

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C., veintitrés (23) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Se procede a dictar sentencia escrita dentro del proceso declarativo de pertenencia promovido por la Iglesia Misionera Fuente de Vida Eterna Vs. Josefina Rojas Cáceres **Rad. 110013103036201700123 00.**

ANTECEDENTES

1. Mediante escrito radicado en el Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá el día 21 de febrero de 2017 y reformado en este estrado judicial el 13 de agosto de 2019, la entidad demandante pidió que se declare que adquirió por prescripción adquisitiva, el dominio sobre los siguientes inmuebles:

Lote No. 2 manzana 37 ubicado en la calle 71 B sur No. 27-93 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429256.

Lote No. 3 manzana 37 ubicado en la calle 71B sur No. 27-87/89 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429257.

Lote No. 13 manzana 37 ubicado en la calle 71B sur No. 27-25 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429267.

Lote No. 16 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-28 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429270.

Lote No. 17 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-34 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429271.

Lote No. 18 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-38 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429272.

Lote No. 19 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-46 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429273.

Lote No. 20 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-52 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429274.

Lote No. 21 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-58 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429275.

Lote No. 23 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-70 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429277.

Lote No. 26 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-90 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429280.

Lote No. 24 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-78 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429278.

Lote No. 27 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-96 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429281.

Lote No. 28 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-98 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429282.

2. Fundó sus suplicas en que la iglesia en mención lleva ejerciendo posesión desde hacía diez años antes de la formulación de la presente demanda, de buena fe, en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, sin interrupción alguna.

Que dichos actos se han traducido en la realización de obras, construcciones en cada lote, el pago de servicios públicos y todo lo tendiente a mantener en adecuado estado el bien.

3. La demandada, representada por su apoderado general, excepcionó "*ausencia del derecho reclamado, ausencia de prueba del*

tiempo necesario de posesión para intentar la usucapión y cosa juzgada”.

4. En el curso del proceso y dentro del término de emplazamiento, compareció MARIELA RODRIGUEZ RODRIGUEZ, quien se opuso a las pretensiones de la demanda excepcionando *“ausencia de la prueba que demuestre el tiempo de posesión necesario para intentar la usucapión, pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo inmueble, ausencia del derecho reclamado, abuso de ingenuidad y de la calidad de persona”.*

5. Surtidas las audiencias previstas en los artículos 372, 373 y 375 del C. G. P., se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión, y acto seguido, se anunció el sentido de la sentencia que se expide por escrito.

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación, ni impedimento para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

2. Se advierte que la presente es una acción encaminada a declarar a la demandante que adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio los inmuebles referidos en la demanda, su reforma y que fueron objeto de inspección judicial en el curso de este proceso.

Al respecto, cumple anotar que el trámite en mención se enmarca dentro del marco normativo contenido en los artículos 762 a 792 y 2512 a 2534 del Código Civil, del que se deduce la necesidad de acreditar los siguientes presupuestos para la prosperidad de las súplicas:

- ✓ *Posesión material en quien la alega, lo que implica la ejecución de actos de señor y dueño sobre los bienes objeto de la misma.*
- ✓ *Que su posesión se prolongue por el tiempo de ley, esto es que la misma haya sido ejercida mínimo por el término de diez (10) años, estos contados desde el 21 de diciembre de 2002, si se acoge al régimen consagrado en la Ley 791 de 2002.*
- ✓ *Que la posesión se cumpla en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida.*
- ✓ *Que la cosa o derecho sobre el cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirir por prescripción, de lo cual se excluyen los bienes que las normas han declarado como imprescriptibles, adicionalmente que exista una coincidencia entre el bien poseído y el pretendido con la acción.*

3. En el caso concreto, se pretende la usucapión extraordinaria de los inmuebles descritos tanto en el libelo inicial como en su reforma, aduciendo que la entidad religiosa accionante ha ejercido posesión quieta, pacífica e ininterrumpida durante más de diez años.

