

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., veintiuno (21) de octubre de dos mil veintidos (2022)

**Proceso** Prescripción adquisitiva de dominio sobre vivienda de interés social  
**Rad. Nro.** 11001400304220170061901  
**Demandante:** VERÓNICA CEDEÑO TIQUE  
**Demandados:** MARÍA LUCY PACHECO ALARCON, CARLOS ELADIO PARRA PACHECO, CAMPO ALBERTO PARRA PACHECO, ELENA PARRA CEDEÑO y demás herederos indeterminados de CAMPO ALBERCIO PARRA GONZÁLEZ y, personas indeterminadas

Agotado el trámite de esta instancia, resuelve el Despacho la apelación formulada contra la sentencia proferida por el Juzgado Cuarenta y Dos (42) Civil Municipal de Bogotá el 26 de mayo de dos mil veintiuno (2021).

### ANTECEDENTES

**1.** La señora Verónica Cedeño Tique, actuando a través de apoderado judicial, interpuso demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre vivienda de interés social, en contra de María Lucy Pacheco Alarcón, Carlos Eladio Parra Pacheco, Campo Alberto Parra Pacheco, Elena Parra Cedeño y demás herederos indeterminados de Campo Albercio Parra González, así como las demás personas indeterminadas que crean tener derecho sobre el inmueble a usucapir, para que se efectúen las siguientes declaraciones y condenas:

*"PRIMERA. Se declare en Sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, que mi representada VERONICA CEDEÑO TIQUE, adquirió el derecho real y el dominio absoluto, perpetuo y exclusivo en virtud de la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVIENDA INTERES SOCIAL, junto con todas las mejoras, usos, costumbres, servidumbres y anexidades, sobre un LOTE DE TERRENO Y LA CASA DE HABITACIÓN, en el levantada, predio urbano ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., con nomenclatura Carrera 68 F No. 1-10, y que tiene una cabida aproximada de 56,25 metros cuadrados, ubicado en la Localidad de Ciudad Kennedy, Barrio la Igualdad, que en mayor extensión actualmente, hace parte del predio determinado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Numero 050C-978809, hace parte del Registro Catastral Numero 1 68 D BIS 1, CHIP AAA0051NFLW, y se encuentra contenido en los siguientes linderos especiales:*

*NORTE: En Longitud de 7,55 metros lineales, linda con propiedad demarcada con el Numero 1-16 de la Carrera 68 F.*

*SUR: en longitud de 7,55 metros lineales, linda con resto del predio del cual se segrega, y demarcado con el Numero 1-02 de la Calle 1.*

*ORIENTE: en longitud de 7,50 metros, linda con propiedad demarcada con el número 68 D BIS 56 y 68 D BIS 58 de la Calle 1.*

*OCCIDENTE: en longitud de 7.50 metros lineales, linda con la Carrera 68 F de la nomenclatura urbana de Bogotá y encierra.*

*SEGUNDA: Se ordene al Señor Registrador de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá, zona Centro, el Registro de la Sentencia y la inscripción de la Señora VERONICA CEDEÑO TIQUE, como titular del Derecho pleno de dominio, propiedad y posesión, del Inmueble alinderado y determinado en el numeral primero de las pretensiones, inscribiéndolo en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-978809, y*

*abriendo el Folio de Matricula Inmobiliaria individual correspondiente.*

*TERCERA. Que se condene a los demandados si se opone a la presente."*

Como sustento fáctico de las anteriores peticiones se precisó lo siguiente<sup>1</sup>:

