



Bogotá D.C., 23 de enero de 2023
Expediente: 2017-00039

PROCESO:	VERBAL DE MENOR CUANTÍA- PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DEL DOMINIO
DEMANDANTE	BEATRIZ ELENA ESCOBAR PÉREZ
DEMANDADO:	IRENARCO SOTELO RODRIGUEZ Y DEMÁS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHOS SOBRE EL BIEN A USUCAPIR

Cumplido el trámite que legalmente corresponde, se procede a proferir el respectivo fallo anticipado en diligencia de 14 de octubre de 2022, después de observar que no se ha configurado vicio alguno capaz de conllevar a la nulidad de lo actuado y que, además, se encuentran reunidos los presupuestos procesales y las partes se encuentran legitimadas en la causa.

I. ANTECEDENTES

Las pretensiones de la demanda son las siguientes:

1. Beatriz Elena Escobar Pérez, por medio de gestor judicial, demandó a IRENARCO SOTELO RODRÍGUEZ y DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS QUE SE CREAN CON DERECHO A INTERVENIR EN EL PRESENTE ASUNTO, a fin de que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble ubicado en la “**calle 62 Sur No. 14 I-73 Este, antes Dg. 60 A Sur No. 14 A-73 Este, del barrio Nueva Deli, localidad 4 de San Cristóbal de Bogotá D.C. predio o mejoras que se identifica con la Matricula Inmobiliaria No. 50S-577428 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, que corresponde al predio con Chip AAA00004ZUUH, cédula catastral D60BS 15AE (...)**”.
2. En consecuencia de lo anterior que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-577428 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Sur.
3. Que se condene en costas a quien se opusiere a las pretensiones.

Los hechos que sustentaron las pretensiones son las siguientes:

1. Que ingresó al inmueble objeto de la demanda, por entrega que le hiciera el Señor Alberto Sánchez a la demandante y su familia el 08 de noviembre de 1996, según promesa de venta por la suma de \$2.000.000.
2. Que luego se enteraron de que el vendedor no era propietario y no saben su paradero.
3. Que, a partir del 08 de noviembre de 1996 ha venido ejerciendo la posesión en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, exclusiva, de buena fe y sin reconocer dominio ajeno sobre el predio objeto de este proceso y que lo ha destinado para su vivienda y el de su familia, lo que es de conocimiento de los vecinos, amigos y familiares.



4. Que ha venido ejerciendo actos positivos de señora y dueña, de aquellos a que solo da derecho el dominio. Indicó que ha hecho mejoras consistentes en “*cerrar, limpiar y cuidar el lote, sembrar flores, matas y tener un perro en el lote para que lo cuidara*”. Posteriormente, con su familia efectuaron la construcción de su vivienda en el año 2009 y las obras de mantenimiento y conservación que toda vivienda requiere. Además, para el sustento familiar abrió una tienda que administra personalmente.

4. Que instaló el servicio público de acueducto, como consta en la factura No. 29270317216 a nombre de la demandante, para lo cual señaló que aportaba la cuanta original correspondiente al período comprendido entre el 06 de noviembre de 2015 y el 05 de enero de 2016, por valor de \$40.167, con sello de cancelado del 12 de febrero de 2016.

5. Que paga los impuestos prediales, como queda en evidencia con el comprobante de pago de los años gravables 2011 y 2016.

6. Que, durante el término de la posesión, el demandado efectuó contra ella y su familia acción de índole policivo por lanzamiento por ocupación de hecho. El trámite terminó a su favor el 05 de septiembre de 2007, mediante providencia “*del 206 de 2007*” proferida el Consejo de Justicia, Secretario de Gobierno, Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

7. Que, desde esa decisión, el demandando “*no volvió al inmueble y mucho menos a reclamar la entrega del mismo o a oponerse a la construcción de la casa e instalación de servicios públicos, consintiendo la posesión que permite adquirir el predio por posesión*”.

8. Que, la demandante no ha sido notificada de otro trámite policivo, donde se discuta el dominio o la posesión.

II. EL TRÁMITE

1. Una vez reunidos los requisitos formales, mediante auto de 17 de febrero de 2017, se admitió la demanda verbal de declaración de pertenencia de menor cuantía de Beatriz Elena Escobar Pérez en contra de Irenarco Sotelo Rodríguez y demás personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el inmueble objeto de la acción. Además, se ordenó: (i) el emplazamiento de las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el inmueble; (ii) La instalación de la valla de que trata el artículo 375 del C.G.P.; (iii) La inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del predio; (iv) informar de la existencia de este trámite a las entidades enunciadas en el numeral 6 de la referida norma; (vi) Se reconoció a la demandante el amparo de pobreza solicitado (fl. 50 y ss., cuaderno 1) y se aclaró que estaba representada por abogado de la Defensoría del Pueblo.

