



## JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintidós (22) de julio de dos mil veintiuno (2021)

**Ref.: 2014-0226**

De conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del numeral 5° del artículo 373 del C.G.P., procede el Despacho a proferir la decisión de fondo que ponga fin a la instancia, dentro del proceso verbal de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio iniciado por ORLANDO GUSTAVO ROJAS CUERVO contra JAIME MARTÍNEZ CUERVO y demás PERSONAS INDETERMINADAS.

### ANTECEDENTES:

1.- El actor por conducto de apoderada judicial, acudió a la vía en comento para que se declare que adquirió, por prescripción extraordinaria, el inmueble ubicado en la Carrera 50 No.71C-34 de Bogotá, identificado con la matrícula 50C-360313, cuyos linderos específicos son los siguientes:

*POR EL NORTE: del punto B al punto C en nueve punto noventa y seis metros (9.96 mts) con predio particular identificado con el Registro Topográfico No.32.915; POR EL SUR ORIENTE: del punto C al punto D en cinco metros lineales (5 mts) con el predio particular identificado con el Registro Topográfico No.31.953; por el SUR-OCCIDENTE: del punto D al punto E en nueve punto noventa y un metros (9.91 mts) zona particular demarcada con el Registro Topográfico No.3.952 y POR EL NOROCCIDENTE: del punto E al punto B en cinco metros lineales (5 mts) con zona adicional a adquirir de diecinueve metros cuadrados (19 mts<sup>2</sup>) de construcción y seis metros cuadrados (6 mts<sup>2</sup>) de zona dura, que linda con el predio del cual se segrega (archivo 1 fl. 342).*

Y tras la expropiación llevada a cabo por el IDU, persigue un área construida de 100 mts<sup>2</sup>, alinderada así:

*POR EL ORIENTE: con pared que colinda con la carrera 30 Avenida Ciudad de Quito, pared que en ese costado colinda con el norte con la empresa Muebles Cedritos y por el sur con la empresa Artium en 5mt lineales. POR EL OCCIDENTE: colinda con la carrera 50, que es su entrada principal actual. En 5 mts lineales. POR EL NORTE: colinda con la casa de nomenclatura urbana 71C-36 de la Carrera 50, en 20 mts lineales. POR EL SUR: colinda con la casa de nomenclatura urbana 71C-26 de la Carrera 50 donde existe una casa de dos pisos y funciona la empresa La Mia Casa en 20 mts lineales.*

Que en consecuencia se inscriba el correspondiente fallo ante la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

2.- Sustentó sus pedimentos en los hechos que a continuación se compendian:

Dijo que entró en posesión del fundo hace 40 años y que, desde entonces, ha estado ahí con ánimo de señor y dueño, ejerciendo los actos propios de su condición, de manera ininterrumpida.

Aseveró que ha cancelado los impuestos y gravámenes, así como los servicios públicos, tales como gas, agua luz y teléfono, los cuales fueron instalados por él. También indicó que ha realizado construcciones y mejoras.

Y recalcó, que sobre la heredad cursó un proceso de expropiación promovido por el Instituto de Desarrollo Urbano ante el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá (radicado 2003-0479), quien mediante sentencia de 29 de octubre de 2011 accedió a los pedimentos de la mencionada autoridad distrital y, por lo tanto, el inmueble se redujo en una franja de 49.69 metros cuadrados, de suerte que ahora aspira a obtener en usucapión 100 metros cuadrados.

3.- Trámite: admitida la demanda mediante proveído de 3 de junio de 2014 (archivo 1 fl.66), se ordenó la notificación del convocado, así como de las PERSONAS INDETERMINADAS.

Tanto los INDETERMINADOS como el encartado JAIME MARTÍNEZ CUERVO fueron representados por curador, quien recorrió el traslado y contestó el pliego genitor; no obstante, no formuló excepciones (archivo 1 fls.135 a 137 y 154 a 156).

Por auto de 20 de octubre de 2017 se decretaron las pruebas y se convocó a la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P. (archivo 1 fl.161), llevándose a cabo la inspección judicial al inmueble el día 3 de marzo de 2020 (archivo 1 fl.333) y practicándose el interrogatorio de parte al gestor y la prueba testimonial solicitada por este último el 24 de junio de 2021 (archivos 20 y 21).

Una vez cumplida la ritualidad propia del proceso objeto de estudio, es del caso emitir la sentencia, previas las siguientes, consideraciones:

### **CONSIDERACIONES:**

1.- Están reunidos los presupuestos procesales de rigor y no se advierte causal de nulidad capaz de invalidar lo actuado.

2.- La prescripción adquisitiva o usucapión, está consagrada por la ley civil como un modo de ganar el dominio de los bienes muebles o inmuebles ajenos, y los demás derechos reales susceptibles de ser adquiridos por esa vía, para cuya materialización se requiere la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos, con las condiciones y durante el término requerido por el legislador.

Acorde con el artículo 2527 del Código Civil, la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria, cuyo fundamento insustituible es la posesión regular, extendida por el periodo de tiempo que la ley exige, o la extraordinaria, basada en la simple posesión, en la cual no se

necesita justo título, presumiéndose de derecho la buena fe; a pesar de la falta de un rótulo adquisitivo de dominio<sup>1</sup>.

Y quien pretenda la declaración de pertenencia de carácter extraordinaria sobre inmuebles, deberá acreditar los siguientes elementos:

I.- Que la posesión recaiga sobre un bien prescriptible.

II.- Que la cosa haya sido poseída por lo menos durante diez (10) años, de acuerdo a la modificación introducida por la Ley 791 de 2002.

III.- Que la posesión se haya cumplido de una manera pública, pacífica e ininterrumpida.

3.- De otro lado, en lo que hace referencia al demandado, en estos asuntos debe citarse, como persona cierta, a quien esté inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados -cuando de inmuebles se trata-, como titular de derecho real principal, lo que explica la exigencia de la ley de que el demandante acompañe a la demanda el certificado especial de que trata el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P. y enfilear la acción contra todos aquellos que allí figuren, además de la citación de las PERSONAS INDETERMINADAS que puedan tener interés en el proceso, circunstancia que en el *sub-judice* ocurrió a cabalidad, en tanto el embate se enfiló frente a JAIME MARTÍNEZ CUERVO, quien ostenta la calidad de propietario en el aludido documento (archivo 1 fl.6).

Aunado a lo anterior, el llamado a las PERSONAS INDETERMINADAS se surtió en debida forma y estuvieron representadas por curador.

---

<sup>1</sup> Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, sentencia de 5 de noviembre de 2008. Rad.03-04-0381-01.

4.- Sobre el primer requisito, es indispensable que el bien sea susceptible de ser adquirido por prescripción, aspecto que el Despacho encuentra acreditado, según se desprende del certificado de tradición y libertad allegado, pues no se trata de un fondo restringido en ese aspecto, es decir, imprescriptible, de conformidad con los artículos 63 de la C.N., 2519 del C.C. y 375 del C.G.P.

Nótese que se trata del lote de terreno junto con la construcción en él levantada, ubicado en la Carrera 50 No.71C-34 de la ciudad de Bogotá, y cuyos linderos, generales y específicos, están descritos en el pliego genitor (archivo 1 fls.16 y 17).

5.- Ahora, respecto de los requisitos segundo y tercero, resulta perentorio traer a colación el artículo 762 del Código Civil, que define la posesión como *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*.

