

**VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA**  
Bogotá, D.C., diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

REF. 110014003063-2016-00623-00 Proceso de Pertenencia de RICARDO CASTIBLANCO CASTIBLANCO y ROSARIO MONROY SANTAMARIA contra JAIME VILLEGAS ARBELAEZ, PEDRO MANUEL GONZALEZ FERNANDEZ y PERSONAS INDETERMINADAS

Se procede a dictar sentencia que dirima la controversia, como quiera que se encuentra cumplido el trámite propio de esta instancia.

**ANTECEDENTES**

RICARDO CASTIBLANCO CASTIBLANCO y ROSARIO MONROY SANTAMARIA, a través de apoderado judicial, promovieron demanda de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio contra JAIME VILLEGAS ARBELAEZ, PEDRO MANUEL GONZALEZ FERNANDEZ y PERSONAS INDETERMINADAS, que se crean con derecho sobre el inmueble ubicado en la CARRERA 5D No. 189-34, Barrio El Codito, el cual hace parte de un predio de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-679478 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, igualmente contra PROMOTORA COLOMBIANA S.A. como acreedor hipotecario, con el fin de que se acceda a las siguientes

**PRETENSIONES**

PRIMERA: Que se reconozca a los señores RICARDO CASTIBLANCO CASTIBLANCO y ROSARIO MONROY SANTAMARIA, el dominio pleno y absoluto, por haberlo poseído durante el tiempo y en los términos exigidos para adquirir por el modo de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre el inmueble ubicado en la Carrera 5D No. 189-34, predio que hace parte de uno de mayor extensión distinguido con la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-679478.

SEGUNDA: Que del predio de mayor extensión, identificado con el número de Matrícula 50N-679478, se decrete la segregación del inmueble objeto de la demanda.

TERCERA: Se ordene al Registrador de Instrumentos Públicos Zona Norte de Bogotá, tomar nota de la sentencia en el folio correspondiente a la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-679478 y en el nuevo folio individual que se abra para el inmueble objeto de este proceso.

Para sustentar su pretensión, el demandante refiere los siguientes **HECHOS**:

1º. En certificado especial para proceso de pertenencia, suscrito por la Registradora Principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá Zona Norte, aparece descrito el inmueble con Matrícula No. 50N-679478, que corresponde al inmueble ubicado en la Carrera 5D No. 189-55, que corresponde al globo de terreno con un área de 1.630,27 metros cuadrados, cuyos linderos se indican en el hecho primero de la demanda.

2º. El 20 de enero de 1958, como figura en la anotación No. 1 del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 50N-679478, correspondiente al inmueble objeto de este proceso, se constituyó una hipoteca en favor de PROMOTORA

COLOMBIANA S.A.

3°. El señor Ricardo Castiblanco Castiblanco llegó al Barrio Buenavista con su esposa la señora Rosario Monroy Santamaría a mediados del año de 1983, cuando éste era un barrio de invasión.

4°. Los señores Ricardo Castiblanco Castiblanco y Rosario Monroy Santamaría se asentaron en el lote 006 Manzana 41, Barrio Catastral Buenavista, Localidad de Usaquén de la Ciudad de Bogotá, según plano de manzana catastral expedido por la Oficina de Catastro Distrital, en el que actualmente está construida su casa, la cual consta de dos pisos, el primero con una habitación con baño y cocina, y en el segundo, cuatro piezas, una cocina y dos baños, la cual se encuentra ubicada en la Carrera 5D No. 189-34 con linderos por el NORTE en distancia de 12.0 metros con predio mejora de la Carrera 5D No. 189-40; por el ORIENTE, en distancia de 5.0 metros con la Carrera 5C; por el SUR, en distancia de 12.0 metros con el predio mejora de la Carrera 5D No. 189-28, y por el OCCIDENTE, en distancia de 5.0 metros con la Carrera 5D.

5°. El lote que se acaba de describir donde se establecieron los señores Ricardo Castiblanco Castiblanco y Rosario Monroy Santamaría, y en donde actualmente está construida su casa, se encuentra ubicado dentro del predio de mayor extensión identificado con el número de matrícula 50N-679478.

6°. En el año de 1983, la Central Nacional Provivienda intervino en la zona en la cual se encuentra el inmueble construido por el señor Ricardo Castiblanco y su familia proveyendo cocinol y gestionando el acceso a los servicios públicos domiciliarios.

7°. En el mes de julio de 1983, el señor Ricardo Castiblanco Castiblanco se hizo parte de la Central Nacional Provivienda, la cual hizo entrega de un documento de afiliación número 24.386, a su nombre.