1. Verónica Cedeño Tique ha habitado como poseedora, junto a su familia, el inmueble lote de terreno y casa de habitación, que en él se halla construida, ubicado en la Carrera 68 No. 1-10.
2. El señor Campo Albercio Parra González, falleció en Bogotá el 21 de noviembre de 2010, quien en vida convivió con la demandante durante sus últimos treinta y dos años, unión de la cual nació Elena Parra Cedeño.
3. La sucesión del señor Campo Albercio Parra González cursa actualmente en el Juzgado 12 de Familia de Bogotá, siendo herederos reconocidos, los señores Campo Alberto Parra Pacheco, Carlos Eladio Parra Pacheco y Elena Parra Cedeño, además que en el mismo participó la esposa del causante, María Lucy Pacheco Alarcón.
4. El señor Campo Albercio Parra González, en el mes de julio de 2008, debía una cantidad de dinero a su compañera aquí demandante, por lo cual prometió en venta la mitad del predio que era de su propiedad, determinando que el valor de la venta era la suma de veinte millones de pesos (\$20.000.000), y que se dieron como recibidos a la firma del contrato de promesa de compraventa.
5. El contrato de compraventa nunca se perfeccionó debido a la muerte del señor CAMPO ALBERCIO PARRA GONZALEZ.
6. La señora Verónica Cedeño Tique, continuó usando, gozando y usufructuando el cincuenta por ciento del bien inmueble, es decir, la parte que le había sido prometida en venta por su compañero, y continúa haciéndolo hasta la fecha, pagando los impuestos, servicios, etc., y actuando como señora y dueña sobre el mismo desde el 21 de noviembre de 2010.

**2.** La demanda se admitió mediante providencia del 22 de junio de 2017 en donde se ordenó la citación al extremo pasivo<sup>2</sup>.

ELENA PARRA CEDEÑO se notificó personalmente de la demanda<sup>3</sup> y durante el término de traslado correspondiente, guardó silencio; por su parte, los herederos indeterminados de CAMPO ALBERCIO PARRA GONZÁLEZ y las demás personas indeterminadas e interesadas en este asunto, fueron notificadas a través de curador ad litem, quien en oportunidad, contestó la demanda sin proponer excepción de mérito u oposición a la usucapión.<sup>4</sup>

MARÍA LUCY PACHECO, CARLOS ELADIO PARRA PACHECO y CAMPO ALBERTO PARRA PACHECO, una vez notificados de la demanda, dentro del término de traslado concedido por ley, la contestaron oponiéndose a las pretensiones, proponiendo excepciones de mérito y presentando demanda reivindicatoria en reconvención<sup>5</sup>.

La demanda reivindicatoria presentada en reconvención fue admitida mediante providencia del 29 de agosto de 2019<sup>6</sup> y notificada por estado a la demandada VERÓNICA CEDEÑO TIQUE, quien dentro del término de traslado la contestó sin

<sup>1</sup> Fls. 48 A 65, PDF "01CuadernoPrincipal"

<sup>2</sup> Fl. 474, PDF "01CuadernoPrincipal".

<sup>3</sup> Fl. 544 PDF 01CuadernoPrincipal

<sup>4</sup> Fls. 629 a 631 ibídem.

<sup>5</sup> Fl. 572-577 01CuadernoPrincipal y 01DemandaReconvencion

<sup>6</sup> Fl. 53 01DemandaReconvencion

presentar excepción de fondo contra la misma<sup>7</sup>.

Integrado en debida forma el contradictorio y luego de surtirse el traslado de que trata el artículo 370 del Código General del Proceso<sup>8</sup>, el Juzgado de primer grado en auto del 14 de noviembre de 2019<sup>9</sup> (i) convocó a las partes a la audiencia de inspección judicial y a la audiencia inicial, de que tratan los artículos 372 y 375 *ibídem*, además de que (ii) realizó el decreto de pruebas que consideró procedente.

El 24 de febrero de 2021 se llevó a cabo audiencia en la que se realizaron la diligencia de inspección judicial sobre el predio materia de esta litis y audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C.G.P., en la que (i) se declaró fracasada la etapa de conciliación, (ii) se surtieron los interrogatorios de las partes y (iii) se fijaron los hechos y el objeto del litigio.

