En cuanto al **primero de los presupuestos**, es decir, que la **posesión material** sea ejercida por las demandantes señora **MARIA LUISA ARIAS DE LESMES y LUZ MARINA CASAS**, se pudo demostrar que se cumple a satisfacción, conforme a los elementos probatorios recaudados en este asunto, como se pasara a explicar a continuación, veamos:

Como pruebas **DOCUMENTALES**, se aportaron con el libelo demandatorio y en el trámite del proceso.

- ✓ Plano catastral del bien inmueble.
- ✓ Impuesto predial respecto a los años 2000, 2001, 2002, 2006, 2015, 2016.
- ✓ Fotocopia de un contrato entre Lucia de Morales y Luis Casas (fl.17).
- ✓ Recibos del año 1987 que se encuentran a nombre de la demandante Maria Luisa en el que se desprende pago de construcción y materiales para la misma.
- ✓ Pagos de recibos de servicios públicos de energía y acueducto.

Por su parte y respecto a las declaraciones de parte, en síntesis y de las mismas se puede extraer:

La demandante **MARIA LUISA ARIAS DE LESMES** afirma al momento de absolver el interrogatorio de parte efectuada por el suscrito Juez, que ella fue la que puso mejoras en la casa, puso tejas y

arreglos al predio. Así mismo que todos los servicios son cancelados por la demandante como el agua y la luz.

Por su parte demandante **LUZ MARINA CASAS PEÑA** infiere que ha sido la persona que ha cancelado los impuestos del predio, sin que recuerde la fecha desde que lo viene efectuando; de igual forma, que ha efectuado mejoras como piso laminado, construcción de cuarto, pintura de la casa. Que los servicios públicos llegan a nombre del papa ya fallecido, y los de la señora María Luisa llegan a nombre de ella.

Que no existe alguna persona que haya manifestado algún interés o derecho sobre el predio.

Ahora de las declaraciones de terceros tenemos:

MARIA HELENA LESMES: Infieren que las demandantes han vivido juntas y que quieren cada una las divisiones de los bienes, afirma que en el año 1982 la señora Maria Luisa es poseedora del bien, que ella tenía problemas familiares y don Luis Casas le indico que tenia una casa y que se podía quedar en ella, que el predio tenia dos cuartos, y el baño estaba inhabilitado, solo estaban las paredes en obra negra.

Que la señora Maria le hizo mejoras al inmueble como construcción del baño, contratando a unos terceros para que efectuaran las adecuaciones. Que no conoce a otra persona con mejor derecho sobre el bien inmueble, que la misma fue dejada por el señor Casas para la demandante (Maria Luisa) y los dos hijos menores (para la época de los hechos).

ANA CECILIA CAICEDO CASAS: La testigo describe como se encuentra constituido el bien inmueble, afirma que ha ingresado y conoce el mismo, y que la demandante Maria Luisa es quien le ha permitido el ingreso.

BETTY LESMES: En síntesis, indica la testigo que conoce a la demandante desde hace años, que no conoce a alguien con mejor derecho, tiene conocimiento que el predio se encuentra dividido en dos para cada una de las demandantes. Afirma que la señora Maria Luisa tiene un puesto de venta de fritanga y que la comunidad la reconoce como vendedora del sector, indica que el predio se trata de una finca de mayor extensión.

LUZ MERY ROCHA BOLAÑOS: Manifiesta que las demandantes siempre han estado en el predio de manera permanente, que encerraron el lote, que los servicios fueron instalados de forma comunal, se construyó una pieza, cocina, etc., afirma que desconoce que alguna persona tenga un mejor derecho sobre los bienes inmuebles objeto de la acción, y viven bajo la figura de la posesión la Señora Maria Luisa con el señor Casas que era la pareja de la señora Maria Luisa.

Que hace más de 18 años las demandantes cancelaban el impuesto predial que desconoce si a la fecha lo efectúan.

SANDRA ARIAS BARAJAS: Informa que cada demandante tiene sus servicios y los cancelan de forma independiente, dice que el predio es de Marina y la tía (Maria Luisa), llevan viviendo mucho tiempo en el predio y que los servicios públicos llegan a nombre de cada demandante. Nadie ha intentado sacarlas del predio y siempre han permanecido en el inmueble.

