

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
Juzgado 1 Civil Municipal de Fusagasugá

14 de septiembre de 2022

Proceso	Verbal
Radicación	252904003001-2020-00006-00
Demandante	Yohanna Marcela Contreras Godoy
Demandado	Herederos determinados e indeterminados de Edgar Godoy y demás personas indeterminadas.

Rituado el trámite propio de esta clase de acciones, procede este Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda.

Antecedentes.

Correspondió al Juzgado 1 Civil Municipal de Fusagasugá, la demanda instaurada por la señora Yohanna Marcela Contreras Godoy, mediante apoderado judicial, formulada contra herederos determinados e indeterminados de Edgar Godoy (qepd) y demás personas indeterminadas, a efectos de que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1. *“Que declare que mi poderdante Yohanna Marcela Contreras Godoy, ha adquirido por prescripción del bien inmueble ubicado en este municipio en la calle 4ª No.6-48 del municipio de Fusagasugá- Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.157-7601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá (Cundinamarca).*

2. *“Que como consecuencia se declare que la señora Yohana Marcela Contreras Godoy, adquirió el derecho real de dominio absoluto perpetuo y exclusivo, por vía de **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA** de dominio del total del bien inmueble urbano de matrícula inmobiliaria No.157-7601, en cabeza del señor **EDGAR GODOY TORRES**.*

3. *“Que como consecuencia del fallo que se impetra, así mismo se ordene la inscripción del mismo en la Notaría y el debido registro en la oficina de instrumentos públicos correspondiente a esta ciudad”*

Verbal 252904003001-2020-00006-00 de Yohanna Marcela Contreras Godoy contra herederos determinados e indeterminados de Edgar Godoy Torres y demás personas indeterminadas.

4. *“Que se ordene al Registrador de Instrumentos Públicos de esta ciudad, realizar la apertura de la inscripción del inmueble del proceso de la referencia”.*

5. *“Que en caso de oposición, se condene en costas a los demandados”.*

La situación fáctica planteada y, soporte del petitum, en resumen, da cuenta de lo siguiente:

1. Que la señora Yohana Marcela Contreras Godoy es poseedora de manera quieta pacífica e ininterrumpida con el ánimo de señora y dueña del inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 157-7601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá, ingresando al bien en posesión en enero del año 2000, por posesión acumulada y determinada desde el año 2000 por reconocimiento del señor Edgar Godoy Torres, quien les (sic) adjudicó en su totalidad el predio.

2. Que, en el certificado de libertad emanado de la OFIR de Fusagasugá, figura como titular del derecho real de dominio el señor Edgar Godoy Torres.

3. Que la demandante, ha realizado mejoras al inmueble, el cual se identifica con los siguientes linderos: por el oriente, con la pared de la casa 6-36 de la misma calle 4 que en esa partición se adjudicó a la legataria Olga Marina Torres, por el norte, pared ajena al medio, con el solar de la casa número 6-50 que en esa partición se adjudicó a la legataria Soledad Torres, por el occidente, pared propia de esta casa al medio con la casa número 6-50, que en esa partición que se adjudicó a la legataria Soledad Torres, cédula catastral No.01-00-0030-000-000, matrícula inmobiliaria número 157-7601.

4. Que desde el ingreso de la demandante ha administrado y dispuesto del inmueble por su exclusiva cuenta y riesgo, sin reconocer derecho a ninguna otra persona, ni de ninguna naturaleza, utilizándolo para su vivienda personal, manteniéndola en cuanto a su estado siempre en perfectas condiciones, pagando todos sus impuestos acometida e instalación de servicios públicos, sin que persona alguna, determinada o indeterminada le haya reclamado.

Actuación procesal.