8°. Desde el año 1983, los señores Ricardo Castiblanco Castiblanco y Rosario Monroy Santamaría hacen el pago de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y energía eléctrica a través de la CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA.

9°. Desde el año 1983 los señores Ricardo Castiblanco Castiblanco y Rosario Monroy Santamaría ejercieron actos de señor y dueño del predio sin reconocer derechos de terceros o intervenciones de terceros de ningún tipo.

10°. A partir del año 1984, el señor Ricardo Castiblanco Castiblanco empezó la construcción de la casa que desde entonces habitan y que hoy en día se identifica con la dirección Carrera 5 D No. 189-34, Barrio Buenavista.

11°. La construcción hecha consistió en una habitación con baño y cocina en un espacio a la altura de un semisótano que corresponde al primer piso del inmueble.

12°. En el año 1986, los señores Ricardo Castiblanco Castiblanco y Rosario Monroy Santamaría, solicitaron la instalación del servicio público de teléfono, año a partir del cual todas las facturas llegan a nombre del señor Ricardo.

13°. En el año 1988, fueron instalados los servicios públicos de energía eléctrica por la Empresa de Energía de Bogotá y agua por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, momento desde el cual todas las facturas han llegado también a nombre del señor Ricardo.

14°. Desde el año 1994 se ha venido presentando declaración de predial unificado,

realizando el respectivo pago de impuesto predial cada año.

15°. Al inmueble objeto del presente proceso se le asignó cédula catastral 008535-41-06-001-00000.

16°. En certificados expedidos por la Oficina de Catastro Distrital en los años 1999, 2001, 2004, 2005, 2007, 2009, 2011, 2012, 2013 y 2015 figura como propietario o poseedor el señor Ricardo Castiblanco.

17°. El servicio de gas natural se instaló el 12 de febrero de 2008. Las facturas por concepto de este servicio también están a nombre del señor Ricardo Castiblanco.

18°. El día 4 de abril de 2008, el Comité Cívico de Obras Públicas y Desarrollo de la Alcaldía Mayor de Bogotá certificó que “El señor Ricardo Castiblanco con CC No. 19.216.452 de Bogotá, vive en la Cra 5D No. 189-34 del Barrio Buena Vista 2-Sector en la primera localidad Usaquén desde hace más de veinticinco años, en casa de su propiedad que fue construida por sus propios medios. Que fue hecha en teja zinc no ha podido echarle plancha por falta de recursos”.

19°. En el año 2009, los demandantes construyeron el segundo piso de la casa consistente en cuatro piezas, una cocina y dos baños.

20°. A la presentación de la demanda los señores Ricardo Castiblanco Castiblanco y Rosario Monroy Santamaría han ejercido su posesión de forma ininterrumpida y sin reconocimiento de derecho principal de terceros, desde el año 1983.

#### **TRAMITE DE LA ACCION**

Admitida la demanda por el Juzgado 63 Civil Municipal de Bogotá se ordenó el emplazamiento de los demandados y de las personas indeterminadas.

Igualmente, se ordenó al demandante, que de conformidad con el numeral 7 del art. 375 del CGP instalara una valla en un lugar visible del predio objeto del proceso, con los datos y especificaciones que allí se exigen la cual permaneció instalada hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento. Una vez instalada la valla, se aportaron al proceso las fotografías del inmueble en las que se observa el contenido de la misma.

Se ordenó a su vez la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-679478 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, a lo cual dio cumplimiento la parte demandante.

Se ordenó, también en el auto admisorio de la demanda, informar de la existencia del proceso a las entidades de que trata el numeral 6 del art. 375 del CGP.

Realizada la publicación ordenada, se le designó curador ad litem a los demandados JAIME VILLEGAS ARBELAEZ, PEDRO MANUEL GONZALEZ FERNANDEZ y PERSONAS INDETERMINADAS, quien una vez notificado, presentó escrito de contestación de demanda, manifestando que se opone a la prosperidad de las pretensiones y en cuanto a los hechos, manifestó:

Al 1, 2,5, 6,7,8,11, 14, 15, 16, 17, 18, son ciertos.

Al 3, 4, 19, 20, no le constan.

Al 9,10, 13 son parcialmente ciertos.

Al 12, no es cierto.

Formuló, a su vez, como excepciones, las siguientes:

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA, indicando como fundamento que el acreedor hipotecario no es un demandado como lo determinaron en la demanda, que el artículo 467 del CGP, determina que deberá ser citado como acreedor hipotecario, más no como demandado, ya que en el proceso de pertenencia conforme al derecho de persecución, el demandante deberá perseguir el bien en cabeza de quien esté inscrito como propietario, lo anterior por cuanto la pertenencia no purga la hipoteca.