SANDRA DELGADO: Manifiesta que desde hace 30 años conoce a las demandantes, que cuando ella llegó a su predio ya las demandantes se encontraban en el predio, describe la composición de cada inmueble y de que consta cada una. Infiere que la progenitora vive al lado de las actrices por eso conoce lo que indica.

Sobre el particular, viene al caso transcribir la jurisprudencia sobre los criterios para **LA VALORACIÓN DEL TESTIMONIO**, expone la Corte Suprema de Justicia:

"(...), son varios y de distinto alcance los criterios, en orden a valorar el testimonio, pueden seguirse y de los cuales ha de dar cuenta razonada la respectiva providencia que haga la calificación del caso, criterios que en apretada síntesis responden a las siguientes orientaciones preponderantes:

"a) La de la probidad de las personas que son órganos de la prueba. Se apoya sustancialmente en la condición del testigo, en la honestidad de costumbres y en las cualidades subjetivas que ofrezca, esto porque la experiencia muestra que, a una mayor pureza en los aspectos señalados, corresponde normalmente un mayor índice de veracidad y, por lo tanto, un hombre de moralidad discutible o poco cultivado en las ciencias del espíritu, no puede merecer igual crédito que aquel cuya conducta se ajuste a los más rigurosos cánones de la ética o demuestre un grado mediano de preparación intelectual;" b) Un segundo derrotero, tal vez de mayor relieve que el anterior, es de la ciencia, referida ésta a la fuente de conocimiento que tenga el testigo, dato por ciento de enorme importancia en la medida en que, delineado el contenido atendible de la declaración rendida, está destinado a facilitar al juez "...un precioso elemento de juicio para valorar, en su tiempo y caso, el alcance probatorio de la misma, ya considerada en sí, ya en relación con los demás elementos de prueba..." (Manuel de la Plaza. Derecho Procesal Civil Español. Vol. I, parte General. Cap. VII). En efecto, existe diferencia y nada despreciable, la verdad sea dicha, entre conocer los hechos con ciencia propia por haberlos percibido con los sentidos, y dar información de ellos por referencia, por fama, por rumor o, sencillamente, por que así los intuye el declarante obrando inclusive muy de buena fe; la manifestación del que tuvo bajo la directa

inspección de sus sentidos las circunstancias narrada en su testimonio tiene, sin lugar a dudas, mayor entidad evidenciadora que la de aquél que sólo las deduce por la índole de los hechos que le son detallados en el interrogatorio o por el dicho de otros, y es justamente por esto que las normas de procedimiento se ocupan de señalar, como uno de los requisitos para que la prueba por testigos pueda quedar revestida de eficacia, que estos den siempre razón fundada de la ciencia de cuanto declaran, es decir que expresen las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrió el hecho, junto con las explicaciones atinentes a lugar, tiempo y modo como tuvieron conocimiento del mismo (...); " c) Un tercer criterio que unido a los dos anteriores tiene papel importante que cumplir en la apreciación de la prueba testimonial, es el de la credibilidad que infunda la versión dada por el testigo, pues no obsta que este último sea persona proba y que de ciencia cierta haya rendido su testimonio, sino que debe demostrar constancia y una sólida coherencia consigo mismo, entendiéndose que son testigos contestes aquellos que, al dar fe de cuanto dicen saber, mantienen apreciaciones congruentes en las circunstancias principales, al paso que serán coherentes con sí mismos si, en sus dichos, siguen el rumbo verosímil de los acontecimientos con rigurosa exactitud, se repite, en el relato de las mencionadas circunstancias fundamentales. En otras palabras, es cometido inexcusable a cargo de los jueces el averiguar los motivos de un testimonio vacilante o incierto porque quien lo rinde actúa sin resolución, con incertidumbre y visible temor a comprometerse con aseveraciones categóricas, habida consideración que si defectos de este linaje obedecen a falta de ciencia o de probidad y no a retraimiento o cortedad del deponente, la prueba carece por completo de valor y no queda otra alternativa distinta a desecharla, y " d) Finalmente, una cuarta guía de valoración radica en la concordancia del testimonio con los resultados que arrojan otros medios de prueba aducidos al proceso, concordancia que demanda especial atención cuando se trata de establecer en un conjunto de declaraciones. Dado que en tal hipótesis los testimonios han de ser contestes y por consiguiente no adolecer de