Mediante auto del 15 de marzo de 2021 el juez de primera instancia realizó control de legalidad al trámite hasta ahora adelantado, requiriendo a la parte activa para que aclarará el tipo de acción prescriptiva que pretendía incoar<sup>10</sup>, requerimiento que fuere contestado por el apoderado de la señora VERÓNICA CEDEÑO TIQUE mediante memorial del 17 de marzo de 2021, en el que se señaló que este se trataba de un proceso de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA DE DOMINIO<sup>11</sup>.

El 26 de mayo de 2021 se dio continuidad a la audiencia de instrucción y juzgamiento que trata el artículo 373 del C.G.P. y precluida la etapa probatoria se recibieron los alegatos de conclusión y se dictó el sentido del fallo, en el que se anticipó se negarían las pretensiones de la demanda.

#### **LA SENTENCIA DEL A QUO**

La jueza de primera instancia dictó sentencia escrita el 26 de mayo de 2021, en donde (i) declaró probada la excepción de falta de requisitos para solicitar la prescripción adquisitiva de dominio; (ii) se negaron las pretensiones de la demanda reivindicatoria y (iii) se dio por terminado el proceso<sup>12</sup>.

Para llegar a esa decisión, se sostuvo que: (i) según el dictamen pericial adosado con la demanda, el predio objeto de la litis se trata de una unidad familiar -dos pisos-, ubicado en la KR 68F 1 10 casa, de uso residencial, sin reglamento de propiedad horizontal, estrato 2, predio No VIS, que comprende dos pisos y que cuenta con todos los servicios públicos, información que fue constatada dentro de la diligencia de inspección judicial, que cuenta con una sola identificación catastral y el cual no está sometida a un régimen de propiedad horizontal, por lo cual, no es susceptible de adquirirse por prescripción por cuanto (ii) el inmueble objeto de las pretensiones, tiene un avalúo catastral para el año 2017 equivalente a \$142.445.000, lo que supera el límite de 135 SMLMV establecido para las viviendas de interés social, siendo improcedente por ello entrar a reclamar la pertenencia bajo los presupuestos prescriptivos establecidos para esta clase especial de inmuebles; y (iii) aun cuando la actora, manifiesta ocupar el predio con ánimo de señor y dueño desde el mes de noviembre de 2010, lo cierto es que ha ocupado el mismo cohabitando con personas que reconocen el dominio en los herederos del señor Campo.

<sup>7</sup> Fls. 75 a 77 *ibídem*.

<sup>8</sup> Fl. 670 *ibídem*

<sup>9</sup> Fl. 673 *Ibídem*.

<sup>10</sup> 29aUTO CONTROL DE LEGALIDAD

<sup>11</sup> 34CumplimientoAuto

<sup>12</sup> 48SentencianiegaPretnsiones2017-00619

En lo correspondiente a la acción reivindicatoria, señaló que conforme a las mismas consideraciones realizadas frente a la demanda principal, esta también resulta improcedente, en tanto no se acreditó la calidad de poseedora de la señora Verónica Cedeño Tique.

### **EL RECURSO DE APELACIÓN**

Frente a la decisión apenas reseñada, el apoderado de Verónica Cedeño Tique, formuló recurso de apelación<sup>13</sup>, exponiendo como sustento de su alzada que:

- El valor del bien materia de la Litis debió calcularse de manera individual, y no con base al avalúo catastral del predio de mayor extensión.
- Del material probatorio recaudado en el plenario, quedo demostrado que la demandante siempre estuvo presta a ayudar con todo lo referente a la casa, toda vez que pagaba los servicios públicos, impuestos prediales, realizó mejoras y reparaciones en la vivienda, adelantó su explotación económica y salió en su defensa cuando fue embargado debido a un crédito existente en cabeza de uno de los hijos del señor Campo Albercio Parra González.
- Si bien el inmueble objeto de usucapión se encuentra en uno de mayor extensión, la unidad habitacional pretendida en la demanda, corresponde a la construida en el fondo del predio que es de uso exclusivo de la demandante y se encuentra separado con la otra vivienda por un muro.

