

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., octubre veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023)

11001 3103 022 2020 00086 00

Clase de proceso: Pertenencia
Demandante: María del Pilar Rojas Colmenares, Jacqueline Jiménez Colmenares, Yecenia Jiménez Colmenares y Wilington Jiménez Colmenares.
Demandados: Angélica Gaona, Ana Saturna Almonacid de Rojas y demás personas indeterminadas.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

I. Pretensiones de la demanda.

1. La multiplicidad de personas antes mencionadas como demandantes, a través de apoderado judicial, promovieron demanda contra Angélica Gaona, Ana Saturna Almonacid de Rojas y demás personas indeterminadas, con el fin de que, previo el trámite del juicio declarativo de pertenencia, se declare que adquirieron mediante la prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio de varios predios que hacen parte de un inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula 50N-97495, y en consecuencia, se ordene al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá – zona respectiva – inscribir el fallo que acoja las pretensiones, ordenando además cancelar el gravamen hipotecario que recae sobre el fundo, ubicado calle 96 A # 127 C -65 de la ciudad de Bogotá.

2. Como sustento de sus súplicas, de manera general relató el apoderado actor que los mentados demandantes son poseedores irregulares de la vivienda antes mencionada, que el señorío de hecho se ha ejercido de manera pública, quieta, pacífica e ininterrumpida por un espacio superior a 30 años, sin reconocer dominio ajeno, levantando las construcciones que actualmente existen, usando el bien para vivienda y respecto del cual, los aquí promotores han mantenido en buen estado de conservación y han asumido el pago de impuestos prediales, así como el de servicios públicos domiciliarios.

Finalmente, expresó el apoderado que la demandada Angélica Gaona el 31 de mayo de 1972, a través de la escritura pública N° 1701 otorgada en la Notaría 8ª del Circulo de Bogotá, constituyó hipoteca a favor de la señora Ana Saturna Almonacid de Rojas.

3. La acción fue admitida mediante auto de 13 de marzo de 2020 (Pdf.001, Págs.87 a 89), providencia que se notificó a los demandados por conducto de curador *ad litem*, quien en el término legal contestó la demanda, pero no formuló medio exceptivo alguno (Pdf.36).

En la audiencia llevada a cabo el 13 de octubre de 2023, los demandantes Jacqueline Jiménez Colmenares, Yecenia Jiménez Colmenares y Wilington Jiménez Colmenares, desistieron de sus pretensiones, solicitud que fue acogida por el despacho, con fundamento en el artículo 314 y siguientes del C. G. del P.

1. PRESUPUESTOS PROCESALES

4. Los presupuestos procesales no admiten reparo, sobre el entendido que quienes acudieron a la litis por activa y pasiva ostentan capacidad procesal; la demanda fue debidamente presentada y tramitada por juez competente. Así mismo ante la ausencia de vicio con idoneidad anulatoria, procede la decisión de fondo que de esta repartición judicial se requiere.

En el asunto bajo estudio, se adelantó con sustento en los derroteros previstos por el artículo 375 del estatuto procesal al que sirve de pilar la prescripción adquisitiva de dominio que consagra el artículo 2512 del C.C., por lo que será bajo dichos lineamientos que se estudiará la demanda de la referencia.

2. PRESUPUESTOS MATERIALES

5. En relación con los presupuestos materiales, debe decirse que los extremos del litigio se encuentran legitimados para intervenir en él, pues la pretensión ha sido encausada por quienes invocan ser poseedores de los bienes inmuebles frente a los titulares inscritos del dominio y a todas aquellas personas que creen tener derecho sobre el mismo.

3. PROBLEMA JURÍDICO

6. Los problemas jurídicos que debe analizarse en este asunto, se circunscriben en determinar: i) si el bien objeto de pretensión es susceptible de adquirirse por prescripción extraordinaria; ii) si está debidamente identificado, iii) si los demandantes son coposeedores y si han poseído el aludido predio por un término igual o superior a 10 años, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, y iv) si hay lugar a ordenar la cancelación y levantamiento de la hipoteca que fue constituida sobre el fundo a usucapir.

