

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
**JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., trece de septiembre de dos mil veintiuno

Referencia: Pertenencia No. 110013103041201700592-00  
Demandante: Luis José Domínguez Y Otra  
Demandados: Cecilia Hernández Iregui Vda De Castilla 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:**

Los señores **LUIS JOSÉ DOMINGUEZ** y **JULIA ROSA MARÍN SOTELO**, a través de apoderada, demandaron por los trámites del proceso declarativo de **PERTENENCIA** a la señora **CECILIA HERNÁNDEZ IREGUI VDA DE CASTILLA** en su calidad de heredera universal testamentaria del señor **ALEJANDRO CASTILLA SAMPER**, a los herederos indeterminados de este y a **PERSONAS INDETERMINADAS**, para que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se acceda a las siguientes

**PRETENSIONES**

1. Declarar que los demandantes adquirieron por prescripción adquisitiva extraordinaria, el dominio del inmueble situado carrera 77C No. 14 A-60 hoy carrera 80 No. 14 A-60 de Bogotá, que hace parte del predio de mayor extensión con la matrícula inmobiliaria 50C 1282281 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro cuya descripción y linderos aparecen consignadas en la demanda.
2. Como consecuencia de la declaración anterior, se ordene la inscripción de dicho fallo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, en EL correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

## **HECHOS**

Para fundamentar las pretensiones, narra el libelo que:

1. El demandante LUIS JOSE DOMINGUEZ, entró al inmueble motivo de litigio para pagarse con este una deuda por trabajos realizados al señor ALEJANDRO CASTILLA SAMPER; y al momento de su ingreso ubicó un aviso que decía "propiedad de Luis Domínguez" y los demandantes comenzaron a efectuar actos de señores y dueños, la posesión se dio desde diciembre del año 1979, de buena fe, realizando mejoras al inmueble hasta nivelar todo el terreno con relleno de escombros, efectuando construcciones de diferente índole desde un ranchito hasta una casa prefabricada, ejecutando cerramientos, instalación de servicios públicos, haciendo sembradíos, teniendo cría de patos y gallinas, ganado.

2. Los demandantes se han visto incurso en varios procesos jurídicos donde han ejercido su debido derecho de posesión, los cuales se discriminan a continuación: A) En el año 2000 el señor MARIO LOAIZA QUINTERO inició un proceso reivindicatorio a través de una escritura pública falsa se hizo titular del derecho de dominio del inmueble. Los demandantes se hicieron parte del proceso e iniciaron paralelamente las acciones penales respectivas para demostrar el actuar delictivo del demandante señor Loaiza, proceso que cursó en la Fiscalía 76 delegada ante los Jueces Penales del Circuito y posteriormente en el Juzgado Cuarenta Penal del Circuito donde se dicta sentencia resolviendo condenar al señor MARIO LOAIZA QUINTERO como autor del delito de falsedad material de particular en documento público en concurso heterogéneo y sucesivo con fraude procesal. En esta providencia se encuentra el reconocimiento taxativo del Juez de la posesión por parte de mis mandantes. B) En el año 2005, la señora CECILIA HERNANDEZ IREGUI VIUDA DE CASTILLA, en su condición de heredera universal del señor ALEJANDRO CASTILLA SAMPER (Q.E.P.D.), inició proceso ordinario reivindicatorio contra los demandantes, número 2005-501 del Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá, y alegaron la excepción PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO, en el que se dictó sentencia declarando probada la excepción de mérito propuesta y negó las pretensiones de la demandante, sentencia que fue apelada y revocada por el Tribunal con relación a la prescripción adquisitiva por cuanto no se presentó demanda de pertenencia.

3. En consecuencia, se promueve la respectiva demanda de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de conformidad con lo ordenado por el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá - Sala Civil en providencia del día 17 de marzo de 2011.

4. Los demandantes han ejercido la posesión pacífica e ininterrumpida del bien relacionado en la demanda, por más de 38 años, ejerciendo actos de señor y dueño desde el año 1979.

### **TRÁMITE PROCESAL**

Por reunir la demanda las exigencias legales, fue admitida el 3 de diciembre de 2017 y se dispuso el pertinente traslado a la parte demandada por el término de veinte días, así como el cumplimiento de las formalidades previstas por el artículo 375 del Código General del Proceso. Posteriormente la demanda fue reformada, reforma que admitida por auto del 3 de noviembre de 2019.

Habiendo sido notificada la demandada CECILIA HERNÁNDEZ IREGUI VDA DE CASTILLA de la admisión de la demanda inicial, contestó la demanda a través de apoderado judicial y se opuso a sus pretensiones. Posteriormente se allanó a las pretensiones de la demanda, allanamiento que fue tenido en cuenta en providencia del día 13 de febrero de 2020.