### **CONSIDERACIONES**

Ningún reparo merece la actuación desarrollada dentro del presente proceso, pues la competencia para conocerlo correspondía al juez civil municipal en primera instancia, y por contera a este Despacho Judicial como superior funcional. De igual suerte se encuentra que la capacidad para ser parte y comparecer al proceso está debidamente acreditadas. Asimismo, la demanda reúne las exigencias que para el caso establece nuestro ordenamiento Procesal Civil, al igual que no se observa causal de nulidad alguna que haga nugatoria la actuación, permitiendo de esta forma que la instancia concluya con sentencia que amerita el asunto sometido a estudio en este momento.

Sentado lo precedente, y atendiendo a que en este asunto solamente apeló el extremo demandante, esta sede judicial única y exclusivamente tiene competencia para pronunciarse sobre los argumentos expuestos por Verónica Cedeño Tique, tal y como dispone el art. 328 del Código General del Proceso.

Por lo anterior, la competencia de esta Sede Judicial únicamente se referirá a determinar si (i) la demandante puede ser considerada poseedora de la porción de terreno que reclama en usucapión; y en caso afirmativo, establecer si (ii) el bien inmueble objeto de esta litis corresponde a aquellos denominados como vivienda de interés social y en tal evento si se cumple el término de tiempo exigido para adquirirse por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; y (iii) si el mismo se encuentra debidamente identificado a fin de proceder a ordenarse su segregación del de mayor extensión, o si ello es improcedente.

Decantado lo precedente, se empezará por analizar si el estudio probatorio hecho por la instancia respecto a la declaración de pertenencia fue o no adecuado al

---

<sup>13</sup> 08AnexoCorreoSustentacionRecurso.06.04.10.

asunto. Para ello, esta sede judicial deberá emprender su estudio, iniciando por recordar los requisitos necesarios para la declaratoria de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los cuáles ha indicado la Corte Suprema de Justicia, entre muchas otras en las Sentencias de casación de diecinueve (19) de julio de dos mil dos (2002) y siete (7) de septiembre de dos mil veinte (2020), dictadas dentro de los expedientes Nro. 7239 y SC3271-2020, de los Magistrados Ponentes: Manuel Ardila Velásquez y Luis Armando Tolosa Villabona, cuales son los elementos necesarios para la prosperidad de las pretensiones de la acción de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, lo cuáles de conformidad con lo previsto por los artículos 2512, 2518, 2531 del Código Civil son:

- i) Que el bien se encuentre dentro del comercio humano y que sea susceptible de adquirirse por prescripción (art. 2518 del C.C.).
- 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 ejercitado su posesión con ánimo de señor y dueño en forma material, pública, pacífica e ininterrumpida (artículos 762, 771, 774 y 981 del C.C.).
- iv) Que la cosa haya sido poseída por el tiempo establecido en la ley. En tratándose de inmuebles, un lapso no inferior a veinte (20) años conforme a la redacción original del art. 2591 del Código Civil o de diez (10) años según la reforma introducida por la Ley 791 de 2002

Ahora bien, cuando se habla de inmuebles catalogados como de interés social, según los artículos 44 y 51 de la ley 9 de 1989; 91 de la ley 388 de 1997 y 117 de la ley 1450 de 2011 y la sentencia de casación de doce (12) de abril de dos mil cuatro (2004) emitida dentro del expediente Nro. 7077, por el Magistrado Ponente: Cesar Julio Valencia Copete, esta calidad de "bien de interés social" tiene dos (2) condiciones, la primera que es objetiva, y se reduce a que el valor del predio al momento de la adquisición o adjudicación sea inferior a 135 salarios mínimos legales vigentes y la segunda que es subjetiva, y es que el bien raíz constituya una solución de vivienda para el prescribiente, anotando que de cumplirse las anteriores características, el tiempo necesario para la declaratoria de usucapión solamente será de cinco (5) años.

