

*República de Colombia*



*RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C*

Bogotá D. C., primero de junio de dos mil veintitrés

**Radicado:** 1100140030562020-00058 00

Se procede a dictar sentencia en el proceso verbal sumario de pertenencia que impetró el señor **Juan Hipólito Camacho Huertas**, en contra de los señores **José Arsenio Puerto** y **Lucrecia Aranguren de Puerto**, así como los **terceros indeterminados** que se crean con derechos sobre el bien a usucapir.

**ANTECEDENTES**

1. **LA DEMANDA.** Mediante demanda radicada el 22 de enero de 2020 (pdf. 01, c. 1. Pág. 63), el accionante solicitó declarar que, por vía de la prescripción extraordinaria, él adquirió el dominio pleno y absoluto del bien “que no cuenta con folio de matrícula individual, predio que corresponde al folio de mayor extensión” con matrícula No. 50S-472492 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, chip AAA0198CHSY, código catastral 00141253150020000, ubicado en el barrio San Jorge de la Localidad Rafael Uribe, y nomenclatura urbana transversal 16bis No. 40-18 Sur, de Bogotá.

En consecuencia, ordenar a la citada Oficina de Registro asignar un número de matrícula inmobiliaria segregado de la matrícula No. 50S-472492; e inscribir al demandante como dueño de ese inmueble separado.

Como soporte fáctico manifestó que el bien con matrícula No. 50S-472492 es propiedad de los señores José Arsenio Puerto y Lucrecia Aranguren de Puerto, quienes lo adquirieron por compra que hicieron a la señora María Jaramillo de Gaitán, mediante la Escritura Pública No. 1127 del 24 de abril de 1959, de la Notaría 6 de Bogotá.

Celebró sobre la porción del bien que pide en usucapión un contrato de promesa de compraventa “real y material” con las señoras María Rosana y Flor Marina Ruiz González el 11 de diciembre de 1997, la cual se inscribió ante la Oficina de Catastro de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Desde esta fecha “se encuentra ejerciendo ánimo de señor y dueño” sobre ese bien en calidad de poseedor, que se ha reflejado con el pago de impuestos, “la inscripción ante la Oficina de Catastro y Hacienda” de dicho predio; y las mejoras que son la construcción de una vivienda en madera, la cual habita.

A su turno, sus vecinos lo reconocen como poseedor desde el año de 1997; y, además, ignora la existencia de propietarios del predio que tengan igual o mejor derecho que el suyo, en tanto que ha ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, reconociéndose como propietario por más de 15 años, al punto que tiene -así mismo- justo título.

2. Mediante auto del 12 de agosto de 2020 se admitió la demanda, en el que se ordenó emplazar a los propietarios inscritos y personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el bien, oficiar al INCODER, a la UARIV, al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público de la Alcaldía Mayor de Bogotá e IGAC informándoles de la existencia del proceso, por si quieren hacer alguna manifestación (pdf.02, c. 1).

3. La UARIV resaltó que el bien objeto de usucapión no hace parte de los recibidos por el Fondo para la Reparación de las Víctimas - FRV- (pdfs. 12 y 17, c. 1).

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público de la Alcaldía Mayor de Bogotá resaltó que el inmueble objeto de usucapión figura a nombre de un particular, “no se encuentra incorporado como bien de uso público o bien fiscal en el Inventario General del Espacio Público y Bienes Fiscales del Sector Central del Distrito Capital” (pdfs. 24 y 38, c. 1).

A su vez, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (AUECD) certificó del predio el chip AAA0008SXCN, matrícula No. 050S00472492, número predio nacional 110010114181200530015000000009, cédula catastral D45AS 11B 1, dirección principal KR 13C 40I 12 SUR, propietarios José Arsenio Puerto Prieto y Lucrecia Aranguren de Puerto, con destino económico “predio con mejora ajena”, y un avalúo catastral para el año 2020 de “\$76.969.000” (pdf. 32, c. 1).

