

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
**JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**BOGOTA D.C. Primero de marzo de dos mil veintiuno**

REF: RAD: Pertenencia No. 110013103041201800525-00

Demandante: **MARITZA RODRÍGUEZ PINEDA y otros**

Demandados: **MERCEDES GAVIRIA DE HOLLMAN y otros**

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

**ANTECEDENTES:**

Mediante apoderado judicial, los señores MARITZA RODRIGUEZ PINEDA, GERARDO MOJICA HERNANDEZ, ELBECIA MORALES CASTELLANOS y GABRIEL BENAVIDES ACEVEDO demandaron por los trámites del proceso ordinario de PERTENENCIA, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio contra la señora MERCEDES GAVIRIA DE HOLLMAN y PERSONAS INDETERMINADAS, para que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se acceda a las siguientes

**PRETENSIONES**

1. DECLARAR en favor de la señora MARITZA RODRIGUEZ PINEDA que le pertenece el derecho de dominio, propiedad y posesión material junto con mejoras, usos, costumbres, servidumbres y anexidades, el inmueble urbano ubicado en la Diagonal 69 F Sur No 48 B- 04 de Bogotá, cuyos linderos se especifican en la demanda, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.
2. DECLARAR en favor del señor GERARDO MOJICA HERNANDEZ que le pertenece el derecho de dominio, propiedad y posesión material junto con mejoras, usos, costumbres, servidumbres y anexidades, el inmueble urbano ubicado en la Calle 70 Sur No. 46 C-28 de Bogotá D.C., cuyos linderos se especifican en la

demanda, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

3. DECLARAR en favor de la señora ELBECIA MORALES CASTELLANOS que le pertenece el derecho de dominio, propiedad y posesión material junto con mejoras, usos, costumbres, servidumbres y anexidades, el inmueble urbano ubicado en la Calle 69 M Sur No. 46 B 03 de Bogotá, cuyos linderos se especifican en la demanda, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

4. DECLARAR en favor del señor GABRIEL BENAVIDES ACEVEDO que le pertenece el derecho de dominio, propiedad y posesión material junto con mejoras, usos, costumbres, servidumbres y anexidades, el inmueble urbano ubicado en la Traversal 48 A No 69 B- 15 de Bogotá D.C., cuyos linderos se especifican en la demanda, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

5. ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, la inscripción de la sentencia que acoja las pretensiones, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-654450

6. CONDENAR en costas y agencias en derecho a quienes se opongan a la presente acción.

#### HECHOS

Para fundamentar sus pretensiones, la actora narró los hechos que a continuación se compendian:

1. Con relación al inmueble poseído por la demandante señora MARITZA RODRIGUEZ PINEDA, ubicado en la diagonal 69 F Sur No 48 B- 04 de Bogotá, D.C., con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-654450 en mayor extensión. Con un área de 118.15 mts<sup>2</sup> y con un área construida de 118.15 m<sup>2</sup>. El predio de mayor extensión tiene área de 84.288 m<sup>2</sup>. El área sobrante es de 84.166,10 m<sup>2</sup>; adquirió la posesión desde el 20 de julio de 2000, por compra de posesión y mejoras efectuada al señor Jorge Téllez; una vez posesionada del lote, lo encerró en teja de zinc y lo mantuvo con cultivo de hortalizas por varios años y le construyó una pequeña enramada; levantó una bodega en cemento desde hace 10 años, con servicios públicos; la señora Maritza con dineros de su trabajo y con ayuda de su familia, en la totalidad del lote de terreno ha construido con materiales solidos de arena, cemento, hierro, le ha levantado en bloque las paredes por sus costados, y techado con terraza o azotea conformando un primer piso cubierto en cemento utilizado para parqueadero de carros inicialmente, con sanitario instalado, y luego le hizo una

división interna y adecuó dos locales amplios para comercio con sus respectivos portones de acceso al inmueble y en la actualidad está adecuando la segunda planta para otros locales comerciales; la posesión material ejercida por la señora Maritza Rodríguez Pineda en su inmueble ha sido pública, tranquila e interrumpida, comportándose como dueña del inmueble, sin reconocer dominio ajeno por tiempo superior a 15 años; le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50S-654450 en mayor extensión, cedula catastral 002436370100000000.