Por tanto, sólo si concurren los requisitos antes señalados, puede afirmarse que el poseedor ha adquirido por vía de la prescripción extraordinaria un bien catalogado como de interés social y que, por contera, es propietario del mismo.

Luego, como un primer punto esta sede judicial analizará lo relativo a si las pruebas del litigio son, o no, suficientes para demostrar la posesión de la señora Cedeño Tique.

Tal como se indicó en líneas anteriores, una de las condiciones necesarias para el éxito de la acción es, acreditar de manera fehaciente el ejercicio de una posesión material, pública, pacífica, continua y con ánimo de señor y dueño, tal y como la define el art. 762 del Código Civil. Para lo cual debe recordarse que según lo ha precisado la Corte Suprema de Justicia en innumerables oportunidades, siendo una reciente la sentencia de casación de dieciocho (18) de agosto de dos mil dieciséis (2016) dictada dentro del expediente SC11444-2016 por el Magistrado Ponente: Luis Armando Tolosa Villabona, se compone de dos elementos: el *animus domini* o *animus rem sibi habendi* y el *corpus*.

El primero de los cuales es la voluntad que tiene una persona de ser o conseguir la calidad de dueño y señor de un bien sin reconocer dominio ajeno, el cual por escapar a la percepción directa de los sentidos resulta preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio.

El segundo, es el poder físico que tiene una persona sobre una cosa, el cual a los ojos de cualquier observador razonable genera la convicción de que quién los ejecuta es el dueño, el propietario, el amo y señor del bien en litigio.

En ese orden de ideas, el máximo tribunal civil colombiano ha sido reiterativo en afirmar que la posesión material no puede probarse por la sola afirmación de esa determinada situación, sino que debe estar soportada con pruebas de tal cuantía que persuadan al juzgador en forma fehaciente y contundente de la realización por parte del usucapiente de actos posesorios por el término que exige la ley.

El punto del reconocimiento externo de la señora Cedeño Tique como dueña del bien inmueble objeto del litigio, vino a ser confirmado en el interrogatorio de parte de los demandados María Lucy Pacheco Alarcón, Carlos Eladio Parra Pacheco y Campo Alberto Parra Pacheco y por las testigos Vitalina Granados de Vargas y Higinia Vanegas Romero, así como en la diligencia de inspección judicial practicada el 24 de febrero de 2021, pruebas todas que indican con claridad que la demandante tiene el *corpus* sobre una franja determinada del predio ubicado en la Carrera 68 No. 1-10 de la ciudad de Bogotá.

Ahora bien, respecto del *animus*, se tiene que conforme a lo dicho en la demanda y la declaración de parte de la demandante Verónica Cedeño Tique, i) su ingreso al predio objeto de la litis se dio hace más de 30 años en razón a la relación sentimental que sostuvo con Campo Albercio Parra González, quien ya ocupaba el inmueble y posteriormente vino a ser el propietario de est, por compra que le hiciera a su hermano José Custodio Parra González a través de la escritura pública No. 1656 del 25 de noviembre de 1999 suscrita en la Notaría 51 del Círculo de Bogotá, ii) el 22 de julio de 2008 el señor Parra González le prometió en venta el 50% del mismo por la suma de \$20.000.000, los cuales se dieron como recibidos a la firma de dicho contrato de promesa de compraventa y iii) el ánimo de poseedora surgió para la actora desde que el señor Parra González falleció el día 21 del mes de noviembre del año 2010.