Frente a tal pretensión se formularon reparos en torno a la legitimación por pasiva para incoar la usucapión sobre los inmuebles identificados con las nomenclaturas calle 71B No. 27-25 sur, calle 71b sur No. 27-28, calle 71C sur No. 27-38, calle 71C No. 27-52 sur y calle 71C sur No. 27-78, porque no están en cabeza de la demandada Josefina Rojas Cáceres. Sin embargo, revisados los certificados especiales aportados con la demanda y expedidos por la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente al igual que los folios de matrícula inmobiliaria aportados a las diligencias, se dejó constancia que éstos sí están en cabeza de la accionada, de modo que con relación a estos predios sí existe legitimación en la causa por pasiva para comparecer a este litigio.

En cuanto a otro de los cuestionamientos planteados al libelo, concretamente el relacionado con la eventual cosa juzgada derivada del

hecho de que en proceso anterior de pertenencia el señor Sinforoso Millán pretendió que se le declarare dueño por usucapión de los mismos bienes aquí disputados, cumple señalar que revisada la sentencia emitida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de la capital el día 13 de junio de 2014 dentro del expediente 2008 00400 00, no se presenta esa figura invocada por el extremo pasivo.

Cabe destacar que dicha actuación declarativa fue interpuesta por varias personas -entre ellas Sinforoso Millán-, para que se examinara la prescripción adquisitiva de dominio a la luz de las reglas especiales previstas en las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 para vivienda de interés social.

Si bien en dicho proceso se denegaron las pretensiones incoadas por Sinforoso Millán, fue porque los predios por él pretendidos no reunían las características de vivienda de interés social, mas no se dilucidó o se examinó a fondo sobre su condición de poseedor, de manera que a pesar de esa decisión y de la condición de anterior representante legal de la entidad religiosa demandante, nada impide en este expediente verificar si dicha persona jurídica acreditó los requisitos normativos para adquirir por vía de pertenencia la propiedad sobre los inmuebles en disputa.

Por otra parte, el acuerdo aludido por el demandado, fechado el 30 de septiembre de 2009 no fue suscrito por ninguna de las personas que fungieron como representantes legales de la iglesia demandante. El hecho de que hubiera participado el apoderado general de la accionada con miembros de la Junta de Acción Comunal del sector no implica necesariamente consentimiento de la entidad demandante para lograr algún compromiso encaminado a reconocer dominio ajeno o que la demandada les adjudique por algún mecanismo legal la propiedad sobre el bien.

Respecto de los cuestionamientos por la alinderación de los inmuebles, cabe decir que no existen circunstancias que pongan en duda su identidad e individualización, dado que su nomenclatura es

clara, se pudo evidenciar en la inspección judicial y existen otros documentos que pueden determinar dicha identificación, como son los boletines catastrales, los certificados de tradición y libertad de los predios e incluso los comprobantes de pago de servicios públicos anexos al plenario, así como el dictamen pericial que la parte activa aportó para establecer el avalúo de los bienes, donde entre otras, se consignó la delimitación y superficies de los predios.

Si existían dudas o reparos a la identidad de los bienes suministrada en la demanda y el dictamen, pudo haber ejercido la parte pasiva la facultad conferida en el artículo 228 del C. G. P. para aportar otro dictamen que estableciera los linderos del bien que en su criterio fueren los verdaderos, o pedir la comparecencia del perito que hizo el experticio que allegó el extremo accionante, o formular las preguntas que fueren pertinentes para absolver sus inquietudes en la diligencia de inspección judicial.

En todo caso, de los documentos aportados como los certificados de matrícula, los especiales expedidos por el registrador de instrumentos públicos, los boletines catastrales y la inspección judicial donde se constató la dirección y la valla colocada para avisar a los posibles interesados en las resultas del proceso, permitieron determinar la identidad concreta de dichos bienes.

Y en cuanto a la ausencia de legitimación por activa respecto de los inmuebles identificados con las nomenclaturas calle 71C sur No. 27-96/98 y calle 71B # 27-89/95, es cierto que allí ha funcionado la institución educativa Colegio Nueva Vida, pero de acuerdo con lo reseñado en los testimonios, así como las declaraciones de parte rendidas por el extremo actor, esa entidad es parte de la función misional de la Iglesia accionante, y también se han utilizado sus instalaciones para los fines y propósitos de dicho ente religioso, de modo que el funcionamiento del establecimiento colegial no riñe con el ejercicio de la posesión por cuenta de la entidad demandante.