La Agencia Nacional de Tierras manifestó que el bien con matrícula No. 50S-472492 se encuentra activo, del que se han segregado las matrículas 50S-662967, 50S-689812, 50S-696214, 50S-699686 y 50S-40522405 (pdf. 35, c. 1); pero se abstuvo de emitir concepto, en tanto que solo administra bienes rurales y este es urbano (pdf. 36, c. 1)

La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos inscribió la demanda en la matrícula del bien a usucapir (pdf. 44 y 47, c. 1).

El 12 de septiembre de 2022 se notificó personalmente a Arsenio José Puerto Aranguren (pdf. 53, c. 1), quien guardó silencio.

La señora Lucrecia Aranguren de Puerto y personas indeterminadas se notificaron por medio de curador ad litem el 19 de

octubre de 2022 (pdf. 55, c. 1), quien se limitó a decir que “no propongo ningún tipo de excepción, y frente a las pretensiones de la demanda me atengo a lo probado dentro del expediente” (pdf. 57, c. 1).

3. Por auto del 6 de marzo pasado se fijó el día 26 de mayo de 2023 para adelantar la diligencia de inspección judicial; donde se escucharon los alegatos de conclusión de la parte demandante, en los que imploró acceder a las pretensiones.

Ello debido a que ingresó al inmueble por medio de promesa de compraventa que celebró con las señoras María Rosana y Flor Marina Ruiz González el 11 de diciembre de 1992, fecha desde la que realizó mejoras tales como encerramiento en teja; mientras los testigos fueron claros y contestes en señalar que el demandante es propietario del bien desde el año de 1992, y uno de ellos agregó que este lo arrendó; adicionalmente, la posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida.

A su turno, el curador ad litem coadyuvó a los argumentos de la parte actora, dado que no hay discusión de la calidad de poseedor del demandante.

### **CONSIDERACIONES**

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y accediendo de las pretensiones, por lo que pasa a explicarse.

2. En efecto, uno de los modos para obtener la propiedad de los bienes es la prescripción adquisitiva (artículo 673 del Código Civil), la cual exige del demandante su posesión, vale decir, la “tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño” (artículo 762 del ibíd.).

Dichas normas han sido interpretadas por la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia al resaltar que en la posesión el “sujeto ejerce –de facto o de iure- un poder externo y material sobre el bien”, al que “se le suma un comportamiento, una actitud o modo de conducirse como si fuese dueño, que en la propiedad se consolida como un derecho in re, con exclusión de las demás personas y que le autoriza para gozar y disponer del bien dentro del marco constitucional y legal”<sup>1</sup>.

Ahora bien, para la prescripción adquisitiva extraordinaria alegada por la parte demandante se requiere los siguientes presupuestos: a) “una posesión material efectiva de quien pretende este modo de adquirir, que ha de realizarse de manera pacífica y pública”<sup>2</sup>, tal como lo establecen los artículos 2518, 2522 y 2531 del Código Civil; b) esta posesión debe prolongarse –como mínimo- por el término de diez años tal como lo establece el artículo 2532 del Código Civil, modificado por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002<sup>3</sup>, tanto para muebles como inmuebles<sup>4</sup>; c) “identidad de la cosa a usucapir”; d) y “que esta sea susceptible de adquirirse por pertenencia”<sup>5</sup>.

3. Centrará la atención del despacho corroborar los anteriores presupuestos:

3.1. El **bien inmueble es susceptible de adquirirse por prescripción**, por cuanto el Dr. Edgar José Namén Ayub (Registrador Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur) certificó la naturaleza jurídica privada del bien con matrícula No. 50S-472492, en tanto tiene como

---

<sup>1</sup> CSJ. SC. Sentencia de casación del 15 de marzo de 2021. SC777-2021. Radicación No. 11001-31-03-021-2008-00534-01. MP. Francisco Ternera Barrios.

<sup>2</sup> ARÉVALO GUERRERO, Ismael. Bienes. Constitucionalización del derecho civil. 2ª edición. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2017. Pág. 852

<sup>3</sup> Ibid. Pág. 853.