En lo tocante al punto, tiene dicho la Corte Suprema:

*“(...) Para adquirir por prescripción extraordinaria es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido (...) sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello (...) la exclusividad que a toda posesión caracteriza (...) debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad (...)”<sup>2</sup>.*

Y a partir de la doctrina precedente, es dable inferir que, si los actos materiales que el actor asevera desplegar en el fondo lucen equívocos o inciertos, estos no acarrearán la declaratoria de haber

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 29 de octubre de 2001. Exp.5800.

adquirido por prescripción el inmueble, toda vez que, dados los importantes efectos que semejante decisión comporta *“la ambigüedad no puede llevar a admitir que el ordenamiento permita alterar el derecho de dominio, con apoyo en una relación posesoria mediada por la duda o dosis de incertidumbre, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima”*<sup>3</sup>.

En consecuencia, la configuración de la posesión exige la concurrencia del *“animus”* y el *“corpus”*, siendo el primero de ellos el elemento subjetivo, esto es, la convicción o ánimo de señor y dueño, de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno, y el segundo se traduce en el elemento material o externo, es decir, en tener la cosa, lo que generalmente se evidencia con la explotación económica de la misma o con actos como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio, etc.

Pero, la simple ocupación de la cosa, acompañada de otros actos, tales como la construcción de obras o arrendarla, no basta para ser catalogada como posesión, pues si se reconoce dominio ajeno, los mismos no dejarán de ser la expresión de una mera tenencia.

Precisamente, acorde con los elementos de convicción aportados, no existe evidencia de que el demandante ORLANDO GUSTAVO ROJAS CUERVO hubiera ingresado al predio con la convicción o la intención de ejercer actos de señor y dueño, o de que su posesión hubiese iniciado *“hace más de sesenta años”*, como él arguye, (audiencia de 24 de junio de 2021, 0:19:50).

Y es que, en su relato, el gestor reveló el reconocimiento de dominio ajeno en cabeza de su *“tía”*, quien compró y habitaba el fundo y fue, en últimas, la persona que lo dejó estar allí, porque si, como el

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 7 de septiembre de 2020. Exp.SC3271-2020.

mismo reconoce, llegó de niño, es claro que entró al predio por autorización de los familiares que en ese entonces lo moraban (audiencia de 24 de junio de 2021, 0:19:56 a 0:22:00).

Lo anterior se corrobora con la anotación No.1 del folio de matrícula del inmueble pretendido en usucapión, donde se lee que CATALINA CUERVO DE MARTÍNEZ -la tía del gestor- lo adquirió por compra hecha a VIRGINIA CUERVO VDA. DE JARAMILLO en el año 1957; y en el año 1987, CATALINA CUERVO DE MARTÍNEZ se lo vendió a su actual propietario, el demandado JAIME MARTÍNEZ CUERVO (archivo 1 fls.85 a 86).

El artículo 777 del Código Civil establece que *“el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión”*, por lo que, el sólo transcurso de los años no convierte al tenedor en poseedor. Para eso, es necesario que exista una conversión del título, es decir, la ejecución de actos que revelen, inequívocamente, una rebeldía contra el titular y el inicio de actos propios de señor y dueño sobre la cosa.

En palabras de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, dicha mutación:

*“(…) debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice “poseedor”, tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia (...)”<sup>4</sup>.*

A su vez, la Corte ha indicado que:

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 8 de agosto de 2013. Exp.2044-00255-01.

*“La intervención del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de domino que sobre la cosa tenga o pueda tener el contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que inició en ella”<sup>5</sup>.*

Sin embargo, el demandante no alegó en el libelo la existencia de una mutación del título. No manifestó que hubiese sido tenedor y luego mutado a poseedor. Por el contrario, sostuvo que empezó a ocupar el bien desde niño (audiencia de 24 de junio de 2021, 0:19:56 a 0:22:00).

Pero, como se vio líneas arriba, eso no demuestra el hecho que se está abordando, porque en últimas, entró al predio con el permiso de su tía y de su abuela.

6.- De manera que, a partir del haz demostrativo incorporado al plenario, corresponde indagar, en qué momento empezó dicha rebeldía contra el titular, y si los actos que dice haber desplegado el señor ORLANDO GUSTAVO ROJAS CUERVO constituyen el laborío propio de quien se dice señor y dueño.