2. Con relación al inmueble poseído por el señor GERARDO MOJICA HERNANDEZ, ubicado en la Calle 70 Sur No. 46 C-28 de Bogotá, D.C., desde el 10 de agosto de 1985, con folio de matrícula inmobiliaria 50S-654450 en mayor extensión, cédula catastral 00243680400000000, área del terreno 98.80 m2 y área construida 98.90 m2. área del predio de mayor extensión 84.288,00 m2 y área sobrante 84.189,10 m2.; compró el lote de terreno materia de pertenencia a urbanizadores piratas que vendían lotes en posesión, sin documento, de palabra, y se posesionó, lo cercó en alambre de púa, y postes de madera y le construyó una casita pequeña en madera, y así se mantuvo habitándolo; a mediados de 1995 comenzó una construcción con materiales sólidos, con piso en cemento, cubierta en lámina de zinc y portón metálico, habiéndolo adaptado para bodega con servicios públicos instalados, donde funciona una venta de materiales de construcción desde hace más de 10 años, para su sustento familiar; las mejoras las ha realizado con dineros propios sin pedir consentimiento a ninguna persona sin tener molestias por persona alguna como señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, en forma quieta, publica e ininterrumpida.

3. Con relación al inmueble poseído por la señora ELBECIA MORALES CASTELLANOS, ubicado en la calle 69 M Sur No. 46 B-03 de Bogotá, D.C.: Es poseedora desde el 1° de mayo de 1987, con folio de matrícula inmobiliaria 50S-654450, en mayor extensión y cédula catastral 002436700400000000. área del predio 50.40 m2. área construida 105,00 m2. Área predio mayor extensión 84.288,00 m2. área sobrante 84.237,60 m2; adquirió el lote de terreno materia del proceso de pertenencia a una vendedora que un amigo le presentó quien revendía lotes comprados en posesión, procediendo a cercarlo en alambre de púa y postes de madera; que en el año 1995 comenzó una construcción en bloque; con el paso del tiempo continuó la construcción de su lote con dineros de su trabajo y apoyo familiar hasta terminar una casa de dos plantas con servicios públicos; explota económicamente su inmueble destinándolo para vivienda también arriendo de vez en cuando uno o dos cuartos de su casa para recibir dinero que le sirve para ayudas del pago de servicios públicos del inmueble y pago de impuesto predial del mismo; habita con su familia de manera quieta, publica, tranquila e ininterrumpida con ánimo de señora y dueña sin reconocer dominio ajeno.

4. Con relación al inmueble poseído por el señor GABRIEL BENAVIDES ACEVEDO, ubicado en la transversal 48 A No. 69 B-15 Sur de Bogotá, D.C: El demandante adquirió la posesión, por compra a urbanizadores piratas que vendían lotes en el sector, sin documento, de manera verbal, el 12 de octubre de 1985, con folio de matrícula inmobiliaria 50S-654450, en mayor extensión, cedula catastral 002436382800000000, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. área del predio 114.80 m2. área construida 317.60 m2. área del predio de mayor extensión 84.288 m2. área sobrante 84.173,20 m2, se posesionó, lo cercó en alambre de púa y postes de madera y le construyó una casita pequeña en madera y teja de zinc, y así lo empezó a habitar con su familia; para junio del año 1990 empezó don Gabriel a realizar construcción en materiales sólidos empezando por abrir bases en concreto en todo el lote de terreno y levantar paredes en bloque y ladrillo con sus respectivas columnas y vigas de amarre, piso en cemento y cubierta en lámina de zinc, con portón metálico, terminando por conformar una casa de tres plantas con servicios públicos instalados, todo con dineros propios, sin pedir consentimiento a persona alguna; el demandante usa el inmueble como su vivienda y arrienda apartamentos a terceros para ayuda del pago de servicios públicos e impuesto predial; durante todo el tiempo de su posesión, lo ha hecho sin ser molestado, como señor y dueño y sin reconocer dominio ajeno en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Los cuatro inmuebles objeto de la usucapión se hallan ubicados dentro de un predio de mayor extensión que tiene folio de matrícula inmobiliaria 50S-654450, donde están determinados los linderos generales del inmueble y cuya propietaria inscrita es la señora MERCEDES GAVIRIA DE HOLLMAN, conforme la Certificado Especial para proceso de pertenencia expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Sur, y los respectivos planos de manzana catastral de los predios con los certificados catastrales respectivos.

