

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D. C., veintiuno de octubre de dos mil veinte

**RADICADO:** 110013103-030-2015-00789-00  
**CLASE DE PROCESO:** Declarativo Verbal – Pertenencia

Procede el Despacho a resolver la demanda incoada por **JUVENAL CORTÉS FORERO** contra **AMPARO DE JESÚS UPEGUI CHECA**.

**ANTECEDENTES**

El 21 de enero de 1994, Amparo de Jesús Upegui Checa adquirió a través de compraventa el inmueble de interés social ubicado en la Transversal 52 No. 74 – 17 Sur, del Barrio Sierra Morena de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40178580, constituyendo hipoteca a favor de la Caja de Vivienda Popular, y patrimonio de familia en nombre suyo y de Fabián Jair y Liza Alexandra Giraldo Upegui.

Luego, el 02 de marzo de 2000, la señora Upegui Checa – promitente vendedora – y Juvenal Cortés Forero – promitente comprador –, suscribieron contrato de promesa de compraventa sobre el bien antes descrito, por la suma de \$10.000.000, los cuales serían pagados así: i) \$6.000.000 en la fecha referida; y ii) \$4.000.000 el 02 de junio de 2000, data en la que se otorgaría la escritura pública correspondiente.

Posterior a ello, el 13 de junio de 2000, las mismas partes suscribieron un Otro Sí pactando que los \$4.000.000 restantes del valor del contrato de promesa serían entregados de la siguiente forma: i) \$3.512.000 a la Caja de Vivienda Popular; ii) \$407.000 a ETB; y iii) \$81.000 en la fecha mencionada al inicio de este párrafo.

Igualmente, en esa data firmaron un acuerdo de cesión de derechos de posesión sobre el inmueble anteriormente descrito, donde la señora Upegui Checa y Fabián Jair Giraldo Upegui fueron los cedentes, mientras que el señor Cortés Forero fungió como cesionario, y aquel día se realizó la entrega material del bien a este último.

Con fundamento en lo anterior, el demandante -Juvenal Cortés Forero- aduce que, desde el 13 de junio de 2000, ha tenido la posesión real y material del predio identificado con el

folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40178580, de manera pacífica e ininterrumpida, sufragando los gastos propios del mismo, los cuales están reflejados en el pago de impuestos, servicios públicos y la realización de mejoras, y disponiendo de él sin reconocer a otra persona como dueña de éste,

El 07 de diciembre de 2015, Juvenal Cortés Forero impetró acción de pertenencia, solicitando que se declarara la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio en favor suyo, sobre el referido bien de interés social, demanda que fue admitida el 10 de mayo de 2016.

Posterior a ello, y como quiera que se desconocía el lugar de notificaciones de la demandada se procedió a efectuar su emplazamiento y el de las personas indeterminadas, designándoles a ambas un curador *ad litem*, el cual, dentro del término legal allegó contestación formulando la excepción de fondo innominada. Igualmente, la Caja de Vivienda Popular, en calidad de acreedor hipotecario, allegó escrito indicando que declinaba su vinculación al proceso, como quiera que no existía saldo a cobrar dentro del crédito No. 379, mediante la cual la señora Upegui Checa había adquirido el inmueble objeto de litigio, puesto que la obligación había sido cancelada en su totalidad el 30 de diciembre de 2005, y contaba con paz y salvo No. 0502023 del 31 de diciembre de esa misma anualidad.

El 18 de julio de 2019, se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial del inmueble descrito en líneas previas, decretando la nulidad de lo actuado a partir de la notificación de las demás personas que se crean con derecho sobre el bien, en atención a que el tamaño de la letra de la valla no cumplió con los requisitos exigidos en el artículo 375 del C.G.P., sin perjuicio de las pruebas que ya habían sido legalmente recaudadas; el 23 de julio de 2019, mediante fotografías allegadas por el accionante, se subsanó la irregularidad atinente al tamaño de la letra antes referida<sup>1</sup>; el 01 de agosto de 2019, el perito evaluador Valentín Castellanos Rubio, allegó dictamen pericial<sup>2</sup>; y, además, el 12 de marzo de 2020, se abrió a pruebas y se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento.