Resta señalar que la imposición de mejoras para efectos de establecer actos de señor y dueño no requiere la acreditación de licencia de construcción de parte de la autoridad competente, la falta de dicha formalidad puede ser causa para sanciones administrativas, pero no impide establecer el ejercicio de la posesión por parte de quien pretende adquirir la propiedad de los bienes por usucapión.

Por lo demás, es cierto que los testigos dan cuenta y corroboran lo dicho por la demandante en su reclamación y en la audiencia inicial, sobre la ocupación de los inmuebles en forma sucesiva desde el año 1986 (fecha en que el anterior representante legal de la iglesia llegó al sector), hasta el año 2006, anualidad en la que se hizo la actora a la posesión sobre el último de los 14 inmuebles objeto de esta controversia.

En general, los testigos refirieron del asentamiento y arraigo de la denominación religiosa en el sector, colocando en uno de los bienes su lugar de culto, para luego ampliarlo a otras tareas como el establecimiento educativo afiliado y vinculado a la iglesia desde el año 1995, la instalación de una panadería, de centros para talleres, programas sociales para niños y en general la obra misional de la institución en la zona.

Es de anotar que todos los testigos que concurrieron señalaron que en la manzana ha operado la Iglesia desde que se le otorgó su personería jurídica especial en el año 1997, incluso antes de esa fecha (previo a la constitución de dicha personería por habilitación de la Ley de Libertad de Cultos), y que toda la operación de la obra se centró en la manzana objeto de examen y donde los predios están localizados.

Ha de destacarse que si bien por el curso del tiempo y por tratarse de varios bienes, los declarantes no dieron algunos datos precisos sobre el momento en que la demandante llegó a cada uno de los bienes, los documentos que recogen los actos jurídicos con los que la demandante accedió a cada uno de los lotes aquí descritos, ofrecen

luces sobre el momento en que el extremo activo principió su señorío sobre cada uno de los fundos.

Es de destacar frente a esos documentos, que en ellos figura como suscriptor el señor Sinforoso Millán, presentándose como representante legal de la iglesia, o cuando menos anunciando su pertenencia a dicha denominación religiosa, aunado a que no hubo cuestionamiento a su contenido o a su veracidad y autenticidad.

Súmese a ello que los testigos son claros en manifestar que fue la iglesia a través de sus miembros que hizo los trabajos, las obras de edificación de las construcciones levantadas en los predios objeto de examen, con recursos de la congregación, colaboración de los feligreses y en parte su fuerza de trabajo quienes acudieron a edificar las casas que hoy son utilizadas para la obra religiosa.

Del mismo modo tales declarantes expresaron que los servicios públicos de cada uno de los inmuebles han sido asumidos por la iglesia, con sus recursos, que no ha habido consentimiento alguno de parte de la propietaria inscrita o su apoderado general para ello, ni para levantar la construcción edificada en cada uno de los inmuebles.

Resta anotar que en la inspección judicial se pudo constatar que todos los bienes tienen como destinación la celebración del culto religioso dirigido por la iglesia y el funcionamiento de la obra misional, social y pastoral coordinada y organizada por dicha congregación para sus feligreses y en general los vecinos del sector donde está arraigada.

En este orden de ideas, la oposición promovida por el demandado no está llamada a prosperar.

4. Ahora, en cuanto a la oposición planteada por Mariela Rodríguez Rodríguez invocando su interés en el inmueble de la calle 71C sur No. 27-58, cabe señalar que ninguna prueba diferente a las piezas de la querrela policiva de perturbación a la posesión se aportó a

este expediente, con miras a demostrar que ella tenía igual o mejor derecho sobre el bien que allí se menciona.

Mas bien, su disputa se origina en la negociación que sobre los derechos posesorios respecto de dicho predio hizo la interviniente con una persona de nombre Gabriel Castillo, quien a su vez transfirió tales prerrogativas a la aquí demandante en el año 2001, aspecto frente al cual existen otros mecanismos legales para controvertir la legalidad de dichos negocios jurídicos, si consideraba que hubo abuso o vulneración de su consentimiento.