diversidad adversativa, llamada también "obstativa", o simplemente diversificativa, de suerte entonces que se cuenta con testigos contestes cuando hay dos o más, mayores de toda excepción, que sobre un mismo hecho deponen de ciencia cierta y unánimemente, es decir sin caer en contradicción apreciable sobre la sustancia de circunstancias fácticas relevantes que por haberlas conocido quienes las refieren, sea razonable suponer que las conservan en su memoria y por lo tanto deben convenir al dar razón de ellas por separado." (C.S.J. Sent. sep.7/93, Exp. 3475. M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss).

Luego entonces, los testigos aseguraron que la posesión ejercida por la parte demandante se ostenta desde hace aproximadamente más de 30 años, desde que ingresaron a los predios objeto de usucapión, la cual ha sido de forma quieta, pacífica, tranquila e ininterrumpida, pues nadie les ha reclamado un mejor derecho.

Entonces, lo dicho hasta aquí permite determinar que a partir del año 1.982 la señora **MARIA LUISA ARIAS DE LESMES** empezó a comportarse como señora y dueña de la totalidad del predio, por lo que, desde dicha data a la presentación de la demanda, han transcurrido aproximadamente treinta y siete (37) años, sin embargo, los diez (10) años que requiere para adquirir el predio por la vía invocada, se contabilizan desde la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002, es decir, que en efecto, ha poseído el inmueble materialmente por un lapso de diecisiete años (17) años cumpliendo con termino legal exigido por la ley.

Igual suerte ocurre con la señora **LUZ MARINA CASAS DE PEÑA**, quien empezó a comportarse como señora y dueña desde el año 1.994, transcurriendo aproximadamente veinticinco (25) años, sin embargo, los diez (10) años que requiere para adquirir el predio por la vía invocada, se contabilizan desde la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002, es decir, que en efecto, ha poseído el inmueble

materialmente por un lapso de diecisiete años (17) años cumpliendo con termino legal exigido por la ley.

Los hechos descritos por los testigos demuestran la posesión regular de las demandantes sobre el bien inmueble ubicado en la **CARRERA 5 N°164-84 INTERIOR 2** y el bien inmueble ubicado en la **CARRERA 5 N°164-82 INTERIOR 1**, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **50N-740252** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyos linderos se describen en la demanda y en la inspección judicial, a partir del año de 1.982 y 1.994 respectivamente como se infiere en los hechos y declaraciones, pues todos los declarantes coinciden en afirmar de manera espontánea, en primer lugar, que conocen a las demandantes desde hace más de 20 años, y en segundo lugar, que de una u otra manera pudieron percibir los actos de señora y dueña ejercidos por las mismas durante dicho lapso, atendiendo que se tratan de familiares y vecinos del predio.

De esta manera, se puede ultimar que las demandantes desplegaron la actividad probatoria, aunque poca, necesaria para corroborar su dicho de poseedora, pues con los testimonios descritos no quedó dudas, lagunas ni vacíos, en que **MARIA LUISA ARIAS DE LESMES y LUZ MARINA CASAS DE PEÑA** han ejercido los actos de señora y dueña durante más de veinte (20) AÑOS, incluso, desde que ingresaron al bien se han comportado como su dueña, a tal punto que han efectuado mejoras, construcciones, instalación de servicios de energía, acueducto, cancelan el pago de impuestos prediales entre otros.

Fluye de lo anterior, que se demostraron todos aquellos actos positivos ejercidos por la parte demandante para la procedencia de la acción ordinaria de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, en la medida, que con las pruebas testimoniales se pudo establecer la aprehensión de la cosa o la tenencia de ésta por parte de las demandantes, desde hace más de veinte (20)

años, así mismo, con las PRUEBAS aportadas con la demanda, se pudo verificar los siguientes hechos:

La parte demandante ha pagado el impuesto predial conforme se relacionó en líneas anteriores, sin que los pagos fueran tachados de falso por la contra parte, o desvirtuado de alguna forma que la demandante no es la persona que cancela los mismos.