Admitida la demanda, se conformó el contradictorio, notificándose del libelo genitor los herederos determinados del señor Edgar Godoy Torres (qepd), señores, Laura Vanessa Godoy Gutiérrez, Ingrith Lorena Godoy Gutiérrez y Edgar Leandro Godoy Gutiérrez, contestando la demanda y formulando excepciones que nominó: “mala fe del demandante”, Verbal 252904003001-2020-00006-00 de Yohana Marcela Contreras Godoy contra herederos determinados e indeterminados de Edgar Godoy Torres y demás personas indeterminadas.

“ausencia del hito temporal para demandar en pertenencia”, “ausencia de mudar la mera tenencia en posesión”, “abuso del derecho por parte de los demandados” y “falta de legitimación en la causa por activa”.

Igualmente, se designó curador ad litem para que representara a las personas indeterminadas y se designó perito para la identificación del inmueble.

Consideraciones.

1. Es preciso verificar en este proceso la concurrencia de los presupuestos procesales, considerados como aquellos requisitos indispensables para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, a efecto de poder entrar a proferir pronunciamiento sobre el fondo del litigio.

El Juez ante el cual se tramitó el proceso es el competente, se acreditó la existencia física del demandante y del demandado, personas capaces, representadas judicialmente, el libelo introductorio del proceso reúne los requisitos exigidos por la ley y el trámite impreso al proceso fue el adecuado.

De otro lado, no se incurrió en causal de nulidad que invalide la actuación e impida proferir el fallo que en derecho corresponda.

2. Pretende la demandante que se declare que ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la calle 4ª No.6-48 del municipio de Fusagasugá- Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliario No.157-7601 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá (Cundinamarca).

Vale decir que la prescripción aparece definida por el ordenamiento legal (artículo 2512 Código Civil) como *"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 durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales"*.

Igualmente, se precisa que existen dos tipos de prescripciones como forma de adquirir el derecho real dominio, la ordinaria y la extraordinaria, que para efectos del presente estudio importa la última de las mencionadas, como quiera fuera la alegada por la parte demandante en su escrito de demanda.

Verbal 252904003001-2020-00006-00 de Yohanna Marcela Contreras Godoy contra herederos determinados e indeterminados de Edgar Godoy Torres y demás personas indeterminadas.

En ese orden, la procedencia de la prescripción extraordinaria encuentra sus reglas de procedibilidad en el artículo 2531 del Código Civil, al señalar que:

- “1. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.*
- 2. se presume en ella de derecho la buena fe sin embargo la falta de un título adquisitivo de dominio.*
- 3. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir la mala fe, y no dará lugar a la prescripción a menos de concurrir estas dos circunstancias:*
 - 1. Que el que se pretende dueño pueda probar que los últimos veinte (20) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción.*
 - 2. Que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad, ni interrupción por el mismo espacio de tiempo”.*

Se precisa que la Ley 791 de 2002, modificó los términos exigidos para acceder a la usucapión, quedando en diez (10) años el de la prescripción extraordinaria que se invoca.

Atendiendo las normas contenidas en los preceptos citados y las directrices jurisprudenciales señaladas por nuestro máximo tribunal, para la prosperidad de la acción instaurada es imperiosa la concurrencia de los siguientes requisitos: **a)** que el asunto verse sobre cosa prescriptible legalmente; **b)** se trate de cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma descrita en la demanda; **c)** que sobre dicho bien ejerza, quien pretende adquirir su dominio, posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida por espacio no inferior a 20 años.

3. Acerca de la primera condición, siendo un requisito objetivo, es claro de lo plasmado en el expediente que se trata de un bien prescriptible, ya que no se encuentra señalado dentro de aquellos que no lo son, como los de uso público o los indicados como imprescriptibles en disposiciones especiales, hecho que se colige del certificado de tradición y libertad allegado como anexo de la demanda, así como del certificado especial, donde se evidencia que la transferencia del bien objeto de usucapión ha sido entre personas naturales, incluso ostentando su titularidad, precisamente el señor Edgar Godoy Torres (q.p.d.).