Los herederos del señor ALEJANDRO CASTILLA SAMPER y las personas indeterminadas, fueron emplazadas y representados por curador ad-litem quien se notificó personalmente del auto admisorio y de su reforma contestó la demanda y se opuso a sus pretensiones, alegando como excepción de mérito: “POSESION VICIOSA”, argumentando que pudo haber existido una posesión viciosa, dado que el demandante Señor LUIS JOSE DOMINGUEZ, en vez de acudir a un proceso jurídico, para que se le cancelara su deuda, entró por su cuenta al inmueble objeto de la litis; que hubo reconocimiento del dominio del señor LUIS JOSE DOMINGUEZ, pues justificó su entrada al inmueble para pagarse una deuda por trabajos realizados al señor CASTILLA; es decir en este caso no existió justo título traslativo, a la que hace referencia el art artículo 764 del código civil); que el Señor ALEJANDRO CASTILLA SAMPER era una persona de edad avanzada, nacido en el año 1919, para la fecha de su declaración ante la Fiscalía Delegada 76 ante los Juzgados Penales del Circuito, contaba con más de 80 años de edad, no recordaba el nombre del empleado que le cuidaba el inmueble.

Trabada así la relación jurídica procesal, se procedió a la evacuación de la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P. en la que se practicó interrogatorio de parte a los demandantes. Posteriormente se practicó audiencia de instrucción y juzgamiento en donde se evacuaron las pruebas solicitadas por las partes.

Cumplida la fase probatoria, se escuchó al demandante en alegatos de conclusión, siendo este el momento de 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 PRETENSIÓN

Se promueve acción 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 el demandante adquirió el dominio del bien inmueble relacionado en la demanda, por haberlo 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).

En el proceso de que se trata, la demandante invoca la prescripción adquisitiva de naturaleza extraordinaria, por lo que no es necesario acreditar justo título alguno, como sí se exige para adquirir por prescripción ordinaria.

#### 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 Ley 794 de 2002.

Con relación al primer elemento, se aportó con la demanda Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1282281 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, correspondiente al situado carrera 77C No. 149-60 hoy carrera 80C No. 14A-60 de Bogotá. Se desprende de este documento que el inmueble objeto de usucapión, es de propiedad privada, se encuentran en el comercio humano y no forman parte de los denominados bienes imprescriptibles. Se cumple así el primer elemento.

También se acredita que el referido bien figura como de propiedad del señor ALEJANDRO CASTILLA SAMPER, lo cual fue certificado por el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá, que emitió certificación al respecto, la cual fue aportada con la demanda.

Con relación al segundo elemento, obra en el proceso diligencia de inspección judicial que se llevó a cabo durante el transcurso de la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, en la que se ordenó la práctica de dictamen pericial el cual fue elaborado e incorporado al proceso, en la cual se identificó el inmueble pretendido en pertenencia por ubicación y linderos. Así pues, se cumple el segundo elemento dada la perfecta identidad del inmueble pretendido en pertenencia.

En cuanto al tercer elemento, sobre el tema de la posesión, veamos:

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.

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 el caso de autos, se escucharon las versiones testimoniales de los señores HILDA SANCHEZ, LILIANA MARCELA MARTINEZ WILCHES Y RAMIRO PERALTA VALLEJO, quienes en sus declaraciones señalaron:

HILDA SANCHEZ: Asegura conocer a los demandantes desde 1980, cuando comenzaron a ocupar el inmueble objeto del proceso; que cuando ella llegó al sector, ellos tenían un ranchito en la mitad del predio y hoy en día tienen una casa prefabricada y un parqueadero ahí; que también tuvieron una cafetería; que los demandantes siempre han estado en el inmueble. Viven ahí con los hijos. Nunca ha visto a nadie más allí; que, como todos en el barrio, al principio los servicios públicos eran irregulares, pero después se fueron legalizando; les vendió una línea telefónica; que no conoce a la señora demandada Vda. de Castilla; le consta que los demandantes pagan el impuesto predial y lo tienen al día; que no sabe de problemas jurídicos relacionados con ese inmueble y el único proceso que conoce es el que aquí cursa.

LILIANA MARCELA MARTÍNEZ WILCHES: Afirma conocer a los demandantes hace 22 años porque estudió con el hijo de ellos Nicolás Domínguez; siempre los ha visto en ese inmueble como propietarios; que antes tenían ahí un lavadero de carros y después un parqueadero; le consta que han hecho mejoras al parqueadero, como cercar el inmueble, construir una caseta, poner cemento en el suelo; tienen entendido que ellos compraron ese lote hace muchos años; que ante sus tres hijos vivían ahí pero ahora

están solos los dos; ellos tienen personas que les colaboran en el parqueadero; dentro del lote hay una casa vieja, también otra donde está la cocina y para guardar cosas y también otra casa a la entrada donde habitan ellos.