Que los actos ejercidos por la parte demandante dan cuenta de su condición de señora y dueña, pues aunado a las instalaciones, reparaciones, pago de servicios, pago, de impuestos, ha gestionado el trámite para la instalación de servicio de luz y agua, conductas estas que solo los efectúa la persona que ostenta la posesión del bien.

Ahora, del interrogatorio de parte por parte de las demandantes, se indica que al momento de ingresar al predio fue de manera pacífica, por su parte la señora MARIA LUISA afirma que se empezó a quedar en el predio con ocasión a la relación que tenía con el señor LUIS ANTONIO CASAS, y la señora LUZ MARINA CASAS siendo la hija de este último y por acuerdo con la señora MARIA LUIS Llega posteriormente al predio, quienes posteriormente decidieron dividir parte del inmueble para que cada una viviera de forma independiente, construyendo de esta forma e instalando cada una sus servicios, siendo estas actividades que las proclaman como señoras y dueñas del predio objeto de usucapión, y así las reconocen sus vecinos.

Entonces, de las pruebas practicadas deriva el criterio objetivo que permite predicar, de modo inevitable, sin dudas de ninguna especie, que la parte demandante ha detentado la posesión regular, pacífica e ininterrumpida sobre el bien objeto de usucapión, más allá del término mínimo exigido por la ley para la configuración de la prescripción extraordinaria de dominio sobre el bien objeto de la demanda.

Adicionalmente se deberá verificar la plena identificación del bien a usucapir, es decir, confrontar la identidad entre el que se pretende adquirir con aquel poseído. En efecto, en la demanda se solicitó la declaración de adquisición del bien inmueble ubicado en la **CARRERA 5 N°164-84 INTERIOR 2** y el bien inmueble ubicado en la **CARRERA 5 N°164-82 INTERIOR 1**, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **50N-740252** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, cuyos linderos se describen en los hechos, pretensiones de la demanda y en la inspección judicial.

Linderos que corresponde a los consignados en la diligencia de inspección judicial, realizada el día 28 de enero de 2021.

De lo anterior, se demuestra que la alinderación que se hizo en la inspección judicial, coincide con la señalada en la demanda, habiéndose verificado la existencia del bien inmueble que se pretende usucapir. Así las cosas, del desarrollo de la diligencia realizada sobre el bien objeto de la demanda, meridianamente se puede establecer que existe identidad entre el bien a usucapir y el bien poseído, por lo que se reúne a cabalidad el requisito adicional para la procedencia de la acción ordinaria de prescripción.

Ahora, se pasará al estudio de las excepciones de mérito planteadas por el curador *ad-litem*, veamos:

IMPOSIBILIDAD DE PREINSCRIBIR: La misma se fundamenta que no se cumplen los presupuestos facticos para obtener la declaración de pertenencia por cuanto no se reúnen los requisitos para ser poseedor, que para la época en que se empezó a ejercer la posesión el predio tenía como dueña la señora LUCILA DE MORALES como se consigna en la escritura pública y certificado de libertad.

Pues sobre este punto, basta con decir que a la luz de lo previsto en el numeral 5° del artículo 375⁷ del Código General del Proceso, se indica que la demanda se dirige contra el actual propietario del bien, situación está que se tuvo en cuenta para admitir la demanda y como se refleja en certificado de tradición y libertad.

Ahora, lo expuesto en la respectiva excepción permite inferir que si para el año 1.982 la propietaria del bien inmueble era una persona diferente a la que se demanda hoy, no tiene relevancia puesto que la norma no exige que se vinculen a todos los propietarios que ha tenido el bien, y es que, para despachar la acción por esta causa, solo se tendría en cuenta que la demanda se dirigió en contra de quien no es el actual propietario, y quedo plenamente demostrado que la parte pasiva se encuentra legitimidad para soportar la acción.