INNOMINADA O GENERICA: En los términos del artículo 282 del Código General del Proceso formula la excepción genérica, tendiente a que se declare procedente todo aquel medio exceptivo que llegare a probarse en el curso del proceso y sea evidenciado por el despacho.

A su vez, el Curador Ad Litem del acreedor hipotecario, Promotora Colombiana S.A., dio contestación a la demanda, afirmando con relación a las pretensiones que en dicha calidad no cuenta con ninguna clase de material probatorio que le permita oponerse a las pretensiones de la demanda ni le constan los hechos, por lo cual se atiende a las pruebas oportunamente allegadas y a las que se practiquen dentro de la presente acción. Así mismo, formuló la excepción de falta de capacidad frente a la liquidación de la Promotora Colombiana S.A., desde el 5 de febrero de 1975, hace más de 46 años, por lo cual considera que se materializó todo tipo de fenómeno prescriptivo y operó la caducidad de cualquier acción judicial. (fl. 433).

De las excepciones propuestas se dio traslado a la parte demandante, cuyo apoderado judicial procedió a descorrerlo, en escrito que obra a folios 175 a 177, en el cual manifestó con relación a la excepción denominada “falta de legitimación en la causa por pasiva”, que como se evidencia en el auto admisorio de la demanda se citó a los señores Jaime Villegas Arbélaez y Pedro Manuel González Fernández como demandados y a Promotora Colombiana S.A., a través del liquidador Pablo Cárdenas Pérez, por la hipoteca que aparece inscrita sobre el inmueble, a lo cual agrega que conforme al artículo 2457 del Código Civil, el derecho real de hipoteca se extingue, asimismo, por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales.

Se llevó a cabo la inspección judicial sobre el inmueble de la Carrera 5D No. 189-34, Barrio El Codito, objeto de este proceso, el cual hace parte de un predio de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-679478 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, donde se constató la ubicación y linderos, y que la valla que de acuerdo con el artículo 375 del CGP debe fijarse como medio de publicidad, se encontraba fijada en lugar visible.

Se practicó dictamen pericial en el que se determina la descripción, cabida y linderos del inmueble objeto de pertenencia y del inmueble de mayor extensión del cual hace parte, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-679478, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

Realizadas las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del CGP, se recepcionaron en éstas el interrogatorio del demandante y los testimonios de LEONOR RAMIREZ PIÑEROS y MARINA GARCES ARDILA, y la contradicción del dictamen pericial presentado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, a través del Ingeniero Catastral y Geodesta Julio Andrés Vargas Mendoza, identificado con CC No. 79.504.376, funcionario de esa entidad.

Practicadas las pruebas, se declaró precluido el término probatorio y se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión.

En su alegato de conclusión, la apoderada judicial de los demandantes manifestó que los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones están acreditados, posesión por el término exigido por la ley para la posesión irregular desde 1983 por los demandantes, quienes de acuerdo a los testimonios de Leonor Ramírez y Marina Garcés, realizaron la construcción de la casa, implementación de servicios públicos, han asumido el pago de los impuestos del inmueble desde 1994 y se aportaron los recibos de pago de impuesto predial y de servicios públicos, se probó que los demandantes son poseedores, al ostentar la tenencia del inmueble con ánimo de señor y dueño. Por lo anterior solicita al despacho que se emita sentencia acogiendo las pretensiones de la demanda.

Adujo, a su vez, con relación al acreedor hipotecario, que conforme al artículo 2457 del Código Civil, la hipoteca se extingue por resolución del derecho del que la constituyó, cuando el derecho de dominio del constituyente se resuelve por ejemplo por la prescripción adquisitiva en la que se adquiere un derecho constituyente y no derivado, luego adquiere sin hipoteca.

Por su parte, el Curador Ad Litem, en su alegato de conclusión manifestó que se ratifica en lo expuesto en la contestación de la demanda, no cuenta con material probatorio que le impida oponerse a las pretensiones de la demanda, y en cuanto a la excepción de falta de capacidad de la Promotora Colombiana S.A. , se realizaron las gestiones para vincular a ese acreedor hipotecario, y tal como lo manifestó la parte demandante lo accesorio sigue la suerte de lo principal, por lo cual con base en las pruebas recaudadas, su labor de Curador Ad Litem, es verificar que efectivamente se ha cumplido con los presupuestos y ya será la valoración probatoria que haga el Juzgado la que defina el proceso.