<sup>4</sup> TERNERA BARRIOS, Francisco. Derechos reales. 4ª edición. Bogotá. Temis. 2015. Pág. 441.

<sup>5</sup> CSJ. SC. Sentencia de casación del 19 de octubre de 2020. SC3934-2020. Radicación: 05440-31-13-001-20121-00365-01. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

propietarios inscritos a los señores Lucrecia Aranguren de Puerto y José Arsenio Puerto Prieto (pdf. 01, c. 1. Pág. 67), ratificado por dicho folio de matrícula al constatar a estas dos personas como propietarias (pdfs. 44 y 47, c. 1).

Adicionalmente, no hace parte de los bienes recibidos por el Fondo para la Reparación de las Víctimas -FRV- (pdfs. 12 y 17, c. 1); ni la Agencia Nacional de Tierras manifestó que ese bien haya sido un bien baldío (pdfs. 35 y 36, c. 1); por lo que -en este momento- no se acreditó la causal de suspensión de la usucapión extraordinaria, puesto que no es un bien de propiedad de una entidad pública, ni esta siendo parte de trámites relacionados con las víctimas de desplazamiento forzado (artículos 2530 y 2532 del Código Civil, leídos a la luz de la Sentencia C 466 de 2014, de la H. Corte Constitucional, así como el numeral 3 del canon 6 de la Ley 1561 de 2012).

**3.2. Una posesión material efectiva de quien pretende este modo de adquirir, que ha de realizarse de manera pacífica y pública:**

**Inicio de la posesión desde el año de 1992.** Para acreditar este presupuesto se adosó al expediente el contrato de “compraventa de la posesión de un lote de terreno”, por medio del cual María Rosana y Flor María Ruiz González le vendieron a Juan Hipólito Huertas Camacho “los derechos de posesión del lote de terreno, que está ubicado en el barrio San Jorge – Sur del perímetro urbano de Bogotá”, con nomenclatura “número 44-19 Sur de la carrera 11B”, por la suma de \$350.000, de los que se cancelaron \$300.000 “de contado” y “\$60.000” el “15 de diciembre de 1992, fecha en que se entregaría la posesión efectiva del lote de terreno y este documento donde consta esta venta”.

Adicionalmente, se hizo la precisión que ese lote “se encuentra sin construcciones, y sin servicios”; pero las vendedoras se

comprometieron a “entregar al comprador materiales de construcción consistentes en dos viajes de piedra y dos viajes de arena que el comprador reclamará con facturas de compra de propiedad de las vendedoras en los chircales donde ellas compraron estos materiales y que ya están pagos”.

Finalmente, el comprador, las vendedoras y algunos testigos hicieron presentación personal de dicho documento ante el Notario 29 de Bogotá el 11 de diciembre de 1992 (pdf. 01, c. 1. Págs. 22-25).

Por lo tanto, el demandante acreditó con ese documento que desde finales de 1992 se hizo a la tenencia del bien cuya usucapión implora.

#### **Actos posesorios:**

**Pago de impuesto predial.** Se adjuntó al expediente certificación catastral, emitida por la Gerente Comercial y Atención al usuario de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de la Alcaldía Mayor de Bogotá, en la que se precisa que el señor Juan Hipólito Huertas es propietario del bien objeto de pertenencia desde el 11 de diciembre de 2007, fecha en que inscribió una “promesa de venta”.

Resalta –también- que ese inmueble es de carácter particular, con destinación “habitacional” y se encuentra con avalúo catastral desde el año 2010 con un monto de \$2.146.000 (f. 34, c. 1).

A su vez, el accionante canceló por ese bien impuesto predial entre los años 2007 al 2011 (fls. 5,6, 8 y 9, c. 1).

De lo anterior se desprende un acto posesorio del demandante, en tanto que los artículos 9, 13, 14, 18 y 19 de la Ley 14 de 1983 establecen como obligación de los poseedores la de pagar impuesto predial al ente territorial en el que se encuentra ubicado el inmueble.