#### **TRÁMITE PROCESAL:**

Por reunir la demanda las exigencias legales, se profirió auto dándole admisión, se ordenó el pertinente traslado a la demandada, se dispuso el emplazamiento de que trata el artículo 375 del C.G.P., así como la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del predio, lo que en efecto se cumplió.

La demandada e indeterminados fueron representados por Curador ad-litem, quien contestó oportunamente la demanda proponiendo las siguientes excepciones de mérito:

1. “AUSENCIA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN”: Respecto de haber ejercido la posesión por el término de ley, los demandantes afirman en la demanda que han ejercido posesión del inmueble desde diferentes periodos cada uno que oscilan entre el 10 de agosto de 1985 y el 20 de julio de 2000; A pesar de ello, ninguno de los demandantes allega prueba que acredite el momento en el cual iniciaron a ejercer la presunta posesión del inmueble con folio 50S – 654450: pretenden acreditar el animus, a través de los presuntos pagos de servicios públicos domiciliarios e impuestos de renta, no obstante, respecto de los primeros se limitan a allegar un único recibo por cada uno de los demandantes del periodo de julio de 2018, sin que la simple factura acredite el pago de los servicios públicos y muchos menos el pago de este tipo de servicios por lo menos del tiempo que deben acreditar para adquirir por prescripción.

2. “GENÉRICA”: Se reconozca de manera oficiosa cualquier hecho exceptivo que resulte probado dentro del proceso.

Trabada así la relación jurídica procesal, se procedió a la evacuación de la fase probatoria en el marco de la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P.:

**1. Interrogatorio a la demandante MARITZA RODRÍGUEZ PINEDA:** Asegura que en el año 2000 compró el lote a don Jorge Téllez. Estaba encerrado en latas; en este momento es un inmueble con todos los servicios; es una casa de dos plantas, tiene 2 locales en el primer piso; en el segundo piso, tiene un local y un apartamento terminado; que esas mejoras las hizo ella con su trabajo, la ayuda de su hija y de un préstamo que sacó en el banco; que ella instaló los servicios públicos y llegan a su nombre; que ella paga los impuestos del inmueble; que nadie le ha reclamado alegando mejor derecho; que los vecinos la reconocen como dueña, sin pedir permiso a nadie para efectuar mejoras: que conoce a los otros demandantes hace como 10 años; que tiene arrendado para parqueadero y en el segundo piso vive su hija.

**2. Interrogatorio al demandante GERARDO MOJICA HERNÁNDEZ:** Indicó que ingresó a predio en agosto de 1985 por compra a un señor Aguilar; que era un lote en ese entonces; que hoy en día tiene una construcción de un piso; que tiene una ferretería propia; que él solicitó la instalación de los servicios públicos; que costó la construcción con dineros propios; que no usa el inmueble para su vivienda; que nadie le ha reclamado tener mejor derecho; que conoce a los otros demandantes hace más de 10 años

**3. Interrogatorio a la demandante ELBECIA MORALES CASTELLANOS:** Afirma que ella pagaba arriendo cerca, fue a mirarlo y lo compró a una señora cuyo nombre

no recuerda, en \$200.000; que comenzó a hacer su vivienda familiar; que fue en 1987; que nadie ha perturbado su posesión; que era un lote vacío y ahora hay una casa de dos pisos; es su vivienda y a veces arrienda una habitación; que ella solicitó los servicios; que la comunidad la reconoce como dueña de ese inmueble; sin tener que consultar a nadie para hacer mejoras al inmueble; que conoce a los otros demandantes hace más de 10 años

**4. Interrogatorio al demandante GABRIEL BENAVIDES ACEVEDO;** Aseguró que compró el lote vacío al señor Daniel Ocampo; que poco a poco fue construyendo con sus recursos y ahora es una casa de tres pisos; que nadie le ha reclamado mejor derecho; que él pidió la instalación de los servicios públicos; que él paga los impuestos del inmueble; que la comunicada lo reconoce como dueño de la casa; que vive ahí y tiene dos apartamentos arrendados y los pagos de los cánones mensuales los recibe él directamente; que no conoce a la demandada propietaria del inmueble.