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Los presupuestos procesales**

Es de advertir que se reúnen a cabalidad los presupuestos procesales toda vez que el Juzgado es competente para conocer de la acción promovida, la parte actuante dentro del trámite es capaz para comparecer y obligarse, la demanda reunió los requisitos consagrados por la ley y el trámite se ha rituado conforme a las exigencias del Código General del Proceso y especialmente de la normatividad que regula el proceso verbal artículos 368 a 373, y art. 375 del Código General del Proceso, de igual manera, el emplazamiento de los demandados y de las personas indeterminadas se efectuó en legal forma, y se designó curador ad litem para garantizarles el derecho de defensa.

No se observa causal de nulidad que invalide todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos que regulan esta clase de procesos.

### **2. Legitimación en la causa:**

Se observa que este supuesto de la pretensión se satisfizo a cabalidad, pues la acción fue encauzada por los señores RICARDO CASTIBLANCO CASTIBLANCO y ROSARIO MONROY SANTAMARIA, quienes dicen haber adquirido el inmueble objeto de este proceso, por prescripción extraordinaria de dominio, según lo afirmado en los hechos de la demanda, lo cual debe ser demostrado dentro del proceso.

Así mismo, la demanda se dirigió en contra de JAIME VILLEGAS ARBELAEZ y PEDRO MANUEL GONZALEZ FERNANDEZ, en cuanto figuran inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, como propietarios del inmueble de mayor extensión, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-679478.

### 3. La Acción:

Se trata de la acción de pertenencia mediante el proceso verbal que consagra el artículo 375 del CGP, para el poseedor material de bienes inmuebles, cuya finalidad jurídica radica en obtener sentencia en la que se declare que los demandantes adquirieron el dominio del bien inmueble relacionado en la demanda, por haberlo poseído en la forma y por el tiempo señalado por la ley sustancial que contempla la prescripción adquisitiva de dominio, ya sea ordinaria o extraordinaria.

En el caso presente, se allegaron con la demanda los siguientes documentos:

1°. Certificación de mejora en predio ajeno, expedida por la Subgerencia de Información Física y Jurídica de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, en respuesta a la Radicación 2014-169872, en la cual informa que revisados los documentos anexos, el inmueble identificado actualmente con Chip AAA0117JLPA, nomenclatura CARRERA 5D No. 189-34 MJ, Cédula Catastral 008535410600100000, a nombre de RICARDO CASTIBLANCO CASTIBLANCO, ubicado cartográficamente en el código de sector 00853541 06 001 00000 (plano anexo) e inscrito en la base de datos de la entidad como MEJORA EN PREDIO AJENO, ocupa un área de terreno de 59.90 M2.

Dicha mejora ocupa una franja de terreno con los siguientes linderos y colindantes: Por el NORTE en distancia de 12.0 mts con el predio 189-40 M de la Carrera 5D; por el ORIENTE en distancia de 5.00 mts con la Carrera 5C; por el SUR en distancia de 12.0 mts con el predio 189-28 MJ de la Carrera 5D y por el OCCIDENTE en distancia de 5.0 mts con la CARRERA 5D.

Mejora que está ubicada cartográficamente en parte del área de terreno del predio identificado con código de sector 008535 81 10 00000009, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 050N00679478 (fl. 51)

2°. Declaraciones de predial unificado años gravables 1995, 1996, 1997, 1998, 2013, 2014, 2015, 2016, contribuyente Ricardo Castiblanco Castiblanco, predio de la Cra 27C Bis No. 189-34, hoy Carrera 5D No. 189-34 MJ, con pago en el Banco Popular y Banco de Occidente, del 29 de abril de 1996, 30 de abril de 1998, 8 de abril de 2014, 9 de abril de 2015, 13 de abril de 2016 (fls. 15, 17, 19, 21, 24, 25, 27, 28).

3°. Comunicación del 12 de diciembre de 2008 de la Secretaría Distrital de Planeación al señor Ricardo Castiblanco, con relación al predio de la Carrera 5D no. 189-34, donde le informa que el inmueble de la referencia corresponde al Lote 6 de la Manzana 41 del plano aprobado U10\_4-07 del Desarrollo Buenavista, legalizado mediante Resolución 126 de 1996. Así mismo, que el predio no se localiza en zona de protección ambiental, hace parte de los inmuebles reconocidos y no se ubica en zona de alto riesgo de amenaza por remoción en masa o inundación, y tiene la disponibilidad de servicios públicos. (fl. 30).