---

<sup>1</sup> Folios 210 al 214 del Cuaderno 1.

<sup>2</sup> Folios 216 al 269 del Cuaderno 1.

El 20 de agosto de 2020 se realizó la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P., en la cual se practicó el interrogatorio al perito, se recibieron los testimonios de Adolfo Rodríguez Muñoz y María Elena Cifuentes González, y se escucharon los alegatos de conclusión.

### **CONSIDERACIONES**

El artículo 2518 del Código Civil, consagra que se ganará *“por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales”*, y los requisitos necesarios para que ésta triunfe, los cuales deben probarse en el curso del proceso son: i. la posesión material en el demandante y en sus antecesores cuando se pretendan sumar; ii. que la posesión se haya prolongado por el tiempo exigido por la ley, que, para la prescripción extraordinaria de las viviendas de interés social es de 5 años, en atención a lo dispuesto por el artículo 51 de la Ley 9 de 1989; iii. que la posesión haya transcurrido ininterrumpidamente; y iv. que el bien sea susceptible de adquirirse por este modo; presupuestos consignados en las disposiciones que regulan el tema.

Igualmente, es menester precisar que de acuerdo con la definición legal, la posesión está integrada por dos elementos necesarios para su existencia, que son el corpus -que se manifiesta en los actos materiales o externos ejecutados por un sujeto respecto de un bien singular- y, la intención de apropiarse, elemento psicológico de carácter interno, intencional, que se colige de los hechos indiciarios externos, siempre que no aparezcan otros que prueben lo contrario, en consonancia con la premisa que predica que el poseedor se presume dueño, mientras otro no demuestre serlo.

Ahora bien, en concordancia con el artículo 2527 del Código Civil, la prescripción adquisitiva puede asumir dos modalidades: extraordinaria, apoyada en la posesión irregular, en la cual *“... no es necesario título alguno y se presume de derecho la buena fe, sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio”*<sup>3</sup> y, la ordinaria, cuyo pilar fundante estriba en la posesión regular, extendida por el tiempo legal, posesión que, en

---

<sup>3</sup> G.J., T. LXVI, pág. 347.

términos del artículo 764 de la misma norma sustancial, es aquella que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, así ésta sólo concurra al momento de adquirirla.

En el caso bajo estudio, el actor pretendió la declaración de pertenencia por la vía extraordinaria, sobre el bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40178580, fundamentándose en la posesión detentada por él, durante un lapso superior a 15 años, contados desde el 13 de junio de 2000, solicitud que, de entrada se advierte, tiene vocación de triunfo, por cuanto, se pudo acreditar la referida posesión por el tiempo legalmente estipulado para ello, además de que se demostró el ejercicio de actos de señor y dueño sobre el inmueble, sin reconocer dominio ajeno, como se expone a continuación.

En primer lugar, considera pertinente este Despacho, poner de presente a las partes, que el bien perseguido bajo usucapión, efectivamente corresponde a una vivienda de interés social (VIS), como quiera que, de un lado, en la anotación No. 1 de su folio de matrícula inmobiliaria, se especifica que su adquisición se realizó bajo la figura de compraventa de una VIS, aunado a que, en la escritura pública No. 259 del 21 de enero de 1994, la entonces compradora y deudora hipotecaria adujo haber construido en ese terreno aquel tipo de vivienda, y, del otro, en atención al Plan Nacional de Desarrollo, al artículo 91 de la Ley 388 de 1997 y al Decreto 1467 de 2019, el avalúo comercial del predio objeto de litigio, que correspondería a su precio máximo, no supera los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes, para el caso de las dos primeras normas, ni los 150 s.m.l.m.v., estipulados en el Decreto en mención, como quiera que su valor estimado dentro del dictamen pericial rendido, fue de \$110.000.000, a lo que se agrega, que, con base en la experticia en mención, frente a la cual las partes no presentaron objeción alguna, la utilización del primer piso de la vivienda como un jardín infantil, no genera afectación a la destinación del bien como de uso residencial, pues en mayor porcentaje el inmueble es usado para que habite el accionante y su familia, y la actividad ejercida en la primera planta obedece a un ingreso extra percibido por quien es la hija del aquí demandante.