En torno al segundo presupuesto axiológico, es decir, que se trate de cosa singular que se haya podido determinar plenamente y que sea la misma descrita en el libelo introductorio, también presupuesto objetivo, el mismo se halla pleno en el asunto, pues para tal fin, se designó perito en las presentes diligencias, quien presentó su dictamen del cual se corrió traslado a los sujetos procesales, quienes no fustigaron de manera alguna lo indicado por el experto de cara a la identificación del inmueble.

Igualmente, tuvo respaldo la experticia anterior, la inspección judicial en compañía del perito que realizó el dictamen, concluyéndose en dicha diligencia que, en efecto, la identificación del predio en cuanto a los linderos y ubicación coincide con los anotados en la demanda.

Es así como, observado el dictamen pericial rendido en la actuación, se evidencia que los linderos allí establecidos son coincidentes con los anotados en el libelo genitor y la diligencia de inspección judicial.

Referente al tercer requisito, que alude a la necesidad de probar el ejercicio de la posesión material, con ánimo de señor y dueño, es decir con las exigencias que claramente determina el artículo 762 y subsiguientes del Código Civil, debe memorarse que aquélla ha de traducirse en hechos positivos de los que sólo da derecho el dominio, desplegados sin consentimiento ajeno, como lo preceptúa el artículo 981 *ibídem*, que desde luego deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende usucapir, elemento que de suyo, es subjetivo.

Frente al particular, iniciaremos historiando los medios probatorios allegados en tiempo por la parte actora. En lo que tiene que ver con la prueba documental, se adosó copia de la escritura pública número 1289 del 7 de octubre de 1968 en la que se reconoce a Edgar Godoy Torres (qepd), como hijo natural de Carlos Julio Godoy; documento que, a pesar de no haber sido fustigado, no ofrece relevancia para establecer la posesión de la aquí demandante.

Durante el traslado de las excepciones formuladas por el extremo demandando, el abogado actor, allegó copias de recibos de servicios públicos (luz) de los meses de enero, marzo, abril, julio, agosto y septiembre de 2020, los cuales, pese a no haber sido tachados de falsos, lo cierto es que no ofrecen certeza de ese señorío por parte de la demandante, pues nótese que incluso en algunos de ellos, no se puede determinar la dirección del bien al cual corresponde tanto el cobro como el pago.

Verbal 252904003001-2020-00006-00 de Yohanna Marcela Contreras Godoy contra herederos determinados e indeterminados de Edgar Godoy Torres y demás personas indeterminadas.

Aunado, se trajeron recibos de caja menor de febrero y uno de agosto del año 2020 que dan cuenta de trabajos, como destapar tuberías, resanar paredes, relleno de pisos entre otros; de los cuales, vale la pena mencionar, solamente 2 de ellos relacionan el lugar donde se realizaron esas labores y pese a no ser tachados o redargüidos de falsos, lo cierto es que no ofrecen certeza, precisamente de ese elemento subjetivo, ya que ninguna de los trabajadores nombrados en dichos documentos, compareció a ratificar dicha documental.

Misma suerte de incertidumbre, corren los recibos de materiales aportados, pues en primer término algunos de ellos ni siquiera relacionan el nombre del cliente, que para el caso, claramente debía ser la demandante; en segundo, no se menciona ni se relaciona la dirección del predio involucrado en las presentes diligencias; pero en gracia de discusión estuviera su aceptación, lo cierto es que aquellos recibos y facturas, datan, al igual que los anteriores, de febrero de 2020, fecha posterior a la presentación de la demanda, pues la misma se radicó el 20 de enero de 2020.

Igual situación ocurre con el único contrato de arrendamiento aportado por el extremo actor, pues a pesar de haberse referido por la demandante en su injurada que el inmueble ha estado mayormente en renta, solamente se allegó uno documento que da cuenta de esa manifestación, en el que se relacionó como inicio de la relación jurídica el 17 de febrero de 2020, advirtiéndose que también fue posterior a la radicación de la demanda.

En ese sentido, claramente la documental no respalda el dicho de la demandante, respecto de actos de señorío desde el 2000 (injurada) y 2004 (demanda), pues se insiste que los documentos aportados, dan cuenta de actos después de la radicación del libelo genitor.

Ahora, miremos precisamente la injurada de la demandante del 31 de agosto de este año, donde la señora Contreras Godoy, afirmó haber ingresado al predio involucrado en las diligencias para finales del año 2000 en compañía de su menor hija por autorización de su progenitora, la señora Olga María Godoy (qepd), quien en dicho de la deponente, en virtud de la situación personal que vivía para ese momento por haberse separado, su señora madre le permitió el ingreso para que tuviera un lugar para vivir; pero no fue clara en determinar la calidad que ostentó para el momento del ingreso y, en ese sentido, su relato no ofrece certeza que al momento del ingreso, precisamente tuviese ese animo de señora y dueña, por el contrario en su relato, da cuenta precisamente del permiso para la habitación del lugar, pudiendo usufructuarlo como simple tenedora.

En este aspecto, no hubo concordancia en su relato y en lo esbozado en el libelo genitor en dos aspectos, uno, el principal y más relevante, la fecha exacta del ingreso, pues en el hecho primero del escrito de demanda, se refiere que la aquí demandante es poseedora desde el año 2004, luego en el hecho segundo, se dice que entró en posesión desde el mes de enero de 2000 y en la declaración bajo juramento (minuto 16:03), refirió haber entrado en el año 2000 y cuando se le preguntó el día y mes, indicó que a finales de marzo.

El otro aspecto, incoherente, tiene que ver con lo que se denominó en el escrito demandatorio como “posesión acumulada”, por reconocimiento del señor Edgar Godoy Torres, pues ya la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia, ha venido señalando que el fenómeno de suma de posesiones *exige un título idóneo que vincule sustancialmente al antecesor y al sucesor; que ambos hayan ejercido la posesión de manera ininterrumpida, y la entrega del bien, lo que descarta la situación de hecho derivada de la usurpación o el despojo*. (Sentencia Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-12323 (41001310300420100001101), sep. 11/15, M. P. Luis Armando Tolosa).

Tampoco se evidenció una suma de posesiones en la medida que quien le precedió fue su progenitora, de quien ella da cuenta era la dueña, pero se contradijo, por cuanto manifestó conocer que el titular del derecho de dominio era su tío.

Así, palmario en el asunto, la ausencia de documento que acredite precisamente o vincule ese antecesor y al sucesor y por ello, tampoco puede pregonarse, respecto de su progenitora tal adición posesoria, como erradamente se indicó en el libelo genitor.

Se insiste que, la demandante al momento de su ingreso, no dio cuenta de ánimo de señora y dueña, pues simplemente refirió su ingreso dada su precaria situación económica, por su separación, pero no fue clara ni contundente respecto de su calidad, por el contrario, su afirmación fue de haber entrado por permiso de su progenitora, avizorando una falta de contundencia en su relato, pues es lógico que, quien se reputa dueño respecto de un bien, es recio, decisivo en su relato, respecto a las circunstancias de tiempo, modo y lugar de ingreso al mismo.

Bajo este panorama ese relato no da cuenta de haber ingresado con ánimo de señora y dueña, sin que, además, durante el tiempo de la narración se indicara en qué momento ocurrió la interversión del título de la forma en la que entró, es decir para habitar el inmueble y luego mudar su tenencia en poseedora, si así hubiese sido.

Tampoco fue precisa en establecer los periodos de tiempo de los contratos de arrendamiento suscritos por ella, simplemente le indicó al despacho que se dirigiera a la documental por ella aportada y como se indicó en precedencia, solamente se aportó un negocio jurídico en ese sentido.