Se recibieron los siguientes testimonios:

-NÉLSON DE JESUS HUERTAS ACEVEDO: Aseguró que conoce a Maritza Rodríguez hace más de 20 años por ser su vecina, quien vive como a cuatro cuadras desde hace como 25 o 30 años; que ella le compró a los supuestos dueños, era un lote encerrado en latas y actualmente es una casa esquinera de 2 pisos y terraza; que doña Maritza es la que ha construido ayudada de su hija; que arrienda garajes y arriba su yerno tiene un taller de ebanistería; que no ha escuchado que nadie le haya disputado el dominio del inmueble; que ella paga impuestos; que él la reconoce a ella como dueña del inmueble. Conoce al señor GERARDO MOJICA HERNÁNDEZ porque siempre ha tenido un depósito de materiales; que comenzó hace como 20 años cuando era apenas un lote vacío; que hoy es una bodega para los materiales que vende; que él es el que construyó su casa; que cuenta con agua y luz; gas no porque ahí no hay vivienda; que él pidió los servicios y paga impuestos; que no sabe de nadie que le haya reclamado sobre ese inmueble- La señora ELBECIA MORALES CASTELLANOS; le queda a una cuadra de distancia; la conoce hace más de 20 años; era un lote y ahora cuenta con una casita con los servicios públicos; que ella paga impuestos y no sabe de nadie que le haya reclamado mejor derecho; que ella usa el inmueble como su vivienda, nunca se ha ido; que a veces llegan ahí los hijos; que cuando ella llegó él ya estaba porque llegó en el año 1885; que no conoce a la dueña del inmueble. Respecto a GABRIEL BENAVIDES; indicó que tiene una casa de tres pisos; que comenzó a construir hace más de 25 años porque es maestro de construcción; no sabe a quién le compró el lote; sabe que tiene apartamentos arrendados y vive ahí con la esposa; que no sabe de nadie que alegue tener mejor derecho; que sabe que paga el impuesto del inmueble.

- HÉCTOR ARMANDO PÉREZ QUIROGA: Indicó que conoce a la señora MARITZA RODRÍGUEZ por ser su vecina y porque en 2007 lo contrató para hacer una plancha en el inmueble; que en 2014 le puso la segunda plancha; que el inmueble tiene dos locales alquilados y otro en el segundo piso; no sabe a quién le compró; sabe que paga sus impuestos y servicios; que ella compró y construyó con sus propios recursos; en el inmueble tiene un parqueadero que atiende ella misma; que él le paga \$60.000 mensuales por una moto que guarda ahí; que ella reside ahí con su hija- Conoce al Sr. GERARDO MOJICA HERNÁNDEZ porque es comerciante. Tiene una ferretería hace más de 40 años; que en la bodega que tiene ahí vende arena y cemento el es su cliente; la bodega es de una sola planta; es fundador de ese barrio y tiene otros predios ahí; que antes tenía un lote encerrado pero fue construyendo; que él vive en otra casa como a 20 metros; que paga impuestos; A la señora ELBECIA MORALES CASTELLANOS la conoce desde 1990; él le ayudó a pintar la casa y otros arreglos que ella le pagó personalmente; cuando ella llegó, eso era un lote y con su esfuerzo construyó una casa de dos plantas que solo lo destina para su vivienda; sabe que paga impuestos porque él le ha hecho el favor de pagar el recibo. Al señor GABRIEL BENAVIDES lo conoce desde 1998 porque ambos son maestros de construcción; que tiene una bodega y seis apartamentos que arrienda en cuya construcción él ayudó; que los inquilinos le pagan a don GABRIEL, que vive ahí con su familia.