**RAMIRO PERALTA VALLEJO:** Asegura conocer a los demandantes desde niño por ser amigo de su hijo Nicolás, ya que estudiaron juntos en el colegio; conoce el inmueble por que ha sido la casa familiar de toda la vida. Ahí crecieron los hijos; que todavía va al inmueble por la amistad con Nicolás; recuerda que hace muchos años era un lote vacío y que le consta que le han hecho construcciones; cercaron el inmueble, que le instalaron servicios públicos; que han tenido ahí funcionando diferentes negocios como lavadero de carros y también una tienda; no sabe de nadie que les haya reclamado tener igual o mejor derecho y él los conoce como los dueños de ese inmueble; que no sabe de nadie que les haya impedido poner los negocios que han tenido; cuando él conoció el inmueble ellos ya vivían allí, entonces no sabe cómo ingresaron; la comunidad los reconoce como dueños del inmueble a doña Rosa y don Luis; que los vecinos los saludan y reconocen; que no le consta el pago de impuestos pero imagina que los deben pagar ellos.

Fueron escuchados los demandantes en interrogatorio de parte. La señora **JULIA ROSA MARÍN SOTELO**, relató que su entonces novio **LUIS JOSÉ DOMINGUEZ**, entró al predio en el año 1979 por cuanto si propietario no le pagó unos servicios eléctricos; que desde entonces adquirieron la posesión del inmueble y se han comportado como dueños, conservando el predio, reputándose propietarios, construyendo mejora; que se casaron y se fueron a vivir al inmueble; que instalaron servicios públicos, todo sin consentimiento ajeno; que actualmente lo destinan para parqueadero de buses intermunicipales; que no conoce a quien figura como propietario del bien.

**LUIS JOSÉ DOMINGUEZ**, hace referencia a los mismos actos posesorios reseñados por la demandante **JULIA ROSA MARÍN SOTELO**; relata las actuaciones judiciales a que se ha sometido para la defensa de la posesión del inmueble; señala que él y su esposa **JULIA ROSA** siempre se han comportado como dueños; afirma que las autoridades judiciales, penales y policivas siempre le han reconocido y respetado la posesión; nadie le ha impedido el ejercicio de tal derecho. Que la señora **CECILIA HERÁNDEZ** alguna vez fue reclamar el inmueble, pero nunca le mostró la escritura, fue e ver si llegaban a un arreglo pero nunca se llegó a nada, porque él no tenía disposición de ningún arreglo porque ya era señor y dueño; que nunca le presentó un documento que dijera algún derecho; que nunca vio un documento; la reunión fue cortica pero nunca hubo ofrecimiento de algo; que él estaba en disposición que era dueño; que el refirió a la señora que ya tenía una demanda como dueño y señor en el juzgado 26; los primeros meses cuando ingresó al predio, su intención era que le

pagara su plata, pero ocho meses después ya quedó como dueño; el señor que le mandó hacer los arreglos era de nombre Alejandro; no inició proceso para el cobro de sus servicios porque no tenía documento alguno; si la señora le hubiera demostrado ser dueña hubieran llegado a un arreglo.

Se encuentra igualmente probado con las copias arrimadas con la demanda, que la señora CECILIA HERNÁNDEZ IREGUI VDA DE CASTILLA, promovió proceso reivindicatorio contra los aquí demandantes, a fin de obtener la restitución de la posesión del inmueble motivo de pertenencia, proceso que recibió trámite en primera instancia ante el Juzgado 26 Civil del Circuito de Bogotá, y culminó con sentencia de segunda instancia proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá D.C., el día 17 de marzo de 2011, en la que el Cuerpo Colegiado en referencia, al resolver el recurso vertical formulado por la demandante, consideró que los señores **LUIS JOSÉ DOMINGUEZ** y **JULIA ROSA MARÍN SOTELO** son poseedores del predio objeto de dicho proceso desde el año 1979, por haberlo acreditado dentro del proceso, lo cual torna improcedente las aspiraciones de la demanda, empero consideró que no era procedente declarar que los demandados (aquí demandantes) adquirieron el dominio por el modo de la prescripción, por cuanto no alegaron demanda de pertenencia.

La acción dominical de quien funge como heredera universal del propietario señor ALEJANDRO CASTILLA, comporta la calidad de cosa juzgada, no solo en su parte resolutive sino en las consideraciones que llevaron a ella, de lo que surge claro que en dicha sentencia se reconoció a los demandantes en pertenencia como poseedores del predio motivo de este proceso, desde el año 1979, sino que se haya demostrado que desde la fecha a la presentación de la demanda que dio inicio a este nuevo proceso, perdieron la posesión, le fue interrumpida o por decisión judicial fueron privados de ella.