4. TESIS DEL DESPACHO

7. Delanteramente se advierte que las pretensiones elevadas en el libelo tienen vocación de prosperidad pero únicamente respecto de la señora **María del Pilar Rojas Colmenares**; lo anterior, por cuanto sus hijos quienes también son demandantes, en la diligencia llevada a cabo el 13 de octubre de 2023, desistieron de sus aspiraciones luego de admitir en interrogatorio que la única persona que ha ostentado la calidad de poseedora del fundo es su progenitora, evidenciando con ello, la inexistencia de coposesión alegada de manera primigenia.

Aunado a lo narrado, se encuentran acreditados los requisitos legalmente exigidos para adquirir el dominio del bien inmueble o raíz por la modalidad de prescripción invocada en la demanda, esta es, la extraordinaria, comoquiera que los medios de convicción recaudados resultan suficientes para acreditar que la demandante **María del Pilar Rojas Colmenares** ha ejercido *el animus* y el *corpus* respecto del predio objeto de usucapión.

Por último, adviértase que la pretensión dirigida a ordenar la cancelación y levantamiento de la hipoteca que recae sobre el fundo, no está llamada a prosperar, por los argumentos que se explicarán con detenimiento, más adelante.

SUSTENTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

8. La prescripción adquisitiva de dominio, llamada también “*usucapión*”, está disciplinada por el artículo 2518 del Código Civil, el cual dispone que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano y que se hayan detentado cumpliendo las condiciones legales. Por tanto, para que opere la prescripción adquisitiva, es necesario que el demandante acredite en cabeza suya, el hecho de haber poseído el bien durante el lapso que establece la ley, según el caso.

La usucapión puede ser a su vez ordinaria o extraordinaria; la primera, conforme al artículo 2528 de la ley sustantiva civil, requiere posesión regular, es decir, la que según el artículo 764 C.C. procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión; la segunda no requiere título y tiene como elementos propios la posesión irregular y la duración de un periodo definido legalmente.

Viene de lo anterior que en la declaración de pertenencia por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio, la legitimación en la causa por activa la ostenta el poseedor en los términos del artículo 762 del Código Civil

y por pasiva la ostentan todas las personas determinadas que aparezcan inscritas en el certificado o folio de matrícula inmobiliaria como titulares de derechos reales sujetos a registro y todas las demás personas indeterminadas que se crean con derecho sobre el respectivo bien. (Artículo 375, numerales 5º. y 6º. del C.G.P.).

Por su parte, el artículo 2527 del mismo estatuto, distingue entre prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria; para agregar en el artículo 2529 *ibídem* que el tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles y de diez para los inmuebles; y en el artículo 2532 de la misma Codificación, que el tiempo necesario para la prescripción extraordinaria es de veinte (20) años, conforme al artículo 1º de la Ley 50 de 1936, sin perjuicio de lo que en la actualidad dispone la Ley 791 de 2002, es decir el término de la prescripción extraordinaria se redujo a la mitad, o sea, diez (10) años.

9. Agréguese además que la posesión se encuentra definida en el artículo 762 del C.C., como *“la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño”*. De este postulado legal, la doctrina extrae los siguientes elementos a saber: *“1. Que sea una relación de contacto material con la cosa (corpus). 2. Que dicha relación sea voluntaria (animus detinendi) y 3. Que debe existir una voluntad de ejercer la propiedad y no reconocer a nadie más un derecho superior (animus domini)”*

10. Ahora bien, debido a las vicisitudes surgidas en este asunto, emerge necesario analizar la figura denominada intervención del título de tenedor a poseedor, sobre esta temática en particular ha explicado la Corte Suprema de Justicia¹:

*«[Q]uien (...) admite, sin más, que alguna vez fue tenedor (...) asume la tarea de acreditar **cuándo** alteró su designio **y cómo** fue que **abandonó la precariedad del título para emprender el camino de la posesión** (...). Como el cambio de ánimo que inspira a quien pasa de ser tenedor a poseedor está confinado a la*

¹ Corte Suprema de Justicia Sentencia del 8 de septiembre 2021.Num. SC3727-2021. M.P. Luis Alonso Rico Puerta.
SR.

*reconditez de su conciencia, no puede ser resistido o protestado por el dueño mientras no se exprese abiertamente por actos inequívocos o señales visibles **cuya demostración tórnase rigurosa en extremo.***

*A pesar de la diferencia existente entre la tenencia y la posesión y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que “el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión”, puede ocurrir que cambie la intención del tenedor de la cosa (...) colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, [lo] que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del propietario, y que debe acreditarse plenamente por quien se dice poseedor, tanto en lo relativo al momento en que operó (...), como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, **no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título de mera tenencia, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley.** (énfasis propia del texto)*

11. Finalmente, aflora imperioso traer a colación un pronunciamiento efectuado por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, respecto de la cancelación o levantamiento de gravámenes hipotecarios, una vez adquirido el derecho real de dominio a través de la prescripción adquisitiva de dominio. Sobre este tópico se expresó²:

² Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en proveído dictado el 17 de julio de 2019, dentro del radicado N° 2009 00274. M.P. Marco Antonio Álvarez Gómez

Sin duda que lo es el derecho de persecución reforzado que tiene el acreedor hipotecario, pues, según el artículo 2452 del Código Civil, “la hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido” (se subraya). Con otras palabras, por gracia de ese derecho, el acreedor hipotecario puede pretender el pago de la deuda garantizada con el respectivo gravamen, sin importarle quién es el dueño del bien o de qué manera lo adquirió.

Aunque esa norma utiliza de manera incorrecta la expresión “título” de adquisición, entre los cuales el mismo Código Civil, también en forma equivocada, incluyó “la prescripción” como “título constitutivo” (art. 765, inc. 2), es necesario entender, aunque la conclusión sea la misma, que, en estricto, lo que ella precisa es que el acreedor puede perseguir el inmueble hipotecado, sea quien fuere el dueño y a cualquier modo que lo haya adquirido. Expresado con otros términos, la acción real que ejerce el acreedor hipotecario debe soportarla, sí o sí, el propietario del inmueble, sin que el intérprete pueda reparar o distinguir –pues el legislador no lo hizo- en el modo por el que se convirtió en dueño, sea la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte o la prescripción (C.C., art. 673). Por eso no es viable excluir la prescripción adquisitiva de la regla prevista en el artículo 2452 del Código Civil, toda vez que, se insiste, por expreso mandato legal, la acción hipotecaria es oponible a todo titular del dominio, cualquiera que sea el modo de adquisición.

CASO CONCRETO

12. La prescripción adquisitiva invocada en el *sub-lite* es la extraordinaria, estando por tanto supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos: **a)** Que la cosa objeto de la pretensión sea susceptible de ser adquirida por el modo de la usucapión. **b)** Que el bien cuyo dominio se pretende adquirir, se encuentre debidamente identificado en el proceso. **c)** Que haya sido poseído por el término legal con ánimo de señor y dueño. **d)** Que esa posesión haya sido ininterrumpida.

13. Previamente a analizar los mencionados requisitos axiológicos de la acción, aflora necesario indicar que, la acción fue impetrada por María del

Pilar Rojas Colmenares, **Jacqueline Jiménez Colmenares**, **Yecenia Jiménez Colmenares** y **Wilington Jiménez Colmenares**, estos últimos en calidad de hijos de María del Pilar; sin embargo, en la audiencia realizada el 13 de octubre de 2023, fueron precisamente los citados descendientes quienes a través de su apoderado decidieron desistir de las pretensiones de la demanda, solicitud que fue aceptada por esta juzgadora, como puede apreciarse en el **archivo 58 minuto 1:18 y minuto 2:58.**

De esta manera, indíquese que se tendrá únicamente como demandante a María del Pilar Rojas Colmenares, y por ello, el estudio de los requisitos se hará exclusivamente sobre los actos que ella afirmó haber desplegado sobre el fundo.

Con todo, no puede soslayarse el hecho de que la demanda fue presentada alegando la denominada coposesión; empero, para esta célula judicial es claro que debe reconocerse el derecho que por medio de los medios de convicción logró demostrarse y es de la posesión exclusiva de la señora María del Pilar Rojas Colmenares. Dicha decisión tiene fundamento en la prevalencia del derecho sustancial y en el entendido de que materialmente fue comprobada la citada calidad de la demandante, respetando el principio de congruencia (art. 281 C. G del P).

14. En cuanto al presupuesto contenido en el literal **a)**³, resulta incuestionable que el inmueble objeto de la pretensión no es de aquéllos que la ley define como bienes imprescriptibles, pues no obedece a los calificados como bienes de uso público o de carácter fiscal (Artículos 674 del C.C., 63, C.P. y numeral 4º, artículo 375 del C. G. del P.), por lo tanto, el primer requisito frente al inmueble pretendido en usucapión, se encuentra acreditado.

Y es que, de las pruebas legal y oportunamente incorporadas, a saber, el certificado de tradición y libertad (pdf.1, fls. 9 a 13), la certificación catastral (pdf.01 fl. 50), el plano catastral (*ib.*, fl.23), se tiene que el predio poseído por

³ Que la cosa objeto de la pretensión sea susceptible de ser adquirida por el modo de la usucapión
SR.

los demandantes, está identificado con la nomenclatura calle 96 A # 127 C - 65, cuyo número de matrícula inmobiliaria es 50N-97495 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D. C., zona norte.

La Superintendencia de Notariado y Registro (Pdf. 025), aseveró en su misiva que el fundo sobre el cual recaen las aspiraciones del extremo demandante, proviene de propiedad privada y que el actual titular de los derechos reales es una persona natural.

Por su parte, la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas (Pdf.019), certificó que el inmueble objeto de la usucapión, no es un bien que haga parte del FRV (Fondo para la Reparación de las Víctimas).

15. Con relación al segundo requisito, esto es, **que el bien cuyo dominio se pretende adquirir, se encuentre debidamente identificado en el proceso**, se tiene que los demandantes allegaron al plenario certificado de tradición del bien identificado con folio de matrícula N°50N-97495, en el cual se encuentran descritos los linderos del fundo (Pdf. 001 Pág. 9).

Aunado a ello, adosaron el dictamen pericial decretado de manera oficiosa por esta agencia judicial (Pdf. 041), a través del cual el ingeniero José Salomón Blanco Gutiérrez, estableció como linderos del predio los siguientes (Pdf.041 Pág. 5):

- **Oriente:** Colinda con la Carrera 96a.
- **Occidente:** Colinda con los inmuebles ubicados en la Carrera 97 bis # 127b- 86 y Carrera 97 bis # 127b – 84.
- **Sur:** Colinda con el inmueble ubicado en la Carrera 96a # 127c – 59.
- **Norte:** Colinda con el inmueble ubicado en la Carrera 96a # 127c – 75.

Y como cabidas, determinó la siguientes (Pdf. 041 Pág. 5):

3.1. Cabidas

- **Oriente:** En extensión de 10,00 m².
- **Occidente:** En extensión de 10,00 m².
- **Sur:** En extensión de 23,350 m².
- **Norte:** En extensión de 23,350 m².

Siguiendo con la identificación del inmueble, decantó que el área está conformada por las siguientes medidas (Pdf. 041 Pág. 6):

➤ **Área:**

Área de terreno: 233,50 m².
Área construida: 191,00 m².

Teniendo en cuenta el certificado adosado así como el dictamen pericial y la inspección efectuada, puede concluirse que el inmueble objeto de usucapión, se encuentra plenamente identificado en la demanda por sus linderos, los cuales guardan plena identidad con los que son objeto de posesión acorde a la inspección judicial, según fue objeto de verificación por este despacho y de lo que da cuenta la experticia rendida por el auxiliar de la justicia designado dentro del asunto⁴, quien, en su oportunidad, luego de ser interrogado, concluyó que los predios objeto de experticia, coincidían con los indicados en la demanda⁵; se colige entonces, la identidad plena del inmueble objeto de usucapión. En el interrogatorio, igualmente, afirmó que las mejoras de los inmuebles, en promedio, la más antigua data de hace 51 años (**Archivo 58 min 55:06**).

16. Con relación al tercer y cuarto punto⁶, revisadas conjuntamente las demás pruebas decretadas y practicadas dentro del asunto, se observa que únicamente la demandante María del Pilar Rojas Colmenares cumple con los requisitos necesarios para acceder a sus pretensiones.

⁴ Consecutivo 39

⁵ **Archivo 58 minuto 53: 32 a la hora 1:00:22**

⁶ Que haya sido poseído por el término legal con ánimo de señor y dueño; Que esa posesión haya sido ininterrumpida.

No obstante, debido a que en el interrogatorio practicado por esta agencia judicial, aseguró la actora haber entrado al bien con ocasión a la celebración de un contrato de arrendamiento con una señora de apellido **Almonacid** (probablemente la acá demandada)⁷, deviene como menester del despacho, precisar como ocurrió la intervención del título de tenedora a poseedora.

Pues bien, evóquese que la intervención del título en este tipo de asuntos, significa que una persona la cual se hizo materialmente a una cosa como mero tenedor, ahora se cataloga como poseedora debido a que en determinado momento abandonó esa condición precaria, para aprehenderla con ánimo de señorío.