**La intención de colocarle el servicio público domiciliario de energía eléctrica como propietario.** También se aportó respuesta a derecho de petición por parte de Codensa al aquí demandante, aditada el 10 de mayo de 2011, en la que se avizora la intención de este de conectarlo al servicio público domiciliario de energía eléctrica, la cual radicó como **propietario**, al punto que dicha compañía le exigió un documento que “certifique la propiedad”, pero “no se debe entregar, solo presentarlo el día de la visita al personal de CODENSA para que ellos puedan validar la información”.

**La elaboración de mejoras del demandante sobre el bien.** Otro elemento que acredita la posesión es la existencia de mejoras, en tanto que en el documento por medio del cual el accionante adquirió la posesión del terreno de parte de las señoras María Rosana y Flor María Ruiz González se resaltó que ese lote “se encuentra sin construcciones, y sin servicios”; pero en el certificado catastral ya citado se resaltó que el uso es “habitacional menor o igual a 3 pisos”, con un “total de área de construcción (m2)” de “27.6” (f. 10, c. 1).

Esta manifestación fue refrendada en la inspección judicial realizada por el despacho sobre él, donde se pudo constar que desde la adquisición el actor arregló un patio a su ingreso con piso en tierra y construyó una habitación grande con tres de las cuatro paredes en hojas de zinc y piso en tierra; e inició la construcción de un espacio donde, posiblemente, será una ducha.

Estas mejoras, según el testigo Armando Robles, las hizo el demandante, a quien vio realizándolas; a quien –además– considera dueño del bien, misma opinión que comparten los demás miembros de la comunidad donde se encuentra el inmueble; sin que a la fecha alguien le haya disputado la tenencia del bien.

Declaración refrendada por la del señor Luis Alberto Sánchez Páez, quien agregó conocer el bien desde el año 1992 (o 1993), fecha desde la que el demandante es el dueño, quien al ingresar a este solo encontró “pastó”; pero hizo mejoras como “limpiar el lote”, “cerrarlo en latas”, “hacer una casita en tablas” “para quedar en casa lote”.

**Explotación del bien arrendándolo.** Adicionalmente, el testigo Luis Alberto Sánchez Páez resaltó otro acto de señor y dueño del señor Camacho Huertas como lo fue el de arrendar el bien a un juez de paz, de nombre Gregorio, en el año de 1999.

**Posesión pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida.** El señor Luis Alberto Sánchez Páez también sostuvo que nadie le ha reclamado el bien al demandante, porque todos los vecinos consideran ese bien propiedad del señor Camacho Huertas, quien, incluso, cuando se han metido habitantes de calle a dormir allí los ha sacado con la ayuda de la Policía.

**El bien no se encuentra en zona de alto riesgo.** Igualmente, cumple el presupuesto de no encontrarse en “zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable”, “áreas protegidas”, “Áreas de resguardo indígena o de propiedad colectiva de las comunidades negras u otros grupos étnicos”, ni en “Zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico” (literales a), b), c) y d) del numeral 3 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012), en tanto que la Secretaría Distrital de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá manifestó que su “uso específico” “vivienda unifamiliar y bifamiliar” menor “a 120 m<sup>2</sup>”, “3” pisos máximo (fls. 11-15, c. 1), condiciones cumplidas por la vivienda construida en el bien a usucapir, por cuanto tiene una vivienda de 27.6 m<sup>2</sup> y menor a 3 pisos.

**Identificación del inmueble.** Adicionalmente, se identificó el bien inmueble a usucapir en la inspección judicial, donde se pudo constatar que desde la presentación de la demanda el bien cambió tanto su dirección a la carrera 13C No. 40i-12 sur de

Bogotá, como sus linderos: por el occidente con la carrera 13C; oriente predio No. 18 (carrera 13B Bis No. 40i-21Sur); norte lote No. 14; y sur predio No. 11 (Carrera 13C 40i-18 Sur).

Y por lo descrito la posesión inició en los años 1990, por lo que para enero de 2020 tenía más de 20 años ejerciéndola, cuando solo necesitaba 10 (artículo 2532 del Código Civil, modificado por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002).