En este punto debe recordarse lo enseñado por la Corte Suprema de Justicia en sentencia de casación de treinta (30) de julio de dos mil diez (2010), dictada dentro del expediente Nro. 11001-3103-014-2005-00154-01 por el Magistrado Ponente: William Namén Vargas, donde se expresó:

*"[...] cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega adelantada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión."*

En tal virtud, es menester recordar que por regla general el contrato de promesa no genera sino una sola obligación, que es de hacer, esto es celebrar el negocio prometido, empero ha sido reconocido por la jurisprudencia que las partes pueden

antelar el cumplimiento de las obligaciones del pacto prometido. En tal virtud, y en tratándose de promesas de compraventa de inmuebles, en sentencias de casación de treinta (30) de julio de dos mil diez (2010) y doce (12) de diciembre de dos mil catorce (2014), dictadas dentro de los expedientes Nro. 11001-3103-014-2005-00154-01 y SC16993-2014 por los Magistrados Ponentes: William Namén Vargas y Margarita Cabello Blanco, respectivamente, se ha indicado que cuando en un pacto de este tipo, no se acuerda de forma clara, explícita e inequívoca la entrega antelada de la posesión de la cosa prometida en venta, debe entenderse que se hizo apenas una transferencia de mera tenencia, por cuanto el prometer adquirir la propiedad de un tercero, se reconoce dominio ajeno y esa situación excluye la posesión.

Nótese aquí, como la misma Corte en sentencia de veintiséis (26) de julio de dos mil dieciséis (2016) dictada dentro del radicado SC10152-2016 por el Magistrado Ponente: Luis Armando Tolosa Villabona, aclaró que cuando de forma incontestable y patente en un contrato de promesa de compraventa se indica que por virtud de dicho convenio se confiere la posesión de un bien, acompañando esa declaración con la efectiva entrega material de la cosa, es tal la fuerza de esa declaración de voluntad que la misma tiene incluso la capacidad de servir para justificar una declaratoria de pertenencia y en ningún caso implica un reconocimiento de propiedad ajena, puesto que esa interpretación "...implicaría negar el contrato que le sirvió de manantial al fenómeno posesorio".

Con lo anterior de presente, se observa que en el contrato promesa de compraventa de 22 de julio de 2008 NO se manifestó de forma inequívoca, clara y expresa que Campo Albercio Parra González le entregaba el 50% de la posesión del inmueble aquí pleiteado a Verónica Cedeño Tique.

Siendo así, no puede otra cosa sino considerarse que el extremo accionante recibió el bien a título de tenencia, por cuanto se reitera, en dicho documento NO hay un pronunciamiento cierto, claro y directo de que se hiciera entrega alguna con base en la transacción reseñada que versara sobre la posesión del inmueble litigado.

De ahí que, para el suceso de la pretensión de la activante es menester que se haga la comprobación de la interversión de su título precario de tenedora al de poseedora, actuación que según reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, implica un:

*"[...] absoluto rechazo del titular, y acreditarse plenamente por quien se dice "poseedor", tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario [... puesto que] la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella".<sup>14</sup>*

*"[...] cuando se da la particular situación de interversión del título de tenedor en poseedor, "(...) el prescribiente debe acreditar satisfactoriamente desde cuando aconteció la transformación del título y en qué han consistido los actos que le conceden la adquisición del dominio por usucapión"; agregando que en sentencia de 15 de septiembre de 1983 esta misma Sala sostuvo que "fuera de lo antes expresado, 'acompaña con la justicia y equidad exigir a quien alega haber intervenido su título que pruebe, plenamente, desde cuándo se produjo*

---

<sup>14</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de casación de trece (13) de abril de dos mil nueve (2009). Ref. Exp. Nro. 52001-3103-004-2003-00200-01. Magistrada Ponente: Ruth Marina Díaz Rueda.

*esa trascendente mutación y cuáles son los actos que afirman el señorío que ahora invoca'. Y este criterio tiene su razón de ser, puesto que siendo una de las características de la tenencia el de ser inmutable, ya que el tiempo, por prolongado que sea, no la transforma en posesión (artículo 777 del C.C.), característica que confirma el artículo 780 del C. Civil al establecer que 'si se ha empezado a poseer a nombre ajeno, se presume igualmente la continuación del mismo orden de cosas', se tiene entonces que quien se enfrente a estos principios, alegando que de tenedor inicial ha pasado a ser poseedor, debe acreditar plenamente desde qué momento aconteció semejante viraje, como debe establecer cuáles son los actos categóricos, patente e inequívocos de goce y transformación que contradigan frontalmente el derecho del dueño" (Cas. 18 de abril de 1989, G.J. Tomo CXCVI, Pág. 66)." <sup>15</sup>*