Para que pueda entenderse la configuración de esta figura jurídica, la jurisprudencia nacional ha decantado una serie de requisitos, que son los siguientes:

“(i) Las circunstancias de tiempo y modo en las que surgió su posesión (y feneció, correlativamente, la relación tenencial), debiéndose insistir que solo desde el instante en el que se pruebe que ello ocurrió, podrá iniciar el conteo de cualquier plazo prescriptivo;

(ii) La revelación de esa novedosa condición al propietario –o a la contraparte de la relación de tenencia–, a través de un acto inequívoco de rebeldía, que contraríe el reconocimiento tácito de dominio ajeno que derivaría de la aparente inalterabilidad del vínculo tenencial inaugural; y

(iii) El desarrollo de actos posesorios sin vicios de violencia o clandestinidad, a los que se refiere el artículo 774 del Código Civil (...)”

16.1. Sobre el primero de los requisitos, valga la pena recordar que en la diligencia realizada el pasado 13 de octubre, la demandante María del Pilar

⁷ Archivo 57 min 12:09

Rojas Colmenares, aseguró haber llegado al inmueble en el año 1979 con su pareja del momento, debido a un contrato de arrendamiento suscrito con una señora de apellido Almonacid (archivo 57 min 12:21), a la par, destacó que suscribió una promesa de compraventa sobre el mismo fundo (archivo 57 min 13:09), que su compañero sentimental abandonó el inmueble hace más de 10 años, y que dejó de pagar cánones el año 1982 (archivo 57 min 30:50), debido a que pagó el precio del citado negocio jurídico.

Siendo lo anterior así, y conforme a lo demostrado, sin lugar a equívocos puede concluirse que, si bien en el año 1979 la demandante entró al terreno en calidad de tenedora; no obstante, a juicio del despacho dicho título mutó a partir de la fecha en que dejó de pagar arriendo, sin reconocer mejor derecho en otro sujeto, y se empezó a considerar como dueña, valga la pena destacar, desde el año 1982, tanto así que lo ha explotado económicamente.

Sumado a lo narrado, se encuentra el testimonio de la señora María Esther Guataquí Rojas, quien, debido a su cercanía con la actora, puesto que son vecinas y amigas desde el año 1989 (Archivo 58 min 14:21), aseguró que María del Pilar no paga arriendo (Archivo 58 min 21:15).

Destáquese además que cada uno de los hijos de la demandante, al momento de ser interrogados, comentaron que efectivamente su progenitora a la fecha no paga canon de arrendamiento alguno⁸ y que dejó de hacerlo después de la celebración del contrato de promesa de compraventa, sumado a que su padre se desentendió del inmueble y no ha reclamado derecho alguno sobre él.

16.2. En cuanto al segundo de los tópicos, esta agencia judicial lo tiene por acreditado, en armonía con los citados relatos expuestos, en el entendido de que la hoy actora, entró en posesión del inmueble mediante un contrato de promesa, celebrado con la persona que se proclamaba como propietaria;

⁸ Jacqueline Jiménez Colmenares (archivo 57 min 37:55), Yecenia Jiménez Colmenares (archivo 57 min 46:35)

lo anterior, en consonancia con la posesión pública, pacífica y de buena fe, que se demostró en el curso de la diligencia efectuada el 13 de octubre del 2023, que además permite tener por cumplido el tercero de los presupuestos enseñados por la Corte Suprema de Justicia y que de contera posibilita este despacho concluir que el título de tenedora a poseedora si sufrió la mutación o intervención de la que se habló al comienzo de esta sentencia.

17. Volviendo al relato contenido en el numeral 16 de esta providencia, en torno a los siguientes ítems: *“c) Que haya sido poseído por el término legal con ánimo de señor y dueño. d) Que esa posesión haya sido ininterrumpida”*

17.1. Revisadas conjuntamente las pruebas decretadas y practicadas dentro del asunto, se verifica que la posesión ejercida por la ahora accionante **María del Pilar Rojas Colmenares**, respecto del predio referido en líneas precedentes ha sido por un término superior inclusive a 10 años, pues así lo reconocen los testigos María Esther Guataquí Rojas, María Carmenza Rojas Colmenares y Sebastián Amaya, lo cual también se pudo constatar en la inspección judicial realizada, sin que durante dicho interregno nadie le haya disputado mejor derecho sobre el bien.