Adicionalmente, esta decisión se fundamenta en el derecho del demandante de acceso a la “vivienda digna” (artículo 51 de la Constitución Política), donde, por la prescripción adquisitiva se le concede a un miembro en condición vulnerable como lo es una persona de la tercera edad el acceso a un inmueble, el cual se encuentra cobijada por el principio de asequibilidad, que denota que la “vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda” (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Observación general N° 4: El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto).

4. Sin ánimo de fatigar se accederá a las pretensiones y no se condenará en costas, por no existir “controversia” en el litigio (inciso 1° del artículo 365b del CGP).

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar que el señor JUAN HIPÓLITO CAMACHO HUERTAS, con C.C. 4.164.319, adquirió, por el modo de la prescripción extraordinaria, el dominio del “lote de terreno número 15 junto con la construcción edificada con un área aproximada de

60 m2 ubicado en el barrio San Jorge Localidad de Rafael Uribe, predio ubicado en la actual nomenclatura urbana carrera 13C No. 40i-12 sur de Bogotá,, chip AAA01198CHSY, código catastral 001412531500200000, cuyos linderos específicos son: por el **occidente** con la carrera 13C; **oriente** predio No. 18 (carrera 13B Bis No. 40i-21Sur); **norte** lote No. 14; y **sur** predio No. 11 (Carrera 13C 40i-18 Sur). Por el este: en extensión de 12 metros con el lote número 13 de la misma manzana. Por el sur: en extensión de 6 metros con el lote No. 14 de la misma manzana y encierra, linderos tomados del plano de manzana catastral dado por el Departamento Administrativo de Catastro.

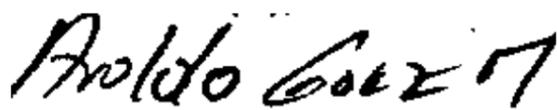
Cuyos datos de registro son los siguientes: bien inmueble que no cuenta con folio de matrícula inmobiliaria individual, predio que corresponde al folio de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-472492 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, del cual aparecen como propietarios inscritos José Arsenio Puerto y Lucrecia Aranguren de Puerto, quienes adquirieron por compra a María Jaramillo de Gaitán, mediante la escritura pública 1127 del 24 de abril de 1959, elevada en la Notaría 6 del Círculo de Bogotá”.

A su vez, el predio de mayor extensión son los siguientes: Las Marías, lote de terreno que forma parte de la propiedad denominada Loma Santa Lucía Lote B, en la Finca de Llano de Mesa, dentro del Distrito Especial de Bogotá, cuya cabida aproximada es de 6192 varas cuadradas, es decir, 3962 m2, cuyos linderos son: occidente: en 91 metros con propiedad de Jorge y Luis Paradas. Por el norte: en extensión de 44.75 metros con terrenos de la vendedora. Por el oriente: en 86.90 m2 aproximadamente con terrenos de José del C. Gómez. Y por el sur: en 44.55 metros aproximadamente con la Diagonal 45 A. inmueble en mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-472492 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, y chip AAA0008SXCN.

**SEGUNDO:** En consecuencia, una vez ejecutoriada esta providencia ORDENAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, se asigne un número de matrícula inmobiliaria al predio descrito en el ordinal anterior, segregándolo de la matrícula No. 50S-472492, inscribiendo como propietario de este predio segregado al señor JUAN HIPÓLITO CAMACHO HUERTAS, con C.C. 4.164.319.

**TERCERO:** Sin condena en costas.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA**

**JUEZ**

<p>JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.</p> <p>La anterior providencia se notifica por estado N° <u>031</u> del <u>02 DE JUNIO DEL 2023</u> en la Secretaria a las 8.00 am</p> <p> JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL Secretario</p>
--

Firmado Por:

Aroldo Antonio Góez Medina

Juez

Juzgado Pequeñas Causas

Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple

Bogotá, D.C. - 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: **0cdba3cf9beedfb97cb58e93dcb671f0a8eac8a4095958d9ca1606f2a2bec84e**

Documento generado en 30/05/2023 08:53:10 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>