Ahora, sobre el tema de la posesión de las demandantes, es un asunto que ya quedo definido en esta sentencia, pues se estableció la forma en que las demandantes ingresaron al predio, siendo de forma quieta y pacífica, sin que la parte demandada de alguna forma lograr desvirtuar tal conclusión.

PETICION DE FRUTOS CIVILES Y NATURALES: Se fundamenta la misma en que la parte demandada (sic) está obligada a restituir los frutos civiles naturales y materiales que haya podido producir el bien.

Pues bien, encuentra este Juzgador que no existen frutos a reconocer puesto que los mismo no se tasaron, no se demostraron ni se

⁷ . A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda* deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.

indicaron en que consistieron los mismos que permitan algún reconocimiento.

Y es que, sobre la negativa del Despacho recae en que no existe medio probatorio que permita su reconocimiento pues no se probó la existencia de los frutos que se pretende en la contestación de la acción, por lo que ha de negarse la pretensión a la condena al pago de frutos, por no aparecer probados.

FALTA DE LOS REQUISITOS SUSTANCIALES PARA DECLARAR LA PERTENENCIA: Esta excepción se encuentra fundamentada que la parte demandante no está legitimada por activa, porque las pruebas aportadas no se indica en la demanda quienes son los titulares de los derechos reales del bien.

Sobre este tópico se evidencia que no le asiste la razón al togado puesto que en la demanda se describió quienes son las personas titulares del bien, pues contra estos mismos se dirigió la acción; ahora, si la parte considera que la misma se invocó de forma incorrecta debió acudir a la figura de la excepción previa, para alegar ineptitud de la demanda o indebida representación de las partes, entre otros medidos que contempla la norma procesal.

En ese orden de ideas, se declaran fracasadas las excepciones de mérito, y en consecuencia, se accederá a las suplicas de la demanda conforme se había anunciado en este fallo.

Luego, conforme a las reglas de la sana crítica y la apreciación razonada y en conjunto de las pruebas practicadas, queda demostrada la posesión requerida por la Ley, para adquirir por el modo de prescripción, el derecho de dominio, en su totalidad en el presente asunto, no se condenará en costas a la parte demandada, por no estar causadas.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL DEL CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

III. RESUELVE:

PRIMERO.- DECLARAR que la señora **MARIA LUISA ARIAS DE LESMES** identificada con cedula de ciudadanía número 24.232.816 de las condiciones civiles conocidas en autos, ha adquirido el derecho de dominio por la vía de la **PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA**, sobre el inmueble ubicado en la **CARRERA 5 N°164-82 INTERIOR 1**, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **50N-740252** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, junto con sus mejoras, anexidades, cuyos linderos corresponden a los descritos en los hechos y pretensiones de la demanda y demás características que lo identifican, conforme con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO.- DECLARAR que la señora **LUZ MARINA CASAS** identificada con cedula de ciudadanía número 52.415.491 de las condiciones civiles conocidas en autos, ha adquirido el derecho de dominio por la vía de la **PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA**, sobre el inmueble ubicado en la **CARRERA 5 N°164-84 INTERIOR 2**, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No **50N-740252** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, junto con sus mejoras, anexidades, cuyos linderos corresponden a los descritos en los hechos y pretensiones de la demanda y demás características que lo identifican, conforme con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

TERCERO. - ORDENAR que se oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, para que inscriba esta

sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. No **50N-740252**, con soporte en el cual le abrirá el folio individual –con las anotaciones de antecedentes respectivas-, a los predios cuya usucapión se declaró a favor de las demandantes. Compúlsese a costa de la parte interesada copia autenticada de esta decisión, para tales efectos.

CUARTO. - ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria Ofíciase.


QUINTO. - Sin condena en costas.

SEXTO- ARCHIVAR las presentes diligencias, previa las anotaciones del caso.

NOTIFÍQUESE,

FÉLIX ALBERTO RODRÍGUEZ PARGA
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:
La anterior providencia es notificada por anotación en ESTADO No. **13 DE FECHA 24 DE FEBRERO DE 2021.**



La secretaria

LUISA FERNANDA LOZANO LINARES

LFL