2. El 11 de diciembre de 2017 este juzgado dispuso la inclusión de la información del proceso en la base de datos del Registro Nacional de Personas Emplazadas el 28 de febrero de 2018, como consta en el informe secretarial (fl. 103, cuaderno 1). Por ello, mediante auto de 16 de julio de 2018, se designó curador ad- litem para que representara a las personas indeterminadas que se creyeran con derecho sobre el bien.

3. El 13 de junio de 2019, se notificó de manera personal la curadora ad litem de las



personas indeterminadas, Doctora Marcela Melo Moreno (fl. 194, cuaderno 1), quien dentro del término legal concedido contestó la demanda manifestando que no se oponía ni se allanaba al proceso y que se acogía a lo que resultara probado en el proceso. Sin embargo, en el capítulo de la contestación denominado “*excepciones de fondo*” señaló que: el ingreso de la demandante fue clandestino, pues no tenía justo título para acceder al mismo, “*pues la simple promesa de compraventa no la provee de calidad para ingreso*”, “*ni mucho menos para su entrega y permanencia violenta, ya que resistió sin justificación alguna la acción reivindicatoria de su legítimo dueño*”. Como prueba de sus manifestaciones indicó que se tuvieron en cuenta las pruebas aportadas en la demanda.

4. En relación con la notificación del demandado, se tiene lo siguiente. La parte demandada procuró remitir las citaciones para la notificación del artículo 291 del CGP, en las direcciones para notificaciones del demandando enunciadas en la demanda (fl. 41, cuaderno 1). Toda vez que los citatorios para la notificación personal no pudieron ser entregados en esas direcciones, solicitó nombrar curador ad litem. Mediante auto de 24 de noviembre de 2021, el juzgado dispuso oficiar a Nueva EPS para que informara las direcciones físicas y electrónicas del demandado. Una vez se recibió la información, fue puesta en conocimiento del demandante. En ese sentido, la parte demandante procedió a realizar la notificación de que trata el artículo 8 del otrora Decreto 806 de 2020, remitiendo al correo electrónico jsesoteloc@outlook.com¹, copia de la demanda, sus anexos y el auto admisorio de la demanda. Así mismo, se allegó certificación del servicio postal utilizado en el cual se hizo constar que el correo electrónico remitido fue entregado y obtuvo acuse de recibo el 15 de marzo de 2022 (fl. 188, cuaderno 1). Seguidamente, mediante auto de 28 de abril de 2022, se tuvo por notificado al demandado y se advirtió que en el término para contestar la demanda había guardado silencio.

5. Surtidos los ritos procesales, se adelantaron las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del CGP, en concordancia con el artículo 375 *Ibidem*. Se realizó la inspección judicial al inmueble, se decretaron y se practicaron las pruebas solicitadas. De conformidad con el artículo 375 del C.G.P., se identificó el inmueble por su actual dirección catastral (Calle 62 Sur 14I-73 Este de Bogotá D.C.). En la inspección judicial se verificó la adecuada instalación de la valla en la parte frontal del predio, como da cuenta la grabación de la diligencia.

6. En audiencia del 14 de octubre de 2022, se anunció a las partes que se dictaría sentencia anticipada en el presente trámite de conformidad con los artículos 120 y 278 del C.G.P., toda vez que no había más prueba por practicar. En la misma audiencia, la parte demandante alegó de conclusión como se observa en la grabación de la diligencia.

En ese orden de ideas, se procede a proferir el correspondiente fallo, previo compendio de las siguientes

I. CONSIDERACIONES

En este trámite se satisfacen los presupuestos jurídico-procesales que requiere la codificación adjetiva para la correcta conformación del litigio, esto es, la capacidad

¹ Cuenta de correo electrónico informada por Nueva EPS en virtud del requerimiento formulado.



de las partes para acudir a esta instancia, así como con la competencia de este Juzgado para definir el asunto.

Sobre la legitimación de las partes, se advierte que se encuentra satisfecha en ambos extremos procesales. Por parte del extremo pasivo, se advierte que la demandada se dirige contra Irenarco Sotelo Rodríguez, actual propietario (numeral 5 del artículo 375 del C.G.P.), como se evidencia en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-577428 (anotación 4) y en el certificado expedido por el Registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Sur (fl. 8, cuaderno 1). Por su parte, en relación con el extremo activo, se tiene que la demandante manifestó tener la calidad de poseedora sobre el inmueble (artículo 375 del C.G.P. y el inciso segundo del artículo 2513 del Código Civil).

En consecuencia, se abre paso el estudio de la solicitud de declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio conforme con lo solicitado en la demanda. Así las cosas, el problema jurídico a resolver en esta sentencia, consiste en determinar si: ¿BEATRIZ ELENA ESCOBAR PÉREZ acreditó cumplir los requisitos exigidos por la Ley para adquirir por la vía de la prescripción extraordinaria del dominio el predio ubicado en la calle 62 Sur 14 I 73 Este de Bogotá D.C. e identificado con matrícula inmobiliaria matrícula inmobiliaria 50S-577428, esto es, si acreditó tener la calidad de poseedor del inmueble, haber poseído el inmueble por el tiempo establecido en la ley de manera quieta, pacífica e ininterrumpida y la identidad entre lo pretendido y lo poseído?

Según las pruebas que obran en el expediente, BEATRIZ ELENA ESCOBAR PÉREZ sí acreditó cumplir los requisitos exigidos por la Ley para adquirir por la vía de la prescripción extraordinaria del dominio el predio ubicado en la calle 62 Sur 14 I 73 Este de Bogotá D.C. e identificado con matrícula inmobiliaria matrícula inmobiliaria 50S-577428, esto es, si acreditó tener la calidad de poseedor del inmueble, haber poseído el inmueble por el tiempo establecido en la ley de manera quieta, pacífica e ininterrumpida y la identidad entre lo pretendido y lo poseído.

Para fundamentar esta decisión, en primer lugar, se expondrán los requisitos establecidos por la Ley para la adquisición de un bien por medio del modo denominado prescripción adquisitiva extraordinaria. En segundo lugar, se presentará la valoración de los elementos probatorios que reposan en este expediente, los cuales, valorados en conjunto, de conformidad con la regla prevista en el artículo 168 del C.G.P., permiten tener por acreditados los requisitos exigidos por la ley para la adquisición del inmueble por la vía de la prescripción extraordinaria del dominio.

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquéllas y no haberse ejercido éstos durante cierto período de tiempo, como lo dispone el artículo 2512² del Código Civil. Para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la invocada en la demanda, deben acreditarse los siguientes presupuestos. **(i)** La posesión material en cabeza del demandante³. Sobre este punto, no basta la detentación

² La prescripción es 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. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente: Luis Armando Tolosa Villabona. Sentencia de 19 de octubre de 2020. Rad. SC777-2020. “Sobre la posesión material en cabeza del demandante se requiere que la posesión material sea ejercida por el demandante, lo cual



física de la cosa, sino que se le agregue “*la intención de obrar como propietario, como dueño y señor de la cosa*”. **(ii)** Que exista identidad entre el bien que se pretende adquirir y el efectivamente poseído⁴. **(iii)** Que la posesión sea ejercida por el término de ley, en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida⁵. **(iv)** Que recaiga sobre un bien legalmente prescriptible⁶. Por último, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sido enfática en señalar que la prueba de la posesión debe ser “*categorica, patente, inequívoca y visible*” y no dejar la más mínima duda. A continuación, se presentarán los elementos de juicio que permiten tener por acreditados los requisitos enunciados.

(i) Sobre la posesión material en cabeza de BEATRIZ ELENA ESCOBAR PÉREZ

Sobre el elemento objetivo de la posesión, se tiene que, BEATRIZ ELENA ESCOBAR PÉREZ acreditó durante la inspección judicial que detenta materialmente el inmueble, puesto que fue la persona que permitió el ingreso a la vivienda y la inspección en su interior. En efecto, en este punto, con la inspección judicial se verificó la instalación de la valla, se identificó el inmueble por su dirección catastral y se acreditó que el inmueble se encontraba habitado por la demandante y su familia y se destina como vivienda familiar.

En relación con el elemento subjetivo de la posesión, BEATRIZ ELENA ESCOBAR PÉREZ demostró su ánimo de señorío y dueño con diversos actos externos que valorados en conjunto permiten tener por demostrado el supuesto de hecho del artículo 762 del Código Civil. Estos actos externos son: **(1)** La destinación del inmueble para su vivienda y la de su familia. **(2)** Sus vecinos la reconocen como la dueña del predio por los actos ostensibles y transformadores sobre el bien objeto del proceso. **(3)** Las mejoras al inmueble: cerramiento del lote, construcción de la vivienda e instalación de los servicios públicos. **(4)** La utilización del inmueble para obtener un ingreso económico. **(5)** Pago de impuestos prediales. Estas actividades acreditadas en el expediente permiten arribar a la conclusión consistente en que la tenencia física se realiza con ánimo de señor y dueño.

(1) La destinación del inmueble para la vivienda de la demandante y su familia

equivale a la tenencia de una cosa específica con ánimo de señor o dueño. Son dos los elementos que configuran la posesión. El primero la tenencia o aprehensión material del bien, definido como ‘corpus’, elemento objetivo expresado en la realización de actos materiales sobre los bienes o bien del cual pretende ser dueño (art. 762, Código Civil). El segundo, es el ‘animus’, esto es, ‘un comportamiento o actitud o modo de conducirse como si fuese dueño (...) con exclusión de las demás personas y que le autoriza para usar, gozar y disponer del bien dentro del marco constitucional y legal’, ‘la intención de obrar como propietario, dueño y señor de la cosa’.

⁴ Ídem. “*En este punto resulta de especial atención su acreditación mediante la inspección judicial en la cual el juez podrá verificar la correspondencia entre el bien que se pretende adquirir por prescripción extraordinaria y el bien respecto del cual se acreditan los actos de posesión*”.

⁵ Íbidem. Según el artículo 2532 del Código Civil, modificado por el artículo 6 de la Ley 791 del 2022, el término exigido por ley para la prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio es de 10 años. Se trata de un elemento puramente objetivo, pues solamente se requiere que los medios probatorios demuestren por el término mínimo establecido por la ley, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho.

⁶ Íbidem. Los bienes deben ser apropiables (en cuanto ingresan a un patrimonio); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídico-privadas, siendo enajenables o transferibles y, además, no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (numeral 4, artículo 375 del Código General del Proceso, artículo 2518 del Código Civil). Así mismo, el artículo 2519 del Código Civil señala que “*los bienes de uso público no se prescriben en ningún caso*”. Lo anterior, en concordancia con el artículo 63 de la Constitución Política de Colombia.



Sobre la destinación del inmueble para su vivienda y la de su familia, se tiene que esta conducta pudo ser verificada durante la inspección judicial. En efecto, como da cuenta la grabación de la diligencia, la demandante permitió el ingreso a la vivienda y se pudo corroborar que la habita con sus hijos. Que la vivienda cuenta con dos habitaciones y un garaje que fue destinado como tercera habitación, cocina, baño. Así mismo, se verificó que la vivienda cuenta con los servicios públicos de electricidad, agua, gas e internet⁷. En definitiva, se pudo comprobar que para el momento de la inspección judicial el inmueble se destina para la vivienda la demandante y su familia.

Por su parte, con las declaraciones de los vecinos del sector donde se encuentra el inmueble, este despacho pudo tener por acreditado que la demandante lo destina para su vivienda hace más de “26 años”⁸, entre los “años 96, 97, 98”⁹, “97, 98, más o menos”¹⁰ y hasta la fecha de la inspección judicial. Así mismo, los testigos, de manera concordante, dieron cuenta de que la demandante, durante años ha ido adecuando el predio objeto del proceso mediante la construcción de la vivienda que este juzgado pudo apreciar durante la práctica de la inspección judicial. Estas declaraciones son coherentes y demuestran el dicho de la demandante en su demanda y en el interrogatorio de parte, esto es, que desde finales del año 1996 (07 de diciembre de 1996) y hasta octubre del año 2022 (fecha de la inspección judicial) ha vivido en el predio y lo ha destinado para su vivienda y la de su familia.

(2) Sus vecinos la reconocen como la dueña del predio y como la persona que siempre ha vivido en el inmueble

Las pruebas testimoniales practicadas a los vecinos del sector dan cuenta de manera coincidente que la demandante es la persona que de manera pacífica ha estado habitando el inmueble. Así mismo, les consta que, de manera pública, esto es, ante la vista de todos sus vecinos y durante varios años ha venido realizando mejoras al inmueble, consistente en la construcción de la vivienda en la que vive con sus hijos. Así las cosas, valorados en conjunto los testimonios con la inspección judicial, el despacho encuentra demostrado que los vecinos del sector perciben a la demandante como la dueña del inmueble objeto de esta demanda con fundamento en los actos transformadores que ha llevado a cabo la demandante sobre el inmueble.

(3) Mejoras al inmueble: cerramiento del lote, construcción de la vivienda e instalación de los servicios públicos

La demandante señaló en su demanda y en el interrogatorio de parte que, cuando inició a habitar el inmueble (finales de 1996), se trataba de “un lote” “totalmente

⁷ Consecutivo 14. Video de la diligencia.

⁸ Consecutivo 14. Video de la diligencia. Testimonio de Miguel Ángel Hernández Torres. “La conozco hace más de 26 años. Ella ha vivido aquí en Nueva Deli. Conozco que ella con sus esfuerzos y trabajo que ella realizaba, fue adquiriendo el lote. Lo compró. después lo fue edificando con sus esfuerzos, como pudo, porque ella es una persona muy pobre. Y ella no tenía recursos para construir ligero su casa. Pero la fue construyendo con sus esfuerzos y así fue que ella se hizo a su casa”. Minuto 1:18:57.

⁹ Consecutivo 14. Video de la diligencia. Testimonio de Berenice del Carmen Gómez Ramírez. “Pues directamente la fecha no. pero sí recuerdo cuando Beatriz llegó a este lote y era un lote destapado, sin nada y ella pues contenta porque se había hecho a su lote por sus dos hijos mayores, en ese entonces. Yo la verdad fecha no. Pero sí recuerdo mucho que ese lote era un lote solo, sin nada” Minuto 1:27:43 y ss. “Hace muchos años, como en el 97 0 96, 98” Minuto 1:29: 14 y ss.

¹⁰ Consecutivo 14. Video de la diligencia. Testimonio de Rosabel Rangel Quintero. Minuto 1:38:29 y ss. “¿En qué año inició la construcción? En el 97 98, más o menos”.



desocupado” y que, desde ese momento, inició las labores de cerramiento y construcción de la vivienda.

En el expediente reposan documentos allegados por la demandante con fechas comprendidas entre 2009 y 2015 que dan cuenta de la compra de materiales para construcción por parte de BEATRIZ ELENA ESCOBAR PÉREZ (fls. 24-34, cuaderno 1). En efecto, en esos documentos se evidencia la compra de materiales para construcción como cementos, ladrillos, varillas, piedra, puertas, ventanas en lámina y división de baño. Así mismo, en el expediente reposa la factura del servicio público de acueducto a nombre de la señora BEATRIZ ELENA ESCOBAR PÉREZ, el cual además cuenta con sello que acredita su pago. Estos documentos, no fueron tachados ni impugnados. También en la inspección judicial se verificó la existencia de una vivienda construida.

Por su parte, de la valoración conjunta de los testimonios practicados a los vecinos del sector, Miguel Ángel Hernández Torres, Berenice del Carmen Gómez Ramírez y Rosabel Rangel Quintero se tiene que, de manera coincidente, coherente y en detalle explicaron al despacho las mejoras que les constaba que ha realizado la demandante sobre el inmueble, así. **(i)** En primer lugar, explicaron que, cuando la demandante inició a vivir en el inmueble se trataba de un “lote”, “solo tierra”¹¹, “destapado, sin nada”¹². Así mismo, que el propósito de la demandante era “edificar el lote”, como pudiera¹³, porque la demandante no tenía vivienda. **(ii)** En segundo lugar, los testigos de manera coincidente indicaron que la construcción inició “como unos 26 años”, en los años “97, o 96, 98”, “97, 98, más o menos”. **(iii)** En tercer lugar, indicaron que la construcción de la vivienda se ha extendido por años y que “todavía no ha terminado. Todavía están en obra negra”¹⁴¹⁵¹⁶. **(iv)** En cuarto lugar, que la demandante fue quien realizó las gestiones para la instalación de los servicios públicos¹⁷. Este aspecto, además de resultar acreditado por los testigos,

¹¹ Consecutivo 14. Video de la diligencia. Testimonio de Rosabel Rangel Quintero. “Ella bregó para levantar sus hijos y levantar esto. Eso era solo tierra”. Minuto 1:38:54.

¹² Consecutivo 14. Video de la diligencia. Testimonio de Berenice del Carmen Gómez Ramírez. “pero si recuerdo cuando Beatriz llegó a este lote y era un lote destapado, sin nada y ella pues contenta porque se había hecho a su lote por sus dos hijos mayores, en ese entonces”. Minuto 1:27:43.

¹³ Consecutivo 14. Video de la diligencia. Testimonio de Miguel Ángel Hernández Torres. “entonces le comentó que había hecho la adquisición de un lote y que lo había comprado y que iba a ver si edificaba su lote como pudiera, porque ella no tenía vivienda. Ella pagaba arriendo aquí enseguida en la parte de abajo. Entonces, como ella es conocida de mi esposa, entonces, yo la conocí a ella también. y Por eso digo que más de 26 años”. Minuto 1:20:03.

¹⁴ Consecutivo 14. Video de la diligencia. Testimonio de Miguel Ángel Hernández Torres. “Lo que tiene edificado de la casa y lo que es luz, agua y acueducto porque esto era un lote solo que no tenía nada. Entonces, ella lo fue construyendo y haciendo sus mejoras como pudo. Es lo único que yo puedo certificar”. “¿A usted le consta que ella realizó esas bases para construir las paredes? sí señora. ¿Eso en qué año fue? Más o menos unos veinte años”. Minuto 1:21: 17 y ss.

¹⁵ Consecutivo 14. Video de la diligencia. Testimonio de Berenice del Carmen Gómez Ramírez. “Cuando ella fue propietaria del lote, pues empezó a meterle su mano. Colocarle tejas y a encerrar. A meter patos, gallinas, pues porque el lote estaba desocupado. Y ya ella fue creando el lote, pues como para vivir”. “¿A usted le consta cuánto demoró la construcción de la vivienda? Claro que sí. Mucho tiempo porque usted sabe que una quincena compraba tejas, otra quincena, compraba cemento. Hasta que fue reuniendo para ir construyendo lentamente lo que poco tiene ahora”. Minuto 1:30:23 y ss.