Interrogatorio al perito EDILBERTO BUITRAGO BOHORQUEZ: Señaló que es experto en avalúo de predios urbanos; está inscrito en El Registro Abierto De Avaluadores; Asegura que ingresó a los cuatro inmuebles y a cada una de las dependencias de los mismos; que se apoyó en los certificados catastrales de cada uno y en los planos, aunque no tienen certificado de tradición independiente; Pregunta: Cuál es la razón de la incongruencia en el área del inmueble de la señora ELBECIA MORALES, pues en el certificado catastral se indica que la misma es de 45.90 M2, pero en el dictamen pericial allegado, afirma que tiene 50.40 M2? Respondió: Es un lote esquinero muy pequeño; que él tomó las medidas actuales de lo construido que es lo que anotó en el dictamen. Pregunta: Respecto del lote de la señora MARITZA RODRIGUEZ también presenta una diferencia que es más grande, pues el certificado catastral dice que tiene un área de 79.80 M2. No obstante, en el dictamen dice que tiene un área de 118.15 M2. Respondió: El área indicada por Catastro es del lote, pero al tomar las medidas, le dio esa área. Se trata de un lote esquinero. La medida tomada es del terreno. Pregunta: ¿constató usted que efectivamente los cuatro inmuebles pertenecen al mismo predio de mayor extensión cuyo folio de matrícula se indica en la demanda? Contestó: Si. Estoy seguro pues obra en autos la certificación especial de Registro a la cual se adhiere. Pregunta: ¿Manifieste si los predios, se identifican con los pretendidos en la demanda? Contestó: Si. Son los mismos y coinciden todos sus linderos. Pregunta: Cual fue el

procedimiento que usted utilizó para determinar que los linderos son los mismos que se indican en la demanda. Contestó: Tomé el plano de cada lote, donde se hallan las medidas y predios colindantes, luego hice la verificación personal. Así realizó el trabajo. Pregunta: De qué manera determinó el área construida de los inmuebles. Contestó: Respecto de los inmuebles de don GERARDO y don GABRIEL, lo hice con base en el boletín catastral, pues allí aparecen las áreas. En cuanto a los inmuebles de doña ELBECIA y doña MARITZA, de acuerdo con la medición del lote, multiplicando por los pisos construidos. Pregunta: ¿Verificó usted si los lotes cuentan con licencia de construcción? Contestó: En este sector es muy difícil porque casi todas son posesiones y mientras no se tenga un título, no se puede obtener la licencia. Pregunta: ¿De qué manera determinó la vetustez de las construcciones? Contestó: De acuerdo a los materiales, pues hay unos discontinuados hace tiempo y a la información suministrada por los poseedores.

Evacuada la fase probatoria se cumplió la fase de alegatos de conclusión siendo esta la oportunidad para proferir sentencia.

## **CONSIDERACIONES**

### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Se observa que, en este proceso, concurren cabalmente los elementos necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, que permiten emitir sin dilación fallo de mérito, bien sea accediendo o negando los pedimentos de la demanda.

Tampoco se observa causal que invalide todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de procesos.

## **LA PRETENSION**

Se infiere de la demanda que la acción promovida es la de pertenencia, regulada procesalmente por el artículo 375 del Código General del Proceso, cuya finalidad jurídica estriba en obtener sentencia en la que se declare que los demandantes adquirieron el dominio de cada uno los bienes relacionados en la demanda, por haberlos poseído en la forma y por el tiempo reclamado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria.

### **DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA:**

Es de recordar que el artículo 2512 de la legislación civil colombiana, define la prescripción 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 y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales”.

Acerca de los bienes que se pueden adquirir por este modo, el artículo 2518 del Código Civil, señala que puede adquirirse por prescripción, el dominio de los bienes corporales ya sean raíces o muebles, que se encuentren en el comercio y se hayan poseído conforme a la ley, mediante dos clases de prescripción: ordinaria y extraordinaria.

En lo que atañe a bienes inmuebles, la prescripción ordinaria requiere posesión regular, esto es, que proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe, y que los actos posesorios se hayan prolongado en el tiempo por espacio no inferior a 10 años. La prescripción extraordinaria por su parte exige posesión material no inferior a 20 años, y puede ser ejercida por un poseedor sin título alguno (hoy 5 y 10 años según la Ley 791 de 2002).