De ahí que revisado el material probatorio obrante en el expediente se tiene que la parte demandante no llevó a cabo esa labor, pues no obstante en la demanda afirmó haber ingresado a la parte de predio que es objeto de litigio con permiso del propietario y continuado en él en virtud del reseñado acuerdo, no hay forma de saber en qué momento se cambió tal calidad, si es que ello ocurrió, pues no obra prueba de ello, por el contrario, se tiene que el titular del derecho real de dominio continuó conviviendo con la señora Cedeño bajo el mismo techo y lecho hasta el día de su muerte; situación que lejos de demostrar un ánimo posesorio de la accionante, denota su ánimo de convivir en comunidad y su ocupación del predio como mera tenedora en razón a la relación sentimental con el señor Parra González.

Y es que, también ha señalado la jurisprudencia patria, que:

*"...el poseedor precario no puede cambiar su título, o sea, intervertirlo, sino por el hecho de un tercero o porque contraiga el derecho del propietario oponiéndole su posesión. No es suficiente para cambiar la causa de la posesión, la simple manifestación que al respecto haga el interesado de que su ánimo ha sido el poseer como dueño" <sup>16</sup>*

Luego, si bien, como se dijo, la señora Cedeño Tique entró al bien en virtud del vínculo como compañera sentimental del señor Parra González, tampoco se advierte que desde el momento del fallecimiento de éste o con posterioridad, aquella tomara posesión del predio para sí y con desconocimiento de los herederos del mismo.

En efecto, de los dichos de las testigos Vitalina Granados De Vargas y Higinia Vanegas Romero, se extrae que la actora ha hecho actos de posesión consistentes en la realización de algunas mejoras al predio luego del deceso del señor Parra González, la detentación del inmueble para vivienda y el pago de servicios públicos domiciliarios, aunque aisladamente este hecho no es considerado sea indicativo de posesión, pues dicho acto no incumbe siempre al dueño de la cosa, como por el contrario y por regla general, suele suceder con el pago de los impuestos que causa el inmueble, el cual valga decir, no solo eran realizados por la demandante de forma exclusiva sino también por los demandados, son todos estos hechos que exteriorizan el elementos del *corpus*, pero no son demostrativos del *animus domini*.

Ello en la medida que de las declaraciones de Carlos Heladio Parra Pacheco y Campo Alberto Parra Pacheco, herederos del señor Campo Albercio Parra González, solo se denotan actos de mera tolerancia que en ninguna forma, constituyen la calidad de

---

<sup>15</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de casación de dieciséis (16) de marzo de mil novecientos noventa y ocho (1998). Ref. Exp. Nro. 4990. Magistrado Ponente: Nicolás Bechara Simancas.

<sup>16</sup> C. S. J., Sent. Cas. Civ., 22-08-1957, M. P.: Dr. Enrique Giraldo Zuluaga, G. J. # 2186-2187, pág. 14.

poseedora de quien fue la compañera sentimental de su padre hasta los últimos años de vida.

Sea el momento para reiterar, que los actos de mera tolerancia del dueño, esto es la falta de una reacción defensiva de un propietario frente a que un familiar, amigo o vecino resida en un predio de su propiedad, no implican de ninguna manera la creación de un derecho posesorio, en la persona que es beneficiaria de estos actos, tal y como enseñó la Corte Suprema de Justicia, en la Sentencia de casación de veintiuno (21) de febrero de dos mil once (2011) emitida dentro del Exp. Nro. 05001-3103-007-2001-00263-01, por el Magistrado Ponente: Edgardo Villamil Portilla.