Sobre lo antes relatado y conforme a lo explicado en la vista pública celebrada el 13 de octubre hogaño, debe aclararse que a pesar de indicarse por parte de la demandante que entró a poseer el inmueble junto con su entonces pareja sentimental el señor Eurípides Jiménez, insístase, esta persona abandonó el hogar hace más de 15 años, según lo relatado por los testigos y los hijos de la demandante; circunstancia que, impide a este oficina judicial reconocerle derecho alguno al nombrado ciudadano, máxime si se tiene en cuenta que no allegó ningún pronunciamiento a esta sede judicial a pesar de los emplazamientos realizados, como la valla que fue debidamente instalada sobre el fundo.

De acuerdo a lo explicado, obsérvese que Jacqueline Jiménez Colmenares, en su interrogatorio indicó que su padre se fue el hogar hace 17

o 20 años (archivo 57 min 38:55).

Wilmington Jiménez Colmenares, por su parte narró que su padre se fue del inmueble hace 15 años (archivo 57 min 54:26).

La testigo María Esther Guataquí Rojas (archivo 58 min 16:22), reiteró que el señor Eurípides Jiménez se fue el inmueble hace 15 años.

Puestas de este modo las cosas, emerge nítido que, a Eurípides Jiménez en la presente acción, no le puede ser reconocido algún derecho sobre el inmueble objeto de usucapión, comoquiera que en los últimos diez (10) años, ha sido la señora María del Pilar Rojas Colmenares, quien ha ejercido la posesión del fundo.

Colorario de lo anterior, los testigos, repítase, afirmaron que la referida usucapiante es quien se comporta como ama y señora del bien, en la medida en que es la persona que paga impuestos, servicios, así como la realización de mejoras, en ampliación de dicha conclusión.

Véase que María Esther Guataquí Rojas aseguró que es María del Pilar Rojas Colmenares, la persona que siempre ha vivido en el predio (archivo 58 min 14:23), que además es la persona que ha construido y la que reconoce como dueña (archivo 58 min 14:20), paga los servicios públicos e impuestos (archivo 58 min 15:39).

De otro lado la testigo María Carmenza Rojas Colmenares, en el interrogatorio practicado, confesó que su hermana es la dueña del bien (archivo 58 min 34:14), que ha hecho mejoras como construcciones e instalación de servicios públicos (archivo 58 min 34:24), y que es quien paga los servicios públicos e impuestos (archivo 58 min 36:47).

Finalmente, el citado Sebastián Amaya en su calidad de testigo, ratificó lo dicho por las anteriores personas, en punto a que reconoce como dueña a la demandante, persona que ha hecho las mejoras y paga los

servicios e impuestos (archivo 58 min 47:46, min 49:17).

17.2. De igual forma, en el interrogatorio los hijos de la demandante, (**Jacqueline Jiménez Colmenares, Yecenia Jiménez Colmenares y Wilington Jiménez Colmenares**), relataron que la única persona que ha vivido en el inmueble es su señora madre, vivido sin que ninguna persona tenga injerencia en este; así mismo paga sus servicios y ha realizado mejoras; precisando que es desde el año 1980 vive en el inmueble de manera ininterrumpida ejerciendo su posesión exclusiva.

Aunado a ello, los demás medios documentales dan cuenta que para los años 1999 a 2003 y 2005 a 2019 (Pdf. 001 págs. 25 a 63), la demandante pagó los impuestos prediales, así como los servicios públicos relacionados en el Pdf. 001 Págs. 15 a 21.

Igualmente se verificaron los hechos en la inspección judicial realizada, donde atendió la demandante, quien permitió el recorrido por el inmueble, donde se confirmó que en este reside ella, del mismo modo se pudo observar la valla instalada con los requisitos del artículo 375 del C.G.P.

Bajo tal contexto, debe decirse que los testigos (María Carmenza Rojas Colmenares, María Esther Guataquí Rojas, Sebastián Amaya) manifestaron que conocen a **María del Pilar Rojas Colmenares**, hace más de 20 años, a quien identifican como poseedora del predio objeto de usucapión, de manera exclusiva, continua desde hace más de 10 años, quienes afirman saber que aquella paga los servicios públicos, impuestos y arreglos locativos.