La testigo CARMENZA ROJAS MARTÍNEZ (audiencia de 24 de junio de 2021, 0:42:49) en su dicho fue tajante en afirmar que el reseñado demandante lleva *“mucho tiempo”* viviendo en la heredad e indicó que lo conoce por más de cuarenta años, dada su cercanía, amistad y vecindad en el barrio Doce de Octubre de Bogotá, donde está el predio (minuto 0:43:40).

---

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia de 24 de junio de 2005. Exp.0927.

Y MARÍA SIXTA FIGUEROA RAMÍREZ (audiencia de 24 de junio de 2021, 1:01:56), señaló que también conoce a ORLANDO GUSTAVO ROJAS CUERVO, que siempre ha vivido en el inmueble debatido, pero antes residía allí con su mamá, y que, tras la muerte de esta última en el año 2007, quedó él con su compañera.

No obstante, de tales declaraciones no se infiere el momento en el cual comienza la aludida rebeldía ni los actos de señorío del gestor, pues las deponentes no arrojaron claridad sobre el tema, limitándose a manifestar, que efectivamente había transcurrido “*mucho tiempo*” desde que el actor estaba en el inmueble, sin especificar el inicio de ello.

Para solventar este escollo, es necesario acudir al interrogatorio practicado al demandante el día 24 de junio de 2021.

Justamente, al preguntarle el Despacho si sabía el número de procesos de pertenencia por él iniciados, contestó que han sido tres: el primero, que se adelantó ante el Juzgado 10° Civil del Circuito de Bogotá, luego el de su homólogo 17 Civil del Circuito y finalmente éste (audiencia 37:53).

Y conforme a la inscripción de la demanda ordenada por el Juzgado 10° Civil del Circuito de Bogotá, ello aconteció en el año 1999 (archivo 1 folio 86), data a partir de la cual es factible colegir que ORLANDO GUSTAVO ROJAS CUERVO exteriorizó plenamente la rebeldía que denotaría su ánimo de prescribiente.

7.- Empero, la prueba recaudada no permite concluir que los actos por él aducidos constituyen actividades propias y exclusivas de señor y dueño.

Con relación a la cancelación del impuesto predial, alegada por el actor, como expresiva de la posesión, debe decirse que ese pago, por sí sólo, no representa un acto demostrativo del fenómeno en cuestión,

pues no se erige como una clara e inequívoca muestra de posesión exclusiva, en tanto, la realización de esos desembolsos no son únicos de quien afirma ser el dueño de la cosa, porque también el tenedor, o incluso, alguien que no la detenta, puede cancelar las cargas tributarias, por lo que el argumento del peticionario en ese sentido no es lo suficientemente sólido y no tiene los alcances que pretende darle.

En lo referente a las construcciones que dice haber levantado el promotor de la acción, tenemos que la testigo CARMENZA ROJAS MARTÍNEZ dijo que aquél instaló los servicios públicos y que prácticamente, edificó la casa y que “*ha estado muy pendiente*”.

Sin embargo, el Despacho constató, en la diligencia de inspección judicial, que el segundo piso nunca fue terminado. Es más, la misma testigo no es concluyente ni mucho menos diáfana en sus manifestaciones, dado que reconoció que no se ha llevado a cabo ninguna mejora en el lugar desde que la casa estaba ahí, desde épocas pretéritas (0:54:00).

Y al ser preguntada por las características del inmueble declaró que su estado general es calamitoso, que está “*en un abandono total*”, que “*la parte de atrás se está cayendo*” y que cuando llueve a la habitación donde duerme ORLANDO GUSTAVO ROJAS CUERVO se le entra el agua (0:47:21 y 0:54:10), lo cual contradice abiertamente no sólo lo referido por ella al comienzo, sino también lo plasmado por el demandante en el pliego genitor.