Aunado, cuando se le relacionaron las pruebas relativas a los acuerdos de pagos hechos por el demandado fallecido con la administración municipal para el pago de los impuestos atrasados y el trámite de la licencia para construcción, refirió desconocer tales hechos, incluso cuando se le indagó respecto de la visita realizada al predio por funcionarios de la Alcaldía, tampoco fue recia en su respuesta, por el contrario, indicó desconocer el motivo de su visita, pero lo cierto es que, lógico que quien se predica dueño de un lugar, indaga el motivo de la administración municipal para el ingreso a su predio, pues no es aceptable que, se deje entrar a cualquier persona solamente a tomar medidas del bien, sin indagar el motivo de dicha diligencia y, en ese relato, la demandante fue evasiva.

Así, analizado el relato de la demandante, el mismo no ofreció certeza de su calidad de poseedora, debido a la inconsistencia de su narración y la incoherencia con las demás pruebas aportadas.

En lo que respecta a la prueba testimonial y a pesar que el apoderado del extremo demandado tachó de falso el testimonio del señor Germán Díaz, huelga mencionar que dicha censura no es de recibo en la medida que el argumento esgrimido por el togado no alude a los establecidos en el artículo 211 del Código General del Proceso, pues su argumento se dirigió con relación a la presencia del testigo en el lugar con anterioridad, sin embargo, lo cierto es que la declaración del señor GERMÁN DIAZ, tampoco ofreció certeza del señorío de la señora Contreras Godoy, nótese la ausencia de claridad en señalar una fecha exacta de ingreso en posesión la aquí demandante, pues siempre insistió en que la dueña del inmueble de la litis, era la señora Olga Marina Godoy, luego refirió que la demandante vivió por 10 años, sin determinar el periodo exacto, pese a ser vecino de muchos años, tampoco las mejoras realizadas por aquella y menos el lapso en el cual el bien estuvo arrendado y a favor de quien estaba el contrato, siempre manifestó con relación a los servicios públicos suponer que era la demandante, quien los sufragaba y dijo que desconocía quien era la persona que pagaba el impuesto predial.

Es evidente la incongruencia de las pruebas que se adosaron por la parte actora y, claramente, las mismas no dan certeza del cumplimiento del tercer requisito. En ese sentido no se acató la carga procesal por ese extremo del litigio que señala el artículo 167 del Código General del Proceso.

Verbal 252904003001-2020-00006-00 de Yohanna Marcela Contreras Godoy contra herederos determinados e indeterminados de Edgar Godoy Torres y demás personas indeterminadas.

En este punto, el extremo demandado al presentar sus defensas, dentro de las exceptivas formuladas nominó dos que merecen la atención del despacho y de las cuales allegó pruebas: “ausencia de acreditación del hito temporal para demandar pertenencia y ausencia de mudar la mera tenencia en posesión”; respecto de estas predicas, el profesional del derecho aludió que, en el caso no se hallan cumplidos los elementos de animus y corpus exigidos por el artículo 762 del Código Civil, pues la demandante jamás tuvo la calidad de poseedora para el inicio del tiempo.

También refirió, que cuando la persona acude a dicha acción acepta haber ejercido actos de tenencia sobre el bien objeto de la misma y aduce que modificó esa situación porque ahora se considera detentador con ánimo de señor y dueño, también es necesario que acredite el momento de tal cambio.

Respaldó lo anterior, con prueba documental, que da cuenta de varios aspectos relevantes y que derrumban la posesión de la demandante, ante el ejercicio del dominio por parte del demandado Edgar Godoy Torres (qepd). Los recibos de impuestos prediales pagados de los años 2002, 2006, 2010, 2014, 2015, 2016, 2017.

Resolución administrativa del 28 de enero de 2010 contentivo del acuerdo de pago suscrito entre la administración municipal y el señor Godoy Torres fallecido.