#### **CASO CONCRETO:**

En el proceso de que se trata, los demandantes MARITZA RODRIGUEZ PINEDA, GERARDO MOJICA HERNANDEZ, ELBECIA MORALES CASTELLANOS y GABRIEL BENAVIDES ACEVEDO solicitan se declare que adquirieron por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la propiedad de los siguientes inmuebles relacionados en la demanda:

- MARITZA RODRIGUEZ PINEDA: el inmueble ubicado en la Diagonal.69 F Sur No 48 B- 04 de Bogotá D.C.
- GERARDO MOJICA HERNANDEZ, el inmueble ubicado en la Calle 70 Sur No. 46C-28 de Bogotá, D.C.,
- ELBECIA MORALES CASTELLANOS el inmueble ubicado en la Calle 69 M Sur No. 46 B 03 de Bogotá D.C.
- GABRIEL BENAVIDES ACEVEDO el inmueble ubicado en la Traversal 48 A No 69 B- 15 de Bogotá D.C.

Los inmuebles relacionados hacen parte del predio de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-654450 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el cual se presentó con la demanda.

#### **ELEMENTOS DE LA ACCIÓN DE PERTENENCIA:**

Según reiterados pronunciamientos que sobre el punto ha hecho la Corte Suprema de Justicia, se sabe que para que las pretensiones en la acción de pertenencia sean viables, es necesaria la existencia simultánea de los siguientes elementos:

- i) Que el proceso verse sobre bienes que sean legalmente prescriptibles.
- ii) Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda.
- iii) Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo, haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por un lapso no inferior a 10 años.

Con relación al primer elemento, con la demanda se presentó mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-654450 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el cual corresponde al inmueble de mayor extensión, del que forman parte los predios pedidos en pertenencia. Igualmente se aportó certificado especial de que trata el numeral 5º del artículo 375 del código General del Proceso. La revisión de estos documentos permite establecer que se trata de un inmueble de dominio privado, cuyo titular de dominio actual es MERCEDES GAVIRIA DE HOLLMAN. Se desprende de estos documentos, que los inmuebles objeto de usucapión, son de propiedad privada, se encuentran en el comercio humano y no forman parte de los denominados bienes imprescriptibles. Se cumple así el primer elemento.

Con relación al segundo elemento, los inmuebles motivo de usucapión fueron identificados a través de dictamen pericial, presentado con la demandada y controvertido dentro del proceso en la audiencia de que trata el artículo 373 del código General del Proceso; esta prueba determinó la ubicación, extensión o área de cada uno de los predios pedidos en pertenencia; explicó las razones de las eventuales diferencias de área que se presenta en dos de los predios, tal como lo explicó el perito en el interrogatorio a que fue sometido y se determinaron los linderos de cada uno predios relacionados en la demanda. Valga acotar que la identidad del predio de mayor extensión como de los lotes pedidos en pertenencia no fue remitida a duda por la parte demandada, siendo este un punto pacífico del litigio.

En cuanto a la diferencia del área en dos de los predios, en primer lugar, no es significativa, como que con esta acción se intentara obtener en pertenencia bienes no poseídos por los demandados. En segundo lugar, los bienes objeto de pertenencia, se encuentran físicamente delimitados por construcciones alegadas, por lo que se tratan de cuerpo cierto dentro de una determinada área, y en tercer lugar,

el área construida, poseído y determinada por el perito, corresponde al área real con que cuenta cada uno de los predios relacionados en la demanda, caso en el cual, con base en el dictamen pericial y lo considerado en este aparte de la sentencia, podrán los interesados hacer los ajustes correspondientes ante la oficina de catastro del Distrito.

Así pues, se cumple el segundo elemento dada la perfecta identidad del inmueble pretendido en pertenencia.

En cuanto al tercer elemento, debemos recordar que el artículo 762 del Código Civil, define la posesión en los siguientes términos: **“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”**.

Con base en lo anterior, la existencia de la posesión se infiere de los actos que ejerce el poseedor sobre el bien del cual se considera dueño, reflejados en el tiempo y en el espacio y que permiten concluir en forma inequívoca el ánimo de señor con que lo posee.

Por esta razón se ha dicho, que la prueba idónea para acreditar la posesión es la testimonial, porque son especialmente los testigos quienes pueden dar fe de su existencia, dado que son las personas que han visto y conocen en forma directa los actos posesorios que dejan entrever la intención de ejercerlos como dueño.

Hay que resaltar que en tratándose de inmuebles, la posesión se traduce en hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, desplegados sin consentimiento ajeno, como lo preceptúa el artículo 981 del Código Civil, y que deben guardar estrecha relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación del bien que se pretende usucapir, aunque no coincidan con exactitud con los mencionados por esta norma, como la construcción, cerramiento, cuidado, aprovechamiento, y otros de igual significación, en relación con los inmuebles.