De otro lado, las mismas piezas de la querrela policiva dan cuenta que quien ejercía actos posesorios sobre el bien es la iglesia demandante. Los mismos medios de prueba no permiten determinar que la posesión ejercida, ni ningún otro elemento de prueba que induzca a colegir que la posesión ejercida por la entidad religiosa se haya adquirido de manera violenta, fraudulenta, o que se la hayan arrebatado de manera abrupta o abusiva.

Ninguno de los testigos dio cuenta de que sobre el predio en mención la señora Mariela Rodríguez Rodríguez estuviera ejerciendo posesión alguna, o que le hubiere sido arrebatada de manera abrupta por el demandante u otra persona. Es mas, se insinuó que ella había fallecido pero no existe prueba que acredite tal hecho, muy a pesar de que se requirió incluso a su apoderado corroborar tal circunstancia.

Es notorio el nulo o mínimo interés del apoderado de la parte interviniente para defender o hacer validar sus intereses. No compareció a la audiencia inicial a pesar de haberse programado con suficiente antelación, excusándose en la realización de otra clase de diligencias y, a pesar de ello, tampoco concurrió a la fase de instrucción y juzgamiento a reivindicar los derechos de su representada, pese a haberse comunicado oportunamente la celebración de dicha etapa procesal, así como el enlace mediante el cual podía conectarse virtualmente, ni para corroborar la supuesta muerte de su mandante.

Cabe reiterar que de ser cierto el deceso de Mariela Rodríguez Rodríguez, a la luz del artículo 68 del C. G. P., el proceso podía continuar con sus herederos, el cónyuge, el albacea con tenencia de bienes y la sentencia surtiría efectos respecto de ellos aunque no concurren, y no había lugar a interrumpir el proceso, dado que ella estaba representada por apoderado judicial (ver art. 159 *ibídem*).

Por todo lo anterior, la oposición promovida a nombre de Mariela Rodríguez Rodríguez no amerita acogida.

5. Así las cosas, las excepciones formuladas por la parte demandada y la tercera interviniente no se declararán prósperas y se accederá a las pretensiones de la demanda, conforme se dispondrá a continuación.

DECISIÓN.

Por lo expuesto el **JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones de mérito planteadas por la demandada Josefina Rojas Cáceres y Mariela Rodríguez Rodríguez.

SEGUNDO: DECLARAR que **IGLESIA MISIONERA FUENTE DE VIDA ETERNA (NIT 830033777-7)**, adquirió por prescripción adquisitiva extraordinaria, el dominio de los inmuebles que a continuación se describen:

Lote No. 2 manzana 37 ubicado en la calle 71 B sur No. 27-93 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429256.

Lote No. 3 manzana 37 ubicado en la calle 71B sur No. 27-87/89 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429257.

Lote No. 13 manzana 37 ubicado en la calle 71B sur No. 27-25 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429267.

Lote No. 16 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-28 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429270.

Lote No. 17 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-34 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429271.

Lote No. 18 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-38 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429272.

Lote No. 19 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-46 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429273.

Lote No. 20 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-52 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429274.

Lote No. 21 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-58 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429275.

Lote No. 23 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-70 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429277.

Lote No. 26 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-90 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429280.

Lote No. 24 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-78 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429278.

Lote No. 27 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-96 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429281.

Lote No. 28 manzana 37 ubicado en la calle 71C sur No. 27-98 de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-40429282.

Los linderos de tales inmuebles se encuentran consignados en el dictamen pericial anexo a la demanda.

TERCERO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos –Zona Sur-. Anexar copia de esta sentencia y de las piezas referidas en el numeral anterior.

CUARTO: Disponer la cancelación de la inscripción de la demanda solicitada por la parte demandante. Librese el oficio a que haya lugar.

QUINTO: Costas a cargo de la demandada. Líquidense por secretaría incluyendo la suma de **\$5'000.000.** como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



HERNANDO FORERO DÍAZ

JUEZ

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARÍA

Bogotá, D.C. **24 de marzo de 2021**
Notificado por anotación en ESTADO No. **40** de esta misma fecha.-
El Secretario,

JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA