

**JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**  
**Bogotá D. C., veinte (21) de febrero de dos mil veintitrés (2023)**

**Radicado:** 11001400303920190079000  
**Asunto:** PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA  
ADQUISITIVA DE DOMINIO  
**Demandante:** HUMBERTO ESQUIVEL TIQUE Y CONCEPCIÓN  
PAEZ ARIAS.  
**Demandado:** RAQUEL HERREÑO SAENZ y DEMAS PERSONAS  
INDETERMINADAS  
**Objeto De Decisión:** SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Cumplidos los presupuestos procesales y ante la ausencia de irregularidades que invaliden lo actuado, procede el Despacho a resolver de fondo la presente, previo el análisis de los siguientes

**ANTECEDENTES**

Concepción Páez Arias y Humberto Esquivel Tique, actuando mediante apoderado judicial iniciaron la presente demandada, para que previos los trámites legales se declare que han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio los siguientes predios urbanos:

Concepción Páez Arias: Predio ubicado en la diagonal 60 sur #18-14 este, lote 09 manzana R de la urbanización San Rafael, sur oriental de Bogotá, ubicado dentro del predio de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-684383 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, con un área de 111,86 mts<sup>2</sup> y cuyos linderos especiales son: Norte: En línea recta en distancia de 4.80 metros con el lote número 11 de la carrera 18E. Sur: En línea quebrada con 16,20 mts con la diagonal 60 sur. Oriente: En distancia de 11,80 mts con lote número 8 de la diagonal 60 sur. Occidente: En distancia de 12 mts con lote #10 de la carrera 18E.

Humberto Esquivel Tique: Predio ubicado en la carrera 18 este número 59-72, lote 10 manzana R de la Urbanización San Rafael, Sur Oriental, de Bogotá DC, el cual se encuentra dentro de otro de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 50S-684383 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Sur, con un área de terreno de 152,95mts<sup>2</sup> y cuyos linderos especiales son Norte: En distancia de 14,80 mts con el lote #11 en distancia de 14,80 mts con la carrera 18 E. Sur: En línea quebrada con 7 mts y 4,8 mts con la diagonal 60 sur. Oriente: En distancia de 12 mts con lote #9 de la diagonal 60 sur. Occidente: En línea quebrada en 7.80 mts y 3.20 mts con la carrera 18E.

Solicitan los demandantes que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la segregación o apertura individual de folios de matrículas para cada uno de los predios que se pretenden usucapir, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. 50S-684383 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

Como sustento de sus pretensiones relataron los demandantes que poseen quieta y pacíficamente con ánimo de señores y dueños en forma ininterrumpida por espacio de más de 10 años, los inmuebles descritos previamente y que se hallan en la localidad 4 de San Cristobal Sur y que hacen parte de un lote de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 50S-684383 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur, con dirección catastral carrera 19A Este #60-40 Sur, Lote 302 de la manzana R, urbanización San Rafael Sur Oriental, área aproximada de 368,74 mts cuadrados alinderado así: Norte: En 25.50 metros con el lote #301 e la misma manzana. Sur: En 41.50 mts con la carrera 19A Este y la diagonal 60 Sur.. Oriente En

9.50 mts con el lote #303 de la misma Manzana, según escritura 172 del 14 de marzo de 1986.

Afirman que la demandante Concepción Páez Arias, entró en posesión de su lote el día 10 de febrero de 2005 por compraventa verbal a la señora Raquel Herreño Sáenz, que posteriormente limpió y cercó el lote, y ha venido realizando mejoras sobre su inmueble, actos de señora y dueña sin reconocer derecho a otro, explotándolo económicamente, realizando mejoras, como la construcción de una casa de un solo piso en obra gris que consta de sala, comedor, baño, cocina y 2 alcobas e instaló servicio de gas. El impuesto predial lo paga de forma global con el señor Humberto Esquivel Tique, actos que han sido continuos e ininterrumpidos, públicos, ejercidos en nombre propio sin que alguna persona haya venido a reclamarle.

Por su parte, respecto de la posesión del demandante Humberto Esquivel Tique, afirman en la demanda que entró en posesión del lote en la misma fecha de la demandante, por compra verbal a la señora Raquel Herreño Sáenz, y posteriormente cercó el lote, y ha venido realizando mejoras sobre su inmueble, actos de señor y dueño sin reconocer derecho a otro, explotándolo económicamente, realizando mejoras, como la construcción de una enramada de tejas de zinc y durmientes y bases en madera, dotándolo con los servicios públicos correspondientes como agua, luz y que ha pagado el impuesto predial de forma global con la señora Concepción Páez Arias, actos que han sido continuos e ininterrumpidos, públicos, ejercidos a nombre propio sin que alguna persona haya venido a reclamarle. (Folio 41-47 documento digital 01EscritosyAnexos)

## **ACTUACION PROCESAL**

La anterior demanda fue admitida mediante providencia del 9 de octubre de 2019 (fl. 55 documento digital 01EscritosyAnexos); se ordenó correr el traslado de la demanda por el término legal a la parte pasiva del litigio, el emplazamiento de Raquel Herreño Sáenz y demás personas indeterminadas, y la inscripción de la demanda ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Los demandados personas indeterminadas se notificaron a través de curadora ad litem (26 digital cuaderno principal), quien contestó la demanda oportunamente y propuso la excepción denominada genérica.

## **PRUEBAS**

Mediante audiencia de fecha 21 de julio de 2021 (carpeta digital), se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas, las cuales fueron practicadas en audiencia celebrada el 7 de febrero de 2022.

## **ALEGACIONES**

La Curadora ad litem en sus alegaciones argumentó que sí existe la posesión en cabeza de los demandantes de los inmuebles debidamente identificados, sin embargo considera que no se cumplió un requisito para acceder a las pretensiones y esto es que la posesión se prolongue por el tiempo de ley, es decir por el término de 10 años, dado que tanto los testigos como los demandantes en sus interrogatorios afirmaron que la posesión se viene ejerciendo desde hace 13 años, por lo que para la fecha de presentación de la demanda, 20 de agosto de 2019, apenas se llevaba un término de posesión de 9 años. Afirma que estos 9 años de posesión han sido de manera pública, pacífica e ininterrumpida, y que los predios pretendidos corresponden a los identificados en la inspección. Es decir, considera que no se cumplió 1 de los requisitos necesarios para acceder a la prescripción extraordinaria de dominio, esto es los 10 años de posesión. (02:48:33- 02-52-00)

El Apoderado de la parte demandante (02-52-16- 02:57:46) Inició su relato resaltando que con la exposición que rindió el perito se pudo constatar la plena identidad de los predios pretendidos en la demanda por los demandantes, con los predios que fueron objeto de inspección. Que también con este dictamen pericial y la inspección judicial se constató la edificación de las mejoras alegadas. Afirma que la posesión se encuentra acreditada por el término de ley, para los 2 demandantes, pues si bien los testigos manifestaron que la ocupación del inmueble data de al menos 13 años, la testigo que decretó de oficio el despacho afirmó de forma espontánea que la ocupación del inmueble por parte de los demandantes viene ejerciéndose desde hace 20 años. Así mismo el perito expuso en el interrogatorio realizado por el despacho, que la vetustez de las edificaciones es de aproximadamente 15 o 16 años, concepto que es emitido por un técnico idóneo para rendir ese tipo de dictamen. Por ello considera el apoderado que del análisis de todo el material probatorio, se tiene una inferencia razonable de que los demandantes cumplen los requisitos para adquirir por prescripción los bienes objeto de la demanda.

## **PROBLEMA JURÍDICO**

Para resolver el conflicto planteado deberá este Despacho judicial determinar si los demandantes lograron cumplir a cabalidad los requisitos exigidos para que se declare la prescripción adquisitiva de dominio, es decir, *i)* si el predio que pretenden adquirir está debidamente determinado, *ii)* si lograron demostrar posesión con ánimo de señores y dueños por el tiempo exigido por la ley, que en este caso sería de 10 años por haber solicitado la prescripción extraordinaria.

De entrada se advierte que las pretensiones de los demandantes deben salir avante, pues considera este despacho que las pruebas recaudadas bajo las formalidades del debido proceso, acreditan con suficiencia los requisitos necesarios para que se declare la prescripción adquisitiva de dominio, como se pasa a exponer.

## **CONSIDERACIONES**

La prescripción adquisitiva, es una de las formas de adquirir el dominio en virtud de la cual el poseedor se transforma en propietario con el paso del tiempo, tal como lo indica el artículo 2512 del Código Civil, que define dicho fenómeno como el *«modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales»*.

Así mismo, la norma civil distingue entre la prescripción ordinaria y extraordinaria, siendo en la ordinaria necesaria una *«posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren»* (art. 2528 C.C.), es decir posesión precedida de justo título y de buena fe (art. 764 C.C.) y ejercicio de ésta por cinco (5) años para los bienes raíces, o de tres (3) para los bienes muebles (art. 2529 C.C.); mientras que para la extraordinaria, tan solo se exige la posesión no interrumpida del bien por espacio de diez (10) años, la cual tiene como fundamento esencial la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, porque no necesita respaldarse en título alguno, en tanto que la buena fe del poseedor se presume de derecho, bastándole al usucapiente probar que lo estuvo poseyendo en forma ininterrumpida por el tiempo previsto al efecto en la ley (artículo 2531 Código Civil)

Conforme al artículo 762 del Código Civil, la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, definición de la cual se colige que se trata de una relación material entre el individuo y la cosa, que se cimienta en dos elementos esenciales: el *corpus* o tenencia material del bien ante los ojos de los demás y el *animus* o voluntad de poseer la cosa como dueño. Según la Corte, el *corpus implica ese elemento volitivo de considerarse el poseedor dueño de la cosa, de tal manera que no reconozca a nadie más mejor derecho que el suyo; y el segundo, al poder de hecho de*

*obrar sobre la cosa, sea que se tenga directamente o por intermedio de otra persona.*  
(Sentencia SC2776 de 2019)

Para efectos de probar dicha situación, el interesado está facultado para alegarla de manera personal, pero si no ha poseído el tiempo legalmente necesario para adquirirla, y si su antecesor ejecutó actos posesorios a que sólo da derecho el dominio, para completar el tiempo requerido, puede acudir a la figura jurídica de la suma o accesión de posesiones (*accessio possessionem*), que regulan los artículos 778 y 2521 del Código Civil.

Bajo tales parámetros, quien pretenda la declaración de propiedad de un bien por prescripción adquisitiva, deberá acreditar i) la posesión con ánimo de señor y dueño de una cosa determinada, ii) que se prolongue por el tiempo que exige la Ley, iii) que se ejercite de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida; iv) que la cosa o derecho sobre el que recaiga sea susceptible de adquirirse por ese modo y v) si se alega prescripción ordinaria adicionalmente tendrá que acreditar la existencia de un justo título. Estos elementos deben ser concurrentes, lo cual se traduce en que la ausencia de uno de ellos elimina la estructuración de dicha figura jurídica.

Todos esos presupuestos necesarios para la prescripción tienen un elemento común, cual es el objeto sobre el cual se materializa, esto es, todos deben confluir a una cosa, mueble o inmueble, sobre la cual quien pretende la declaratoria de pertenencia debe acreditar los actos de señor y dueño. Es así como, previo al análisis de los presupuestos enlistados previamente, resulta indispensable verificar que exista certeza cualitativa y cuantitativa de la cosa u objeto sobre la cual se ejerce la posesión, pues de esta plena individualización e identificación depende que relación de poseedor respecto del bien se convalide a la de propietario.

Así las cosas, cuando no existe plena claridad ni certeza de la individualización del bien que se pretende en la demanda por prescripción y el bien sobre el cual los demandantes ejercen actos posesorios, resulta inviable la prosperidad de las pretensiones.

Bajo tal parámetro y previo a analizar los presupuestos necesarios para verificar la posesión, resulta indispensable identificar el bien objeto de posesión, para establecer si la parte demandante cumplió su carga procesal de acreditar fehacientemente la determinación del bien que pretenden adquirir por prescripción. Por ello, a continuación se analizarán los elementos probatorios aportados al caso en concreto.

#### **i) IDENTIDAD DE LOS INMUEBLES:**

1. Para la acreditación de la identidad del inmueble, la parte actora aportó a la demanda los siguientes documentos (folios 2 a 15 dig):
  1. Certificado de tradición y libertad No. 50S-684383.
  2. Certificado catastral de cada uno de los predios año 2019.
  3. Certificados especiales expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur.
  4. Recibo de servicios públicos como agua, gas, luz e impuesto predial Global.
  5. Plano de la manzana catastral de los dos inmuebles.
  6. Dictamen Pericial rendido por el perito (folio digital 16 a 37 del archivo #1)

#### **2. Inspección judicial:**

## **2.1) Inmueble pretendido por Concepción Paez Arias**

Para la constatación de la documentación que da cuenta de la identidad de los inmuebles pretendidos en la demanda, se practicó inspección judicial de los predios pretendidos en la demanda.

Inicialmente se inspeccionó el predio ubicado en la diagonal 60 sur #18-14este, y allí se pudo constatar que la dirección o nomenclatura que se registra en los documentos previamente mencionados, corresponden al visitado e inspeccionado por el Juzgado y cuyos linderos coinciden exactamente con los descritos en el plano de manzana catastral y dictamen pericial que obra a folio 20, los cuales se describen a continuación y quedaron debidamente registrado en el video de la inspección judicial que reposa en el expediente: “Por el norte en distancia de 4.80 metros linda con predio de nomenclatura 59-62/68 sur lote 11 de la carrera 18 E, por el oriente en distancia de 11.80 metros con predio de nomenclatura 18-20 E de la diagonal 60 sur lote 08, por el sur en distancia de 16,20 metros linda con la diagonal 60 sur que es su frente y por el occidente en distancia de 12 metros linda con predio de nomenclatura 59-72 sur lote 10 de la carrera 18E.

En la mencionada inspección judicial practicada por este Despacho, se pudo corroborar además de la alinderación del predio, las mejoras efectuadas en el mismo y realizadas por la señora Concepción Páez, según el relato de los testigos y los interrogatorios de los demandantes, entre las que se cuentan la construcción de casa de habitación de 1 planta con sala comedor, cocina, baño y alcoba.

Tal inspección, los registros fotográficos y de video de la vivienda, la certificación del plano catastral, el peritaje aportado y el plano de la manzana catastral, que se anexaron con la demanda da plena certeza al Despacho acerca de la determinación e identificación en debida forma del inmueble, cuyos derechos pretende adquirir por prescripción, la demandante, señora Concepción Páez Arias.

## **2.2) Inmueble pretendido por Humberto Esquivel Tique**

Para la constatación de la documentación que da cuenta de la identidad de los inmuebles pretendidos en la demanda, se practicó inspección judicial de los predios pretendidos en la demanda.

Se inspeccionó el predio ubicado en la carrera 18E No. 59-72 Sur, con área de 153m<sup>2</sup> y allí se pudo constatar que la dirección o nomenclatura que se registra en los documentos previamente mencionados corresponden al visitado e inspeccionado por el Juzgado y cuyos linderos coinciden exactamente con los descritos en el plano de manzana catastral y dictamen pericial que obra a folio 24 y, los cuales se describen a continuación y quedaron debidamente registrado en el video de la inspección judicial que reposa en el expediente: “Por el norte en distancia de 14.80 metros linda con predio de nomenclatura 59-62/68 sur lote 11 de la carrera 18 E, por el oriente en distancia de 12 metros con predio de nomenclatura 18-14 E de la diagonal 60 sur lote 09, por el sur en distancia de 11,80 metros linda con la diagonal 60 sur que es su frente y por el occidente en distancia de 11 metros linda con carrera 18E.

En la mencionada inspección judicial practicada por este Despacho, se pudo corroborar además de la alinderación del predio, las mejoras efectuadas en el mismo y realizadas por el señor Humberto Esquivel Tique según el relato de los testigos y los interrogatorios de los demandantes, entre las que se cuentan la construcción de enramada en tejas plásticas y de zinc soportada en madera enramada, pisos en tierra, con 1 baño con orinal, cocina, 1 habitación y sala comedor, construcción en obra negra.

Tal inspección, los registros fotográficos y de video de la vivienda, la certificación del plano catastral, el peritaje aportado y el plano de la manzana catastral, que se anexaron con la demanda, dan plena certeza al Despacho acerca de la determinación e identificación en debida forma del inmueble, cuyos derechos pretende adquirir por prescripción, el demandante, señor Humberto Esquivel Tique.

***i) La posesión con ánimo de señor y dueño de una cosa determinada, ii) que se prolongue por el tiempo que exige la Ley, iii) que se ejercite de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida;***

El medio probatorio a que más acude el usucapiente para efectos de demostrar la posesión material que se alega no es otro que el testimonio, por ser el más eficaz e idóneo para darle convicción al juzgador acerca de los hechos materiales o positivos ejecutados por aquél, así como con qué intención realiza todos esos actos. En el sub judice se recaudaron los testimonios de María Emelina Sotelo Martínez (09:05 - 45:00), Ceila Trinidad Solaque (45:20 - 01:24:31) y Liliana Patricia Gutiérrez Páez (02:27:15- 02:45:55)<sup>1</sup>, -esta última decretada de oficio por este despacho- quienes de

---

<sup>1</sup> María Emelina Sotelo Martínez: (09:05-45:00) Vive en el barrio donde se encuentran ubicados los lotes objeto de usucapición, que lleva 27 años viviendo ahí, que conoce a los demandantes hace 21 años, que primero conoció a la señora Concepción y después a don Humberto. Respecto de la posesión de la señora Concepción Páez sobre el inmueble que pretende por prescripción señaló que cuando llegó al barrio la persona que limpiaba el lote era la señora Concepción que ella desde esa época conoció como dueña del lote a la señora Concepción, nunca conoció a ninguna otra persona como propietaria del lote, siempre conoció a la señora Concepción. Que hace como unos 13 años la señora Concepción empezó a encerrar y a construir, que sabe que el inmueble de la señora Concepción tiene cocina y baño, todo organizado, reitera que la demandante empezó a construir su casa hace más o menos 13 años, inicia la construcción en esa época, una obra pequeña, pero que hace mas o menos 4 años terminó la construcción. Que los materiales para la construcción fueron comprados por la señora Páez. Que quien paga los servicios e impuestos es la señora Páez, afirma que cuando la señora Páez terminó de construir el inmueble quien empezó a vivir ahí fue la hija de la señora Páez Jhoana Herrera, como hace 6 años, cuando ya se adecuó bien el inmueble, con servicios y todo, pero no sabe si ella pagaba arriendo. Asegura que nunca ha visto que alguien haya venido a reclamarle derechos sobre el inmueble. Dijo que siempre ha pensado que la dueña de ese lote es la señora Páez porque ella es la que ha estado a cargo del lote, ha hecho las labores de limpieza, ha evitado una invasión. No sabe si la señora Páez debió pedir permiso para la construcción del lote. Aclara que la señora Páez empezó a construir en el lote hace 13 años, empezó a hacer algo pequeño, poco a poco a construir, echar piso, pero que antes de iniciar la construcción la señora Páez realizaba labores de limpieza y mantenerlo con una cerca, para evitar una invasión porque en el sector suelen invadir los lotes con mugre, residuos. Que ella siempre mantenía limpio el lote. No recuerda exactamente la fecha en que empezó a limpiar el lote pero dice que aproximadamente 14 o 15 años.

Con relación a la posesión del señor Humberto: Dijo que lo conoce desde que el señor Humberto llegó con la hija de la señora Páez, Adriana a vivir en la casa de la señora Páez, que fue hace más de 13 años porque cuando conoció al señor Humberto el hijo de aquel, Diego Andrés, venía en la barriga y actualmente tiene más de 20 años, que el señor Humberto inicialmente llegó a vivir con su familia en la casa donde vive la señora Concepción Páez, que es la casa contigua al lote del señor Humberto, mientras empezaba a arreglar su lote, que actualmente vive allí en el bien que pretende por prescripción. Dijo que el señor Humberto mantenía limpio su lote y que empezó a hacer sus arreglos hace aproximadamente 13 o 14 años para poder vivir allí. Que era él quien conseguía los materiales para la edificación, pues su esposa no trabaja. Afirmó que el señor Humberto empezó a vivir con su familia en el su lote desde hace aproximadamente 8 años. Reiteró que el señor Humberto empezó la construcción hace aproximadamente unos 14 años, empezó a hacer los huecos y todo lo necesario para alistar el terreno para construir, que lo sabe porque ella les prestaba herramientas. Dijo que sabe que el inmueble tiene servicio de gas natural, no le consta si tiene otros servicios, pero asume que debe tener agua y luz porque allí vive el demandante. No tiene conocimiento de cómo adquirió el lote el señor Humberto. Relató que el señor Humberto Tique empezó a hacer los huecos para hacer las bases, las vigas y posteriormente construyó una cocina, baño y cuarto, que no sabe qué más ha construido. Que ahí habita Humberto Esquivel, Adriana Gutiérrez y Diego Andrés Esquivel Gutiérrez.

Ceila Trinidad Solano (45:20 - 01:24:31): Dijo que conoce a la señora Concepción Paez hace aproximadamente 30 años, que son vecinas. Que el lote del respaldo pertenecía a la señora Raquel, que nunca vio a la señora Raquel haciendo labores en el lote o allí en el lote. Que siempre ha visto a la señora Concepción al frente del mantenimiento del lote, que ella lo encerró y construyó. Que eso pasó hace aproximadamente 13 años. Dijo que ella cree que la señora Concepción compró el lote, que no sabe si se lo compró a doña Raquel. Que sabe que la dueña anteriormente del lote era doña Raquel porque ella fue quien le vendió el lote a su madre, y era la dueña de todos los lotes de por ahí. Que ese lote estuvo un tiempo solo, pero quien pagaba los impuestos y todo era la señora Concepción. Que lo sabe porque la señora Concepción lo hablaba con su madre y les comentaba. Que sabe que hace 13 años empezó la señora Concepción a limpiar el lote, y que la construcción la hizo hace poco, aproximadamente hace unos 5 o 6 años. Que nunca ha visto que alguien le reclame derechos sobre el lote a la señora Concepción, que tampoco ha visto que la señora Raquel haya venido a reclamar derechos. Dijo que no conoce la construcción del inmueble internamente porque no entra allá. Dijo que según lo que sabe allí tienen gas y luz. Que no sabe quien habita actualmente el inmueble. Dice que considera que considera que la señora Concepción es la dueña de ese lote hace aproximadamente 13 años, que incluso cree que fue más tiempo, por ahí 20 años, porque doña Concepción es la que siempre ha pagado los impuestos. Que antes de esos trece años no había nadie en el lote, que el lote estaba sin cerca, que más o menos hace 13 años ella empezó a cercarlo. Dijo que la demandante Concepción Páez en una época sembraba papa que era poquito, que ella lo usaba mientras ella construía. Que esa siembra la realizó una vez encerró el lote. Afirmó la testigo que no volvió a ver a la señora Raquel desde hace unos 30 años. Dijo que sabe que la señora Concepción compró el lote que pretende porque ella hablaba mucho con su mamá y le contó que lo compró. Cuando se le pidió que precisara el tiempo desde el cual la señora Concepción empezó a cercar el predio, dijo que no tenía claro fechas, pero que fue más o menos 13 años atrás. Como desde el año 2010.

Con relación a la posesión ejercida por el señor Humberto dijo que aquel vive en el lote pretendido, que no lleva muchos años viviendo allí, que el dueño del lote es el señor Humberto, que lo sabe porque la señora Concepción era amiga de su madre y les contaba. Que el señor Humberto llegó hace aproximadamente unos 20 años, pero inicialmente llegó a vivir a la casa de la señora

manera uniforme expusieron respecto de los actos posesorios ejercidos por la señora Concepción Páez lo siguiente:

Que conocen a la demandante hace más de 20 años, que son vecinas del barrio, a excepción de Liliana Patricia Gutiérrez quien es hija de la demandante, que viven en la zona hace más de 27 años, que saben que la demandante adquirió el bien por compra realizada a la señora Raquel Herreño quien era la anterior propietaria pues era la propietaria de toda la manzana, que la demandante empezó a realizar actos posesorios como encerramiento, limpieza del inmueble, deyerbada y sembrado de papas. Que posteriormente empezó a realizar construcción de un apartamento de 1 alcoba, sala comedor, baño y cocina, construcción que terminó hace aproximadamente unos 4 años. Que a la demandante nadie le ha reclamado ningún derecho por el inmueble y que es ella quien paga los servicios y los impuestos.

Relato similar expusieron frente a la posesión del señor Humberto Esquivel pues afirman que conocen al señor Humberto hace aproximadamente 20 años, que aquel llegó a vivir inicialmente donde la señora Concepción Páez quien es su suegra, que al poco tiempo vieron que el señor Humberto encerró y empezó a realizar limpieza y cuidado del lote, que posteriormente hizo unos huecos para instalar vigas y las bases de la construcción que fue levantando poco a poco. Que aquel luego de acondicionar el inmueble, e instalar los servicios se fue a vivir allí con su familia. Que eso fue hace aproximadamente hace 3 años. Que al demandante nadie le ha reclamado ningún derecho por el inmueble y que es ella quien paga los servicios y los impuestos.

Con tales declaraciones se encuentra acreditada la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida de los demandantes en cada uno de los predios pretendidos.

Ahora bien, respecto del tiempo que llevan ejerciendo posesión, si bien hay algunas imprecisiones por parte de los testigos, el despacho encuentra probado que según lo afirmado por la mayoría de los testigos pese a que los demandantes empezaron la construcción de mejoras en los inmuebles desde aproximadamente hace 13 años, con fecha anterior iniciaron actividades de cuidado, conservación y protección de los lotes.

La señora María Emelina Sotelo Martínez, a pesar de que afirma que la demandante Concepción viene realizando construcción en el inmueble hace 13 años, dijo que

---

Concepción con su familia, que en la época en que él llegó el lote estaba encerrado y empezó a arreglarlo y trabajarlo con la señora Concepción. No sabe a quién le compró el lote, que sabe que el señor Humberto paga el impuesto del lote. Que quien construyó el lote fue don Humberto, que él fue quien compró los materiales para la construcción. Que el señor Humberto vive allí hace aproximadamente 3 años, que nunca ha visto que alguien le haya reclamado derechos sobre ese lote. Que reconoce como dueño del lote al señor Humberto desde hace aproximadamente 13 años. Dice que el señor Humberto llegó al lote porque compró el predio, que él no invadió. Que no sabe a quién le compró i por qué precio.

Liliana Patricia Gutiérrez Páez (02:27:15-02:45:55): Hija de la señora Concepción Páez y cuñada del señor Humberto Tique. Respecto de la posesión alegada por la señora Concepción dijo que vive en el inmueble que pretende adquirir por prescripción la señora Concepción, que le paga por arriendo a su mamá la suma de \$200.000. Que vive hace 1 año allí con su sobrina Jhoana, la hija de su hermana Adriana. Dijo que la dueña del inmueble era la señora Raquel, que dese hace 20 años su madre es la que está en ese inmueble. Que su madre desde hace 20 años empezó a sembrar papa, por un período de 5 años, posteriormente empezó a construir. Dijo que no sabe si su madre le compró o le arrendó a la señora Raquel. Dice que nunca conoció a la señora Raquel que nadie le ha reclamado algún derecho a la señora Concepción. Dijo que su madre empezó a construir en el lote hace 15 años, y que terminó la construcción hace aproximadamente 6 años. Que la construcción y arreglo de la casa fue poco a poco. Que los servicios públicos fueron instalados por la señora Concepción Páez. Explicó que manifestó que la señora Raquel era la dueña, porque ella supo que la señora Raquel era la dueña de toda la cuadra. Que su madre lleva como dueña del inmueble aproximadamente 20 años, y que hace 15 años empezó a construir, que contruyó una habitación, cocina, baño y la sala. Que los recursos para tal construcción fueron obtenidos por crédito con el Banco Popular.

Respecto a la posesión del señor Humberto dijo lo siguiente: Que en el predio del señor Humberto viven actualmente Humberto Tique, Adriana Gutiérrez (su hermana) y Diego. Dijo que ellos empezaron a construir después de que su madre construyera, que eso fue hace aproximadamente 13 años. Dijo que la manzana era de doña Raquel, que actualmente identifica como dueño al señor Humberto. Que antes de construir en el predio el señor Humberto era quien cuidaba, deyerbaba y limpiaba el predio. Antes de construir tenía encerrado en latas y sembraba papa, que el señor Humberto llevaba mucho más tiempo en el predio antes de empezar a construir. Que cree que por ahí hace unos 15 años empezó a realizar estos actos posesorios. Que ello le consta porque ella vivía con su madre en la casa del lado del predio del señor Humberto. Dijo que nunca ha visto que al señor Humberto le reclamen derechos sobre el inmueble, que aquel paga impuestos y los servicios públicos. Dijo que quien levantó la construcción del inmueble fue el señor Humberto con prestamo.

aquella empezó a cercarlo, limpiarlo y hacer otras actividades como siembra de papa hace 14 o 15 años. Esta fecha nos traslada a as o menos febrero de 2008.

Tambien dijo que el señor Humberto hace aproximadamente 14 años empezó con las labores de encerramiento y conservación del lote, y hace aproximadamente 13 años inició la construcción de lo que actualmente existe en el lote. Estos 14 años datan de febrero de 2009.

La señora Ceila Trinidad Solaque mostró mucha confusión frente a las épocas y fechas, pero insistentemente afirmó que los actos de constucción y encerramiento por parte de los 2 demandantes iniciaron hace 13 años. Esto data de febrero de 2010. Aunque en algunos apartes de su relato indicó que desde antes realizaron actos de conservación, pero no recuerda fechas, tal testigo también mostró imprecisión frente a la ubicación temporal de otros hechos que se le preguntaron, pues afirma que o recuerda.

Por su parte, Liliana Patricia Gutiérrez Páez afirmó que su madre posee el lote desde hace más de 20 años, con actos de limpieza y siembra de papa, que empezó la constucción del inmueble como hace 15 años atrás. Este tiempo nos lleva más o menos al año 2008. Frente al señor Humberto Esquivel dijo que aquel empezó la construcción hace 13 años pero que las labores de limpieza, desyerbada, cuidado y encerramiento del lote lo hizo hace más o menos 15 años. Es decir desde febrero de 2008.

Si bien una de las testigos, la señora Ceila Trinidad registra los actos posesorios hace 13 años por parte de los demandantes, no puede desconocer este despacho que aquella da una fecha aproximada, no es precisa en la fijación de fechas lo cual es algo entendible pues no se puede pretender que una vecina tenga conocimiento con exactitud de la fecha en que se inicia la construcción o actos posesorios de un inmueble. Se puede dar un aproximado pero no una fecha exacta y precisa.

Ello, por cuanto si este despacho examina la prueba con tal rigurosidad y se toma como referente los actos posesorios estrictamente hace 13 años, a la fecha de la diligencia donde se recepcionaron los testimonios, 07 de febrero de 2023, daría el inicio de los actos posesorios desde el 07 de febrero de 2010, por lo que a la fecha de la presentación de la demanda -20 de agosto de 2019 (fl.48)- no alcanzaría a cumplirse el término legal para adquirir el derecho, pues suma un total de 9 años y 6 meses, tal como lo argumentó la curadora ad-litem en sus alegaciones.

No obstante lo anterior, el despacho no puede desconocer que los otros testimonios refieren actos posesorios previos al inicio de la construcción, actos iniciados hace 14 y 15 años, tampoco puede desconocer que el perito, persona idónea para determinar la vetustez de las construcciones, refirió al preguntarle este despacho sobre en qué fecha probablemente se iniciaron las construcciones encontradas en los inmuebles, aquel manifestó que según su experiencia, conocimiento y valorando los diferentes materiales de construcción utilizados, la vetustez de las mejoras era variable, pero que consideraba que los cimientos y bases se pudieron construir hace aproximadamente 15 a 18 años. (Esto lo manifestó sobre el predio de Concepción Páez al minuto 01:52:15- 01:53:40 y sobre el predio de Humberto Esquivel al minuto 02:22:40-02:23) Tales datas coinciden con las manifestaciones de los testigos, particularmente con la testigo decretada de oficio por el despacho.

Los testigos además de acreditar la posesión por más de 10 años en los inmuebles, dan cuenta de una posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida.

Analizada con el rigorismo natural con que debe mirarse la prueba testimonial, no le queda duda al despacho que los testigos en sus relatos además de mostrar espontaneidad fueron exactos, precisos y concordantes, responsivos en torno a informar los hechos posesorios que los demandantes ejecutaron sobre el predio, las

mejoras que allí implantaron y el lapso de duración de ocupación sin que los hubieren perturbado.

Tales dichos son, en general, coincidentes con los interrogatorios de oficio rendidos por los demandantes en diligencia de fecha 21 de julio de 2021<sup>2</sup>

Dicho lo anterior y teniendo en cuenta las pruebas recaudadas al interior del expediente, forzoso es concluir que la posesión alegada por los demandantes ha sido acreditada, al menos desde el año 2008, es decir que a la fecha de presentación de la demanda, agosto de 2019, ya contaban con los 10 años exigidos por la ley; que se han realizado obras, mejoras y se han usufructuado los bienes objeto de usucapión; que se han identificado de forma plena los bienes objeto de prescripción, tanto con la inspección judicial, como con las pruebas documentales y testimonios practicados, que es una propiedad privada sobre la cual no recae limitación alguna, y que podría estar en el comercio, luego es susceptible de ser adquirida por prescripción adquisitiva al haber sido abandonada por su propietario, predio sobre el cual los demandantes alegan ser poseedores desde hace más de 10 años, por lo tanto, se concluye que se acreditaron cada uno de los presupuestos para reconocer la usucapión y así se declarará.

#### 4. FALLO:

En mérito de expuesto, el JUZGADO TREINTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, administrando justicia, en nombre de la república y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE;

**PRIMERO: DECLARAR** que pertenece en dominio pleno y absoluto a la demandante **Concepción Páez Arias**, de condiciones civiles y de vecindad expresadas en el expediente, por haberlo adquirido por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, el inmueble ubicado en la en la diagonal 60 sur #18-14este, lote ubicado dentro del predio de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-684383 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, con un área de 111,86 mts<sup>2</sup>.

**SEGUNDO: ORDENAR** que la presente sentencia se inscriba en la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá D.C., Zona Sur en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-684383, para lo cual se expedirá al interesado las copias que

---

<sup>2</sup> Concepción Páez: (11:22-30:45) Dijo que adquirió el inmueble el 10 de febrero de 2005 por compra verbal realizada a la señora Raquel. Que por el lote pagó 2'500.000 que posteriormente no volvió a saber nada de doña Raquel y aquella no apareció a darle las escrituras. Que empezó a construir un apartamento y luego de terminado allí se fue a vivir su nieta, que nunca ha vivido en el lote. Que nadie le ha reclamado derechos sobre el inmueble. Afirmó que ella es quien paga el impuesto predial y los servicios, que pagó el impuesto del año 2021, pero que el del año 2022 no lo ha pagado. QUE el apartamento tiene servicios públicos de gas y luz. Que agua no tiene. Que la instalación de servicios públicos lo hizo en el año 2021.

Que empezó a construir un apartamento y luego de terminado allí se fue a vivir su nieta, que nunca ha vivido en el lote. Que nadie le ha reclamado derechos sobre el inmueble. Afirmó que ella es quien paga el impuesto predial y los servicios, que pagó el impuesto del año 2021, pero que el del año 2022 no lo ha pagado. QUE el apartamento tiene servicios públicos de gas y luz. Que agua no tiene. Que la instalación de servicios públicos lo hizo en el año 2021.

Humberto Esquivel Tique: ( 31:01-58:10) Dijo que adquirió el inmueble el 10 de febrero de 2005 por compra verbal realizada a la señora Raquel, por valor de 2'500.000 que posteriormente no volvió a saber nada de doña Raquel y aquella no apareció a darle las escrituras. Que la compra se hizo verbal porque era conocida de su suegra y de confianza de ella. Que en el barrio nunca se volvió a saber nada de la señora Raquel. Que el inmueble que adquirió era un lote, limpio. Que lo encerró e instalaron los servicios, parabólica, gas y teléfono. Que la luz y el agua se la cedió su suegra. Que nadie vivía en el lote que una vez instalaron los servicios decidieron irse a vivir allí, esto fue desde el 2020. Que ellos siempre lo poseen desde el 2005, que lo limpiaba, que construyó un escampadero un ranchito, que después hizo un depósito. Que a inicios del 2006 empezaron a hacer ese mejoramiento, que la última mejora la hizo en el año 2020, puso el gas y se pasaron a vivir al inmueble. Que antes pagaba arriendo a su suegra y vivían allí, y durante esa época le hacía mantenimiento al predio. Que nunca nadie le ha reclamado derecho alguno sobre el inmueble. Dijo que hasta el momento no se ha pagado el impuesto, que se acercó al Cade pero allí le dijeron que debía formalizar la documentación del inmueble para el pago.

sean necesarias con notas de ejecutoria y se libraré el oficio respectivo a la mencionada oficina.

**TERCERO: ORDENAR** levantar la inscripción de la demanda. Oficiese a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Sur.

**CUARTO: ORDENAR** que se dé apertura a un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, teniendo en cuenta que el inmueble objeto de las pretensiones de la señora Concepción Páez Arias hace parte de uno de mayor extensión, esto es, el identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-684383, en consecuencia, se dispondrá la inscripción de la presente sentencia, para lo cual se expedirá al interesado las copias auténticas que sean necesarias con notas de ejecutoria y se libraré el oficio respectivo a la mencionada oficina.

**QUINTO: DECLARAR** que pertenece en dominio pleno y absoluto al demandante **Humberto Esquivel Tique**, de condiciones civiles y de vecindad expresadas en el expediente, por haberlo adquirido por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, el inmueble ubicado en la carrera 18 este número 59-72, lote ubicado dentro del predio de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-684383 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, con un área de 152,95mts<sup>2</sup>.

**SEXTO: ORDENAR** que la presente sentencia se inscriba en la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá D.C., Zona Sur en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-684383, para lo cual se expedirá al interesado las copias que sean necesarias con notas de ejecutoria y se libraré el oficio respectivo a la mencionada oficina.

**SÉPTIMO: ORDENAR** que se dé apertura a un nuevo folio de matrícula inmobiliaria, teniendo en cuenta que el inmueble objeto de las pretensiones del demandante Humberto Esquivel Tique hace parte de uno de mayor extensión, esto es, el identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-684383, en consecuencia se dispondrá la inscripción de la presente sentencia, para lo cual se expedirá al interesado las copias auténticas que sean necesarias con notas de ejecutoria y se libraré el oficio respectivo a la mencionada oficina.

**OCTAVO:** Sin condena en costas.

La presente determinación se notifica por estados

**DIANA MARCELA OLAYA CELIS**  
**JUEZ**

**JUZGADO 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**  
**NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La anterior providencia se notifica por **ESTADO No.15**  
Hoy 22 de febrero de 2023

La secretaria: **Yady Milena Santamaria Cepeda**