En punto al tema posesorio, fueron escuchados los testimonios de NÉLSON DE JESUS HUERTAS ACEVEDO y HÉCTOR ARMANDO PÉREZ QUIROGA, quienes unánimemente declararon que conocen a los demandantes y cada uno de los predios que cada uno de ellos posee; conocimiento que se remota a más de 20 años, en razones de vecindad, dado que los testigos residen en el mismo barrio donde se encuentran los predios motivos de pertenencia; con base en ello señalan los declarantes conocer a los demandantes como poseedores de sus predios; los han visto construir mejoras, instalar servicios, pagar impuestos y en general,

comportarse como dueños sobre su respectivo bien.

Dicha prueba testimonial resulta suficiente, si se tiene en cuenta que se trata de testigos que remontan su conocimiento de los hechos a tiempo superior a 10 años anteriores a la presentación de la demanda; que se trata de vecinos del sector y por tanto su versión la derivan de su propio conocimiento y lo declarado constituye prueba de los hechos declarados, dado que no se vislumbra en ellos interés de favorecimiento, amén de que no fueron desvirtuados por medio de prueba alguno.

A la luz de la sana crítica que como regla de valoración probatoria establece el artículo 177 del Código General del Proceso, se deduce sin dubitación, que los demandante son poseedores del inmueble en litigio por tiempo superior a más de 10 años, anteriores a la presentación de la demanda, mediante la constante ejecución de actos de dominio tales como ejecución de obras, habitar el inmueble y en general, comportándose como dueños y señores del bien sin reconocer dominio ajeno, tal como la revelan al unísono los testigos, quedando así estructurado el tercero elementos de la acción de que se trata, pues los demandantes probaron posesión material por tiempo superior a 10 años.

Con relación a la excepción planteada por el curador ad litem, rotulada "AUSENCIA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN", y sustentada en que ninguno de los demandantes allega prueba que acredite el momento en el cual iniciaron a ejercer la presunta posesión, es de recordar que nuestro sistema procesal y nuestro sistema sustancial al regular el tema de la usucapión, no establece como requisito que la adquisición de la posesión deba ser demostrada por un medio de prueba determinado, como compraventa, permuta, etc., pues ninguna norma positiva exige prueba de tal linaje. En tal evento, la posesión por el tiempo requerido por la ley para que se configure la prescripción adquisitiva goza de libertad probatoria sin que exija una tarifa legal, caso en el cual, la prueba documental, la testimonial, etc., son idóneas para demostrar la posesión apta para acreditar este modo de adquirir la propiedad de la posesión. En consecuencia, lo esencial es probar la posesión por el tiempo exigido, con el ánimo de dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, más no acreditar el origen de la posesión o la forma en que se adquirió, a no ser que se alegue que su adquisición fue violenta o clandestina, caso en el cual, la prueba de tal vicio corresponde a quien lo alegue.

Por tanto, dicha excepción no está llamada a prosperar.

Así las cosas, estructurados los tres elementos axiológicos que integran la acción de pertenencia, es procedente acceder a las pretensiones de la demanda, sin que haya lugar a imponer condena al pago de costas procesales, dado que no hubo oposición

a las pretensiones.

## DECISIÓN

Congruente con lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando Justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

## RESUELVE:

**PRIMERO:** Declarar que los demandantes adquirieron por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la propiedad de los siguientes bienes:

1. La señora MARITZA RODRÍGUEZ PINEDA, identificada con la C.C. No. 39.796.285, adquirió el derecho de dominio, del inmueble urbano ubicado en la Diagonal 69 F Sur No 48 B- 04 de Bogotá, determinado por los siguientes linderos especiales:

Por el NORTE, en longitud de 14.00 metros con los lotes #2 y 3 de la misma manzana y urbanización hoy construcción No. 48-B-11 de la diagonal 69 D Sur y 69-D-07 Sur de la transversal 48 A; por el SUR, en longitudes de 4.10 metros con la diagonal 69 F Sur y en 13.60 metros con la calle 69 F Sur; por el ORIENTE, en longitud de 10.65 metros con la transversal 48 B; por el OCCIDENTE, en longitud de 4.40 metros con la transversal 48 B Bis. Con un área de terreno de 118.15 mts<sup>2</sup> y la construcción tiene un área de 118.15 mts<sup>2</sup>