¹⁶ Consecutivo 14. Video de la diligencia. Testimonio de Rosabel Rangel Quintero. “Eso hace como unos 26 años que ella empezó a construir. Como pudiera. Si había para comer no había para construir. Si había para construir no había para comer”. “Ella poquito a poco compraba para construir, recogía. Por ahí lo que podía tener. Hizo un cuartico. Hizo como un lotecito así una casita para medio protegerse, ahí. (...) y ahí fue construyendo: bases, así. Como ella pudiera, mejor dicho”. Minuto 1:39:16 y ss.

¹⁷ Consecutivo 14. Video de la diligencia. Testimonio de Rosabel Rangel Quintero. “¿Sabe usted si este lote tenía servicios públicos instalados? No tenía nada. Ella lentamente llamó al acueducto, a



también se encuentra corroborado con la factura del servicio público del acueducto, que da cuenta que el titular de la cuenta contrato del referido servicio público es la demandante. Este aspecto, entonces, indica que fue la demandante quien realizó las gestiones para la instalación del servicio referido.

Así las cosas, las pruebas allegadas al expediente dan cuenta de que BEATRIZ ELENA ESCOBAR PÉREZ, desde el año 1996, de manera pública y a la vista de los vecinos del sector ha realizado actos transformadores sobre el inmueble que detenta físicamente, que se han materializado en la construcción de la vivienda y su adecuación con la instalación de los servicios públicos correspondientes. Así las cosas, se tiene acreditado, hasta este punto, que la demandante realiza actos que solo realiza quien se reputa como dueño de una cosa.

(4) La utilización del inmueble para obtener un ingreso económico

La instalación de la tienda de barrio se encuentra acreditado con las fotografías que fueron allegadas con la demanda, que dan cuenta de este aspecto. No obstante lo anterior, en el momento en que se realizó la inspección judicial se pudo comprobar que la tienda de barrio ya no se encontraba en funcionamiento. Al consultarle a la demandante manifestó que tuvo que cerrarla con ocasión de la pandemia por el Covid-19, toda vez que disminuyeron las ventas. Así las cosas, en este punto se tiene acreditado que, en una fracción del período en el cual la demandante ha estado en posesión del inmueble tuvo la tienda que aparece fotografiada, pero que en la actualidad se encuentra cerrada. Así mismo, con la inspección judicial se encontró acreditado que en la actualidad en el inmueble se encuentran máquinas de coser que son utilizadas por la familia de la demandante para la confección de ropa. Esto es, se encuentra acreditado que la demandante, como parte los actos posesorios, ha utilizado el inmueble para obtener un ingreso económico, actividades típicas de quien se comporta como dueño en relación con un bien sobre el cual tiene su tenencia.

(5) Pago de impuestos prediales

Con la demanda se allegaron recibos de pago con su respectivo comprobante de pago del impuesto predial del inmueble ubicado en la “calle 62 Sur 141-73 Este” para los años gravables 2010 y 2016. Así mismo, se advierte que incluso en el recibo de pago del impuesto del año 2010, aparece identificada como contribuyente la demandante. Estos documentos no fueron tachados por los intervinientes en este proceso. En consecuencia, se tiene acreditado que la demandante ha realizado durante el período en que ha vivido en inmueble el pago de algunos impuestos relacionados con el predio.

En definitiva, las actividades acreditadas en el expediente recién reseñadas permiten arribar a la conclusión consistente en que la tenencia física del inmueble objeto del proceso por parte de la demandante se realiza con ánimo de señor y dueño. Lo anterior, por cuanto son comportamientos típicos de quien tiene la calidad de dueño. En efecto, la acreditación de estos actos posesorios como lo son, destinar el inmueble para su vivienda y la de su familia; construir la vivienda que actualmente se encuentra levantada sobre el lote, la instalación de servicios públicos, el pago del impuesto predial del inmueble y la destinación del inmueble para obtener un ingreso económico, son comportamiento que valorados en

los del gas, a la luz, cuando eso era Codensa. Ella misma bregó”. Minuto 1:42:16. En concordancia con lo anterior, testimonio de Berenice del Carmen Gómez Ramírez, minuto 1:30:57.



conjunto permiten concluir que la demandante detenta materialmente el inmueble y que tiene respecto de ese inmueble la intención de ser su dueño. Esto es, para el juzgado las pruebas practicadas, valoradas en conjunto, demuestran la posesión de material, inequívoca y cierta de la demandante.

(ii) Que exista identidad entre el bien que se pretende adquirir y el efectivamente poseído

Efectivamente, en la inspección judicial se pudo verificar la identidad entre el bien que se pretende adquirir, que fue identificado en la pretensión número 1 de la demanda, y la vivienda respecto de la cual la demandante ejerce actos de posesión. Se corroboró con la inspección judicial la identidad del bien poseído con el bien objeto de las pretensiones, como da cuenta la prueba referida.

(iii) Que la posesión sea ejercida por el término de ley, esto es, por lo menos por diez años, según el artículo 2532 del Código Civil, en forma quieta, pacífica, continua e ininterrumpida

La inspección judicial, las pruebas testimoniales practicadas, los documentos allegados dan cuenta de que la posesión que ejerce BEATRIZ ELENA ESCOBAR PÉREZ se ha consolidado en un espacio de tiempo comprendido entre finales del año 1996 y hasta 2022, fecha en la cual se realizó la inspección judicial y se verificaron los hechos constitutivos de la posesión alegada. En efecto, como quedó visto en los acápites anteriores, los vecinos del sector que rindieron testimonio manifestaron que BEATRIZ ELENA ESCOBAR PÉREZ ingresó al inmueble e inició los actos posesorios hace más de “26 años”¹⁸, año “97, 98, más o menos”¹⁹ y desde ese momento ha estado en posesión del predio. Así mismo, los medios de prueba indican que los actos posesorios han sido continuos desde el año 1996, sin que haya tenido lugar alguna causal de interrupción natural de la posesión. Así las cosas, se tiene acreditado que la posesión ha tenido lugar por un término superior al de los 10 años exigidos por el artículo 2532 del Código Civil.

También ha quedado acreditado que el inmueble ha sido poseído de manera pública, quieta y pacífica. En efecto, estas características de la posesión encuentran sustento en que estos actos posesorios se han realizado a la vista de terceros, incluidos sus vecinos, quienes pudieron dar cuenta de manera detallada como la demandante ha realizado actos de transformación sobre la finca raíz objeto del proceso. Los vecinos han visto, y así lo manifestaron en sus testimonios, como el predio se ha convertido, por la intervención de la demandante “de un lote” “con solo tierra” en una vivienda que cuenta con lo necesario para ser habitado por ella y su familia. Esto es, se acreditó una transformación del inmueble acorde con la naturaleza del bien, de manera continua por mucho más allá del tiempo exigido por la ley.

En relación con la acción policiva iniciada en el año 2006 por el actual propietario del bien y que fue reconocida por la demandante en su demanda, se tiene que esa

¹⁸ Consecutivo 14. Video de la diligencia. Testimonio de Miguel Ángel Hernández Torres. “La conozco hace más de 26 años. Ella ha vivido aquí en Nueva Delí. Conozco que ella con sus esfuerzos y trabajo que ella realizaba, fue adquiriendo el lote. Lo compró. después lo fue edificando con sus esfuerzos, como pudo, porque ella es una persona muy pobre. Y ella no tenía recursos para construir ligero su casa. Pero la fue construyendo con sus esfuerzos y así fue como ella se hizo a su casa”. Minuto 1:18:57.

¹⁹ Consecutivo 14. Video de la diligencia. Testimonio de Rosabel Rangel Quintero. Minuto 1:38:29 y ss. “¿En qué año inició la construcción? En el 97 98, más o menos”.



circunstancia no tiene la virtualidad la interrumpir la posesión que ha quedado demostrada. Téngase en cuenta que las pruebas indican que la posesión ha tenido lugar desde 1996 y hasta, por lo menos, la fecha de la inspección judicial, lo que indica que el procedimiento policivo al que se hace referencia en la demanda tuvo lugar mientras se desplegaban los actos posesorios por parte de la demandante. Sin embargo, se ha demostrado que la posesión ha tenido lugar de manera interrumpida, razón por la cual, se concluye que ese procedimiento policivo no tuvo la virtualidad de impedir la materialización de actos posesorios, que se venían consolidando desde 1996 y que han continuado hasta la fecha en que se realizó la inspección judicial.

Por último, en relación con la afirmación de la curadora consistente en que la posesión no ha sido pacífica porque resistió la “*acción reivindicatoria*” de su legítimo dueño, se tiene que es una afirmación desprovista de sustento en este expediente. En efecto, no hay prueba en este proceso que demuestre que el actual propietario hubiere reivindicado la propiedad del inmueble, mediante la acción referida. Lo anterior es especialmente relevante si se tiene en cuenta que, incluso notificado de esta demanda ni siquiera presentó oposición a las pretensiones. Tampoco se encuentra acreditado que su ingreso y permanencia en el predio haya ocurrido con “*violencia*”. Las pruebas testimoniales y la inspección dan cuenta de todo lo contrario, esto es, de una posesión pacífica, consolidada en el tiempo, a la vista de todos, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho (la destinación del inmueble para la demandante y su familia desde hace más de 26 años, la construcción de la vivienda, la instalación de la tienda, la instalación de los servicios públicos). Lo anterior es especialmente relevante, porque —de conformidad con el artículo 2531 del Código Civil—, en la prescripción extraordinaria se “*presume en ella de derecho la buena fe*”.