De otra parte, sobre el local comercial adecuado por el gestor en el primer piso -aspecto constatado por el Despacho en la Inspección Judicial-, conviene precisar que, aunque la misma deponente CARMENZA ROJAS MARTÍNEZ dijo que el local había sido construido por ORLANDO GUSTAVO ROJAS CUEVERO “*para poder subsistir*”, ante lo precario de sus ingresos (0:47:39), ese sólo suceso no lo

convierte en señor y dueño, al no ser exclusivo de un poseedor, máxime cuando un tenedor puede igualmente hacerlo.

La condición de poseedor se da gracias a un conjunto de hechos y actividades cuya valoración se hace de forma conjunta por el fallador, porque en la tenencia, el sujeto también ejerce -de facto o de iure- un poder externo y material sobre el bien<sup>6</sup>, lo que, aplicado al caso concreto, conllevó a que el demandante efectivamente haya asignado un área del predio para instalar un local comercial.

No obstante, por ese sólo gesto no puede considerársele poseedor, pues para ello, como se ha venido insistiendo, se requieren una serie de actos propios de quien se sabe dueño y que a partir del material probatorio aportado no se infieren en este pleito.

Mas bien, en el *sub-lite*, las conclusiones que se extraen al contrastar las alegaciones del interesado con el haz demostrativo recaudado son dudosas y equívocas, y no dejan entrever, en conjunto y tras una serie de inferencias, el señorío argüido por el reclamante y por lo tanto, su permanencia en el fundo no transmite la voluntad de hacerse dueño de este, al no reflejar sin ambages un “*poder efectivo sobre una cosa determinada que, por imperativo legal tiene que ponerse de manifiesto en una actividad asidua, autónoma y prolongada que corresponda al ejercicio del derecho de propiedad*”<sup>7</sup>, lo cual echa al traste sus aspiraciones.

8.- A la par, el Despacho observa que el reclamante no cumple con el requisito de haber permanecido allí de manera pacífica.

Muy a pesar de las declaraciones rendidas por CARMENZA ROJAS MARTÍNEZ y por MARÍA SIXTA FIGUEROA RAMÍREZ,

---

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 15 de marzo de 2021 Rad.SC777-21.

<sup>7</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC 22 de 1993, Rad.3524.

quienes aseveraron que el gestor ORLANDO GUSTAVO ROJAS CUERVO detenta el bien de manera pacífica, tales manifestaciones se contradicen con el propio dicho del demandante, quien reconoció que ha impetrado tres (3) procesos de este tenor, lo que demuestra que existe una controversia frente a la posesión que dice ejercer.

Recuérdese que la posesión “*pacífica*” que se requiere no se restringe al no ejercicio de actos de violencia, sino que además denota la ausencia de controversias o debates sobre la misma, lo que no acontece en el caso del demandante con el predio que ocupa.

Por el contrario, la permanencia del interesado en el inmueble ha estado caracterizada por el debate y la litigiosidad, lo cual evidencia la ausencia de tal requisito y por ello, dicha conflictividad jurídica se convierte en un escollo insoslayable en su carrera como usucapiente.

En síntesis, es claro que el demandante no ha ejercido actos de señor y dueño en el predio debatido con la entidad suficiente para ganarlo por prescripción, y que la posesión por él ejercida no ha sido tranquila ni pacífica, lo que conlleva indefectiblemente a colegir, que las pretensiones invocadas por el actor deben ser negadas; pero sin que haya lugar a condenarlo en costas, por no aparecer causadas.

### **III. DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá D. C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** NEGAR las pretensiones de la demanda, por los motivos expresados en la parte considerativa de este fallo.

**SEGUNDO: SIN COSTAS.**

Notifíquese,

El Juez,

  
**HERNÁN AUGUSTO BOLÍVAR SILVA**

J

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO SECRETARÍA	
Bogotá, D.C.,	26/07/2021
Notificado por anotación en ESTADO ELECTRÓNICO No. 76 de esta misma fecha.	
Miguel Ávila Barón Secretario	

AP