Ahora bien, no habiendo duda del tipo de inmueble sobre el que se pretende la prescripción extraordinaria, con fundamento en la Ley 9 de 1989, el término necesario

para adquirir una vivienda de interés social bajo esa modalidad es de 5 años, y, como quiera con fundamento en el contrato de cesión de derechos de posesión obrante a folios 13 a 14, donde entre otras cosas, se estableció que se haría entrega de la casa al cesionario – Juvenal Cortés Forero –, el 13 de junio de 2000, el extremo activo ha detentado la posesión del inmueble ubicado en la Transversal 52 No. 74 – 17 Sur, del Barrio Sierra Morena de Bogotá D.C., desde esa fecha, habiendo completado al momento de la radicación de la presente acción, esto es el 07 de diciembre de 2015, más de 15 años ejerciendo actos de señor y dueño sobre el inmueble en mención, los cuales se vieron reflejados en:

1. La realización de mejoras, consistentes en el levantamiento de pañete de paredes y techo, construcción de cachucha de la escalera, terminación del baño del primer piso, pintura general de la casa, entre otras, que constan en el contrato de obra suscrito entre el gestor y Adolfo Rodríguez Muñoz el 10 de enero de 2001<sup>4</sup>, y fueron corroboradas dentro del testimonio rendido por este último, además de que dentro del dictamen allegado, se mencionó que con posterioridad a las reformas referidas, se hizo el cerramiento de la terraza, se completó la escalera y la ventanería, se remodelaron los pisos, etc.
2. El pago de impuestos prediales, acreditados desde los años 2009 a 2015<sup>5</sup>.
3. El pago de servicios públicos correspondientes a luz, gas natural y agua, desde el año 2010 hasta el año 2015<sup>6</sup>.
4. El testimonio de María Elena Cifuentes González, quien aseguró bajo la gravedad de juramento que hace aproximadamente 20 años el señor Cortés Forero y su familia residen en aquel bien, y que cuando conoció al demandante la casa se encontraba en obra gris y con el pasar de los años el accionante ha realizado las mejores referidas en el numeral 1.

Con fundamento en lo anterior, y en atención a lo dispuesto por el artículo 176 del C.G.P., de la apreciación en conjunto de las pruebas descritas en líneas previas, es evidente para este estrado judicial, que el gestor ha realizado actos posesorios sobre la vivienda

---

<sup>4</sup> Folio 32 del Cuaderno 1.

<sup>5</sup> Folios 30 al 31 del Cuaderno 1.

<sup>6</sup> Folios 34 al 67 del Cuaderno 1.

de interés social objeto de *litis*, durante más de 15 años, lo que confluiría en que se encuentre cumplida la exigencia mínima de posesión por 5 años establecida en el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, para que prospere la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, no quedando otro camino que el de conceder las pretensiones consignadas en el escrito inicial de la demanda.

Finalmente, no se condenará en costas, toda vez que la parte demandada se encuentra representada por curador *ad litem*.

### **DECISIÓN**

En mérito de las motivaciones que preceden, el **JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** que la vivienda de interés social identificada con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40178580, ubicada en la Transversal 52 No. 74 – 17 Sur, lote No. 11A de la manzana 27, del Barrio Sierra Morena de Bogotá D.C., cuyos linderos obran a folio 228 del expediente dentro del avalúo allegado como dictamen pericial, fue adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio por **JUVENAL CORTÉS FORERO** mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía **No. 275.603 de Guachetá, Cundinamarca.**

**SEGUNDO: ORDENAR** la inscripción del presente fallo en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40178580. Por secretaría ofíciase a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, remitiendo copia del dictamen pericial, en concreto del folio 228 del expediente, donde obran los linderos referidos en el numeral anterior.

**TERCERO: NO CONDENAR** en costas, toda vez que la parte demandada se encuentra representada por curador *ad litem*.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

NOP

La presente providencia se notifica en estado electrónico No. 44 de 22 de octubre de 2020.

**Firmado Por:**

**CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE PALOMARES**

**JUEZ CIRCUITO**

**JUZGADO 030 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **3b7876b5d83f31bfaccd101959a0521a3dc653421a0bda70754e08b23b52c4af**

Documento generado en 21/10/2020 02:39:05 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**