Sumemos a lo anterior, que la única heredera testamentaria del propietario del inmueble señora CECILIA HERNÁNDEZ IREGUI VDA DE CASTILLA, aquí demandada y quien fuera vencida en la acción de dominio atrás memorada, claudicó su derecho a favor de los demandantes, al haberse allanado a la demanda, significando con ello que reconoce y respeta la posesión alegada por los demandantes.

Aplicando la regla de valoración conjunta y dentro de la sana crítica de las pruebas recopiladas, tal como lo ordena el artículo 187 del Código General del Proceso, es diáfano para este estrado judicial, que los aquí demandantes desde el año 1979 han ejercido la posesión material del predio relacionado en la demanda, en forma permanente y sin reconocer dominio ajeno, con la constante ejecución de actos de señorío, sin reconocer dominio ajeno, incluso con el reconocimiento pleno de su

derechos de la llamada a ser propietaria del inmueble, señora CECILIA HERNÁNDEZ IREGUI VDA DE CASTILLA.

Valga aclarar para los fines a que haya lugar que si bien el señor JOSÉ DOMINGUEZ en el interrogatorio de parte que absolvió, señaló que una señora CECILIA acudió al predio a reclamarlo y que de haber sabido del dominio hubieran llegado a un acuerdo, dicha manifestación la hizo dentro del contexto narrativo de los hechos esbozados como posesorios, y por ello fue enfático en señalar que ello acaeció muchos años atrás, y ratificado su ánimo de poseedor y propietario del inmueble, sin reconocer dominio ajeno, por lo cual no es factible ni por asomo, estimar que con ello reconoció dominio ajeno, particularmente, se reitera, teniendo en cuenta que la aquí demandada claudicó su derecho a favor de los demandantes al allanarse a las pretensiones de la demanda y que dicha señora resultó vencida en la acción reivindicatoria promovida contra los demandantes en pertenencia.

Finalmente, con relación a la excepción de mérito alegada por la curadora *ad litem* de los emplazados, que fuera denominada, "POSESION VICIOSA", debemos recordar que los vicios en la posesión aparecen definidos por el artículo 771 del Código Civil, como violenta o clandestina, sin que los hechos esbozados en la demanda configuren alguna de estas dos modalidades de vicio. Ahora, el hecho que el señor LUIS JOSE DOMINGUEZ, no acudió a un proceso para que se le cancelara su deuda, no afecta de manera alguna el hecho material que inició en el año 1979, pues la ley ni la jurisprudencia otorgan vicio alguno por el motivo que alega la defensa de los emplazados. Por lo demás, en la ausencia de título traslativo de dominio y la edad avanzada del propietario, tales argumentos tienen el alcance de desvirtuar la posesión de los demandantes, como quiera por la clase de prescripción, vale decir, extraordinaria, no se requiere título jurídico alguno para su reconocimiento, como tampoco la afecta la presunta edad avanzada del poseedor dado que la ley no le otorga ningún efecto adverso a la posesión alegada y probada por los demandantes.

En este orden de ideas, prosperaran las pretensiones de la demanda y se declarará fracasada la defensa vertida por la curadora de los emplazados.

No habrá condena al pago de costas procesales por no haber oposición a la demanda.

### III. DECISIÓN

Congruente con lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Uno Civil Del Circuito de Bogota D.C., administrando Justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: Negar las excepciones propuesta por la curadora ad litem de los emplazados.

SEGUNDO: Declarar que LUIS JOSÉ DOMINGUEZ identificado con la C.C. No. 79,111.612 de Bogotá y JULIA ROSA MARÍN SOTELO, identificada con C.C. No. 51.558.327 de Bogotá, adquirieron por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA el dominio del inmueble situado en la carrera 77C No. 14-60 hoy carrera 80C No. 14A-60 vergel occidental Kennedy de Bogotá, que hace parte del predio de mayor extensión 50C 1282281 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, con los siguientes linderos: por el NORTE en extensión de 120.0 metros con la calle 15ª; SUR: en extensión de 119.9 metros con lote de terreno y su construcción levantada identificada con nomenclatura oficial 13ª – 32 de la carrera 80 C lote 064 de manzana catastral 006514002; ORIENTE: en extensión de 53.3 metros con la avenida carrera 80 y por el OCCIDENTE en extensión de 53.4 metros con la carrera 80C con un área de lote de 6.408 metros cuadrados y de construcción de 469.60 metros cuadrados conforme consta en el dictamen pericial el cual hace parte integra de esta decisión.

TERCERO. Librar oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., ordenando la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria en el que se inscriba la presente sentencia.

CUARTO. Cancelar la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria 50C 1282281 por secretaría líbrese oficio.

QUINTO. Sin costas por cuanto no hubo oposición a las pretensiones de la demanda.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**



**JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO**

Juez