Por último, la curadora manifestó que la demandante no tenía “*justo título*” para acceder al inmueble porque su ingreso tuvo como fundamento la promesa de compraventa suscrita con quien no tenía la calidad de propietario del bien. Sobre este aspecto, se pone de presente que la demanda presentada fue por la modalidad de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la cual, de conformidad con el artículo 2531 referido, no requiere de la acreditación de “*título alguno*”.

(iv) Que la posesión recaiga sobre un bien legalmente prescriptible

El bien objeto de esta demanda de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, esto es, el inmueble ubicado en la calle 62 Sur 141-73 Este de Bogotá D.C. e identificado con matrícula inmobiliaria matrícula inmobiliaria 50S-577428, se trata de un inmueble que se encuentra en el comercio (artículo 2518, Código Civil). Además, no se trata de un bien de uso público (artículo 2519, Código Civil), bien fiscal, bien adjudicable o un bien baldío, ni mucho menos de un bien de propiedad de una entidad de derecho público.

En sustento de lo anterior, se tiene que, en primer lugar, el inmueble cuenta con folio de matrícula inmobiliaria. Además, ese folio da cuenta de que el inmueble proviene de propiedad privada y el actual titular de los derechos reales es una persona natural. En el mismo sentido, el referido folio evidencia la tradición del inmueble y sus cadenas traslaticias de dominio. En coherencia con lo anterior, el certificado expedido por Registrador de Instrumentos Públicos presentado con la demanda señaló que el inmueble registra 10 anotaciones que reflejan la tradición del inmueble. Se concluye, entonces, que el que el bien raíz se encuentra en el comercio. Por su parte las entidades oficiadas en el auto admisorio también



manifestaron que el inmueble objeto de la demanda se trataba de una propiedad privada con destinación residencial²⁰ y que no hacía parte de los inmuebles que se encuentran en el Fondo Nacional de Reparación de Víctimas.

Luego, conforme a las reglas de la sana crítica, la apreciación razonada y en conjunto de las pruebas practicadas quedó demostrada la posesión requerida por ley para adquirir por el modo de prescripción adquisitiva extraordinaria el derecho de dominio sobre el inmueble objeto de este proceso. No se condenará en costas a la parte demandada por no estar causadas, en la medida en que no formuló oposición a las pretensiones de la demandante.

Por lo anterior, el **JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que BEATRIZ ELENA ESCOBAR PÉREZ, de las condiciones civiles conocidas en autos e identificada con cédula de ciudadanía 51.876.820 de Bogotá D.C., ha adquirido el derecho de dominio por la vía de la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA sobre el inmueble ubicado en la Calle 62 Sur No. 14 I-73 Este del barrio Nueva Deli, localidad 4 de San Cristóbal de la ciudad de Bogotá D.C. (dirección catastral) e identificado con matrícula inmobiliaria 50S-577428 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona SUR, junto con sus mejoras, anexidades, cuyos linderos son:

LOTE DE TERRENO N.13 MANZANA 46 URBANIZACION NUEVA DELLY, CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 72.00 MTS.2, Y LINDA POR EL NORTE: EN EXTENSION DE 6.00 MTS. CON LA DIAGONAL N.60 A. SUR, POR EL OCCIDENTE: EN EXTENSION DE 12.00 MTS. CON EL LOTE N.12. POR EL SUR: EN EXTENSION DE 6.00 MTS. CON EL LOTE N.28. POR EL ORIENTE: EN EXTENSION DE 12.00 MTS. CON EL LOTE N. 14,----

SEGUNDO: ORDENAR al señor Registrador de Instrumentos Públicos de esta ciudad- Zona Sur inscribir la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-577428. Para tales efectos, remítase al Registrador de Instrumentos Públicos de esta ciudad- Zona Sur copia auténtica de esta decisión.

TERCERO: ORDENAR la cancelación de la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria 50S-577428. Ofíciense.

CUARTO: Sin condena en costas, por no haberse causado.

QUINTO: ARCHIVAR las presentes diligencias, previa las anotaciones del caso.

NOTIFÍQUESE,

ELIANA MARGARITA CANCHANO VELÁSQUEZ
Juez

²⁰ Fl. 84, 96, 124, cuaderno 1. Respuestas otorgadas por el Registrador de Instrumentos Públicos, la Agencia Nacional de Tierras, la Unidad Administrativa de Atención y Reparación Integral de Víctimas y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá D.C.



ESTADO ELECTRÓNICO

**JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL
DE BOGOTÁ D.C.**

La anterior providencia se notifica por estado N° 07 de fecha 24-01-2023 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549 a las 8.00 am

**ORIGINAL FIRMADO
HANS KEVORK MATALLANA VARGAS
Secretario**

Firmado Por:

Eliana Margarita Canchano Velásquez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 037

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: **75f732694522319991150b155fa1bc006a1daf88795e2f6350ac1791aa909acf**

Documento generado en 23/01/2023 03:07:11 PM

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