2. El señor GERARDO MOJICA HERNANDEZ, identificada con la C.C. No. 5.598.973, adquirió el derecho de dominio, del inmueble urbano ubicado en la Calle 70 Sur No. 46C-28 de Bogotá D.C., determinado por los siguientes linderos especiales:

Por el NORTE en longitud de 7.40 metros con el lote #24 de la manzana 68 de la urbanización Bellavista, hoy construcción No. 46-C-29 de la calle 69 M Sur; por el SUR, en longitud de 7.70 metros con la calle 70 Sur; por el ORIENTE, en longitud de 13.10 metros con el lote #3 de la misma manzana y urbanización, hoy construcción No. 46-C-22 de la calle 70 Sur; por el OCCIDENTE, en longitud de 13.10 metros con el lote #5 de la misma manzana y urbanización, hoy construcción No. 46-C-34 de la calle 70 Sur de la actual nomenclatura. Con un área de terreno de 98.90 mts<sup>2</sup> y un área de construcción de 98.90 mts<sup>2</sup>

3. La señora ELBECIA MORALES CASTELLANOS identificada con la C.C. No. 52.242.209, adquirió el derecho de dominio, del inmueble urbano ubicado en la Calle 69 M Sur No. 46 B 03 de Bogotá, determinado por los siguientes linderos especiales:

Por el NORTE, en longitud de 6.00 metros con la calle 69 M Sur; por el SUR, en longitud de 6.00 metros con el lote #1 de la manzana 70 de la urbanización Bellavista, hoy construcción No. 46-B-02 de la calle 70 Sur; por el ORIENTE, en longitud de 8.30 metros con la carrera 46 B; por el OCCIDENTE, en longitud de 8.50 metros con el lote #3 de la misma manzana y urbanización, hoy construcción No. 69-M-14 de la carrera 46 C Sur de la actual nomenclatura. Con un área de terreno de 50.40 mts<sup>2</sup> y con un área construida de 105 mts<sup>2</sup>

4. El señor GABRIEL BENAVIDES ACEVEDO, identificado con la C.C. No. 19.126.596, adquirió el derecho de dominio, del inmueble urbano ubicado en la Traversal 48A No 69B- 15 Sur de Bogotá D.C., determinado por los siguientes linderos especiales:

Por el NORTE, en longitud de 17.70 metros con los lotes# 27 y 26 de la misma manzana y urbanización, hoy construcciones Nos. 69-B-07 Sur de la transversal 48 A y 48-A-17 de la Diagonal 69 B Sur; por el SUR, en longitud de 17.60 metros con el lote #1 de la misma manzana y urbanización, hoy construcción No. 48- A-08 de la diagonal 69 C Sur; por el ORIENTE, que es su frente, en longitud de 6.60 metros con la transversal 48 A; por el OCCIDENTE, en longitud de 6.60 metros con el lote # 2 de la misma manzana y urbanización hoy construcción No. 48-A-22 de la diagonal 69 C Sur de la actual nomenclatura. Con un área de terreno d 114.80 mts<sup>2</sup> y con un área de construcción de 317.60 mts<sup>2</sup>.

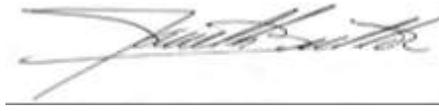
Los cuatro inmuebles objeto de la usucapión forman parte de un predio de mayor extensión que tiene folio de matrícula inmobiliaria 50S-654450, donde están determinados los linderos generales del inmueble y cuya propietaria inscrita es la señora MERCEDES GAVIRIA DE HOLLMAN.

**SEGUNDO:** Ordenar la inscripción del presente fallo en el folio de matrícula inmobiliaria No. 505-654450- de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**TERCERO:** Ordenar la apertura de los respetivos folios de matrícula inmobiliaria para cada uno de los predios segregados del folio de matrícula del predio de mayor extensión, identificados en el numeral primero de la parte resolutive del presente fallo.

**CUARTO:** Sin costas por cuanto no hubo oposición a las pretensiones de la demanda.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**

Juez