Acto administrativo de rectificación de terreno que data del 13 de julio de 2017 la cual, en su parte considerativa, da cuenta que se tramitó por solicitud del dueño, con su correspondiente acta de notificación del 26 de julio de 2017.

Factura AU 8661 de estudio de suelos para el inmueble involucrado en las diligencias que data del 1 de junio de 2011.

Escrito dirigido a Planeación del 29 de abril de 2015 en el que el demandado fallecido, solicita el permiso para la demolición de 2 inmuebles, dentro de los cuales se encuentra el que aquí ocupa nuestra atención.

Petición realizada por el señor Godoy Torres del 3 de mayo de 2017, dirigida al director de Catastro, solicitando la corrección y actualización del área del inmueble de la presente acción.

Oficio de la administración municipal del 29 de julio de 2011, dirigido al demandado en el que le contestan sobre la petición por él elevada del estado de cuenta de 2 predios, uno de los cuales es el aquí reclamado en pertenencia.

Un oficio sin fecha, pero con referencia 8398 abr.15, en el que se le indica al señor Godoy Torres, emanado del Secretario de Planeación para ese entonces, en el que se le indica que debe proceder a una solicitud de licenciamiento para construcción.

Escrito del prenombrado fallecido del 15 de junio de 2011, dirigido a la Secretaría de Hacienda de Fusagasugá, para que se le realizara la aplicación de pagos a 2 inmuebles, en el que se encuentra el aquí solicitado.

El recuento documental anterior, es relevante y, contrario a la incoherencia del extremo actor, éste encuentra respaldo con las injuradas de los herederos determinados del señor Godoy Torres (qepd), es decir de los señores Laura Vanesa, Ingrid Lorena y Edgar Leonardo Godoy Gutiérrez, quienes fueron contestes en afirmar que su progenitor en vida jamás abandonó el inmueble, siempre atendió las obligaciones que este generaba, como pago de los impuestos prediales e incluso acuerdo de pago de los mismos, y que estaba haciendo los trámites administrativos correspondientes para demoler y construir un nuevo proyecto. Incluso, afirmaron que su padre, había entregado las llaves de la casa a su hermana Olga María Godoy (QEPD), madre de la aquí demandante, para que estuviera pendiente del predio.

En tal dirección, no resultan acertados los alegatos del demandante cuando expuso que su prohijada pagó impuestos y las mejoras según relato del testigo.

En ese sentido, contundentes son las pruebas aportadas por el extremo demandado, precisamente de esa ausencia de animo y señoría de la demandante, pues el demandado, jamás dejó de ejercer los actos dispositivos propios de quien es el dueño de una cosa y tampoco, como se dijo en precedencia, no se logró establecer, si así fuere, en qué momento ocurrió la interversión del título, por lo que se declararán probadas las exceptivas ya mencionadas, relevándose el despacho del estudio de las demás por mandato del artículo 282 del Código General del Proceso.

Aunado, se negarán las pretensiones de la demanda y se condenará en costas a la parte demandante, disponiendo el levantamiento de la inscripción de la demanda.

Como otras determinaciones, se ordenará el pago de los honorarios definitivos al perito designado a cargo de la parte demandante, así como los gastos de la curadora ad litem.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil Municipal de Fusagasugá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

Resuelve

Primero. Declarar probadas las excepciones nominadas ausencia de la acreditación del hito temporal para demandar en pertenencia y ausencia de mudar la mera tenencia en posesión y, en consecuencia, se negarán las pretensiones de la demanda.

Segundo. Ordenar el levantamiento de la inscripción de la demanda. Ofíciase a quien corresponda.

Tercero. Condenar en constas a la parte demandante. Fíjese como agencias en derecho la suma de \$1.410.000.oo.

Cuarto. Fíjese como honorarios definitivos al perito designado la suma de \$600.000.oo.

Quinto. Como gastos a la curadora ad litem, se le fijan la suma de: \$150.000.oo, sufragados por la parte actora.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



Johanna Gualteros Gil

Juez