Entonces, de la probativa recaudada, se observa que al analizar el ingreso de la demandante Verónica Cedeño Tique al predio objeto del litigio, éste no se hizo como dueña del mismo, si no en calidad de tenedora derivada de la relación sentimental sostenida con el señor Campo Albercio Parra González, y posterior al fallecimiento de este, su permanencia en el predio continuó en calidad de tenedora y madre de uno de los herederos de quien fungía como propietario, la demandada Elena Parra Cedeño.

En ese sentido, teniendo en cuenta que la intervención del título debe ser un acto público, reconocido por todos en el que no aparezca sin asomo de duda que cambio su calidad de tenedor a poseedor, ésta no se da por el simple hecho del fallecimiento del propietario del predio ni se infiere por el solo dicho de la actora.

Puestas de ese modo las cosas, y a falta de mayor prueba sobre el asunto, no puede otra cosa sino considerarse a la señora Cedeño Tique como tenedora del predio en litigio, sin que haya el menor resquicio probatorio de que en algún momento anterior a la proposición del presente pleito se haya hecho la interversión de la calidad reseñada por la de poseedora y por tanto, resulta inane realizar estudio adicional alguno sobre si el predio objeto de esta litis corresponde a aquellos denominados como vivienda de interés social, y en tal evento si se cumple el términos de tiempo exigido para adquirirlo por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, así como si se encuentra debidamente identificado a fin de proceder a ordenarse su segregación del de mayor extensión, o si ello es improcedente.

En ese sentido, debe recordarse que por la naturaleza declarativa de este tipo de procesos, la totalidad de los requisitos para el éxito de la acción deben estar cumplidos con anterioridad a la presentación de la demanda, tal y como ha enseñado el Tribunal de Casación Colombiano:

*“Como se ve, el fundamento esencial de la prescripción adquisitiva del derecho de dominio es la posesión ejercida sobre un bien ajeno determinado por el tiempo y con los requisitos exigidos por la ley, lo que quiere decir entonces que la sentencia que declare haberse adquirido ese derecho real en virtud de la usucapión, no es constitutiva del mismo, sino simplemente declarativa, ya que no es la sentencia sino la posesión ejercida sobre el bien acompañada de justo título y buena fe si se trata de la prescripción adquisitiva ordinaria, o la sola posesión del mismo por espacio de veinte años, la fuente de donde surge el derecho que el fallo judicial simplemente se limita a declarar.”<sup>17</sup>*

---

17 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de casación de veintinueve (29) de septiembre de mil novecientos noventa y ocho (1998). Ref. Exp. 5169. Magistrado Ponente: Pedro Lafont Pianetta.

Por tanto, si la parte actora no había desafiado de forma frontal y agresiva el dominio que tuvo el propietario del predio y que ahora, los demandados tienen sobre la parte del predio referido al momento de formular el correspondiente libelo, su demanda incumple con el elemento axiológico más importante para el éxito de la acción de pertenencia, esto es el ejercicio de la posesión respecto del bien cuya usucapión se pretende.

Colofón de lo anterior, sin necesidad de otras elucubraciones por innecesarias, debe declararse la negativa de las pretensiones de la demanda, como se hizo y, los argumentos que fueron soporte de la apelación.

Dicho esto, esta sede jurisdiccional no puede otra cosa sino confirmar íntegramente la sentencia objeto de apelación, con la consecuente condena en costas a la apelante.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto el JUZGADO VEINTICUATRO (24) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia emitida por el Juzgado Cuarenta y Dos (42) Civil Municipal de Bogotá el veintiséis (26) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

**SEGUNDO: CONDENAR** a la parte apelante en costas de la segunda instancia. Liquidense por el juez de primera instancia, en los términos del artículo 366 del Código General del Proceso, incluyendo la suma de \$1.000.000, como agencias en derecho.

**TERCERO:** Por Secretaría, remítase el expediente al Despacho de origen, para lo pertinente.

**NOTIFÍQUESE,**

  
**HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA**  
**JUEZ**