Del recaudo de los medios probatorios, se puede concluir que está comprobado que por lo menos desde el año de **1982**, según lo relatado por los testigos y demás medios probatorios, la demandante ha ejercido la posesión del inmueble con ánimo de señora y dueña, es decir, para la fecha de presentación de la demanda (Pdf. 01 Pág. 83), llevaba por lo menos 30 años en dicha condición.

Vale aclarar que, frente a la demandante, los testigos indicaron que no ha tenido inconvenientes con ninguna persona por la discusión de la propiedad sobre el inmueble que reclama, al igual que han tenido conocimiento que es ella quien ha pagado los servicios públicos y los impuestos correspondientes.

En consecuencia con base en el análisis de las pruebas anteriormente referidas, estas son, las pruebas documentales y las testimoniales aportadas al proceso, se desprende que, tal como se anunció al inicio de esta decisión, la señora **María del Pilar Rojas Colmenares**, ha ejercido posesión sobre el inmueble especificado en la demanda por un periodo superior a 10 años, luego, la pretensión de pertenencia elevada en el libelo, indudablemente tiene vocación de prosperidad y así se declarará en la parte resolutive de esta sentencia.

18. Finalmente y respecto de la pretensión elevada por la demandante, a través de la cual requiere se declare la extinción de la hipoteca y su consecuente cancelación del folio de matrícula, delantadamente advierte esta judicatura que dicha aspiración está llamada al fracaso por lo siguiente:

Prevé el artículo 2452 del Código Civil, que: *“La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido”*.

De la citada norma sustancial, aflora palmario que el acreedor hipotecario puede perseguir el pago de la obligación garantizada con la garantía real, sin que tenga mayor relevancia el hecho de quién es el dueño del bien o si lo adquirió por vía de prescripción. Sobre este particular tema, una sala civil del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá se pronunció en la sentencia citada con anterioridad en el acápite respectivo⁹.

⁹ Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en proveído dictado el 17 de julio de 2019, dentro del radicado N° 2009 00274. M.P. Marco Antonio Álvarez Gómez.

Así pues, esta agencia judicial advierte que no es viable acceder a la pretensión de extinción y cancelación del gravamen hipotecario, puesto que al margen de que la prescripción sea un título originario, como se expuso anteriormente, lo que le importa al acreedor hipotecario no es quien es la persona dueña del bien, ni como adquirió el dominio, sino garantizar el pago de las obligaciones con el inmueble gravado, conforme lo prevé el ya citado artículo 2452 del Código Civil.

Con todo, también agréguese que no se cumplen los requisitos contenidos en el artículo 2457 del Código Civil, para considerar que en este asunto la hipoteca se ha extinguido, puesto que no existe prueba de que la obligación para la cual fue constituida feneció, así como tampoco fueron aportados elementos que le permitan inferir a esta operadora judicial que se configuró siquiera alguno de los escenarios previstos en la mentada norma.

No se impondrá condena en costas (art. 365 C. G. del P.), teniendo en cuenta la forma cómo se integró el extremo pasivo.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley, RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que las pretensiones deprecadas por: **María del Pilar Rojas Colmenares**, prosperan dentro del presente asunto, en consecuencia, se **DECLARA** que aquella adquirió por la vía de la prescripción extraordinaria el dominio del inmueble ubicado en la calle 96 A # 127 C -65, con un área de terreno aproximada de 233,50 m² y de construcción de 191,00 m² comprendido dentro de los siguientes linderos:

- **Oriente:** Colinda con la Carrera 96a.
- **Occidente:** Colinda con los inmuebles ubicados en la Carrera 97 bis # 127b- 86 y Carrera 97 bis # 127b – 84.
- **Sur:** Colinda con el inmueble ubicado en la Carrera 96a # 127c – 59.
- **Norte:** Colinda con el inmueble ubicado en la Carrera 96a # 127c – 75. ”

(linderos tomados del dictamen Pdf. 041 Pág. 5)

SEGUNDO: CANCELAR la inscripción de la demanda, que reposa en el folio de matrícula del predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria N° 50N-97495. Ofíciase.

TERCERO: ORDENAR la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-97495. Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

CUARTO: NEGAR la pretensión relacionada con la extinción y cancelación de la hipoteca que recae sobre el fundo, por lo explicado en la parte motiva.

QUINTO: SIN CONDENA en costas por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DIANA CAROLINA ARIZA TAMAYO

JUEZA

SR.

SR.