4°. Certificación del Comité Cívico de Obras Públicas y Desarrollo del Barrio Buenavista II Sector Zona Uno Usaquén, del 4 de abril de 2008, según la cual el señor Ricardo Castiblanco vive en la Carrera 5D No. 189-34 del Barrio Buena Vista 2 Sector en la primera localidad de Usaquén desde hace más de 25 años, en casa de su propiedad que fue construida por sus propios medios, vivienda que ha sido habitada sin interrupción por el citado señor y su familia. (fl. 32)

5°. Certificación del Comité Cívico de Obras Públicas y Desarrollo del Barrio Buenavista II Sector Zona Uno Usaquén, según la cual la señora Rosario Monroy, con

domicilio en la Carrera 5D No. 18934, Barrio Buenavista, Segundo Sector de la Localidad Uno de Usaquén, reside en una casita pequeña de su propiedad desde hace aproximadamente 27 años junto con el esposo, una hija y una nieta. (fl. 33)

6°. Certificación catastral del predio objeto de este proceso, con dirección oficial CARRERA 5D No. 189-34 MJ, direcciones anteriores Carrera 27 D No. 189-34 y Carrera 27C BIS No. 189-34, Cédula Catastral 08535410600100000 CHIP AAA0117JLPA (fl.53).

7°. Plano de manzana catastral (fl.55).

8°. Solicitud para el suministro de energía, factura de cobro de energía con pago del 7 de septiembre de 1995 (fls 56, 57).

9°. Factura de cobro de agua de septiembre 26 de 1994 a noviembre 24 1994, de abril 11 de 2013 a junio 11 de 2013 con pago del 13 de julio de 2013 (fl. 61, 63)

10°. Solicitud de servicio de gas natural, presentada por Ricardo Castiblanco Castiblanco el 2 de octubre de 2001 para el predio de la Carrera 27C BIS No. 189-34, fecha puesta servicio: 27 de octubre de 2001 (fl. 65).

11°. Factura de gas natural del 5 de noviembre de 2013 del inmueble de la Carrera 5D No. 189-34 (fl. 77)

12° Certificado especial expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos Zona Norte, según el cual el predio de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria 50N-679478 con dirección CARRERA 5D No. 189-55 (dirección catastral) aparecen como titulares de derecho real principal sujeto a registro los señores VILLEGAS ARBELAEZ JAIME y GONZALEZ FERNANDEZ PEDRO MANUEL (fl. 81)

13°. Certificado de tradición del inmueble de mayor extensión con matrícula inmobiliaria 50N-679478 (fl. 92-95)

14°. Declaraciones extrajuicio de AMINTA AFANADOR AFANADOR y CARMEN LEON VARGAS, rendidas en el Juzgado Civil Municipal de Usaquén el 5 de febrero de 1989, donde refieren que conocen al señor Ricardo Castiblanco Castiblanco hace unos 8 años y que saben que desde hace unos 8 años tiene la posesión pacífica e ininterrumpida sobre un lote de terreno ubicado en la Manzana 26 Lote 9 (fl. 88-91)

Obran respuestas de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital -Subgerencia de Información Física y Jurídica-, en la cual informa que una vez revisado en el Sistema de Información Catastral -SIIC- el folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-679478, se encuentra inscrito el predio de la Carrera 5D No. 189-55, con Cédula Catastral No. 00853599250000009 Chip AAA0117KTYX, localidad Usaquén, Barrio Buenavista, predio con mejora ajena, con área de 965.39 M2. (fl. 302)

Igualmente, se informa por la citada entidad que con el Chip AAA0117JLPA se tiene inscrita la siguiente mejora a nombre de la parte demandante: inmueble de la CARRERA 5D No. 189-34 MJ, dirección anterior Carrera 27C Bis No. 189-34, con Cédula Catastral 008535410600100000, CHIP AAA0117JLPA, localidad Usaquén Barrio Buenavista. (fl. 303)

La Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, informó que una vez revisado el inventario de bienes inmuebles urbanos y rurales recibidos por el FRV, no se encontró inmueble identificado con folio de Matrícula 50N-679478. (fl. 304).

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -Subdirección de Registro Inmobiliario-, informó que una vez consultado el Sistema Integrado de Información Catastral (SIIC), se estableció que el predio con la nomenclatura oficial Carrera 5D No. 189-34 MJ y CHIP AAA0117JLPA sin folio de matrícula inmobiliaria, no se encuentra incluido como bien de uso público o fiscal en el Registro Único del Patrimonio Inmobiliario del Sector Central del Distrito Capital, a cargo del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público. (fl. 306, 323).

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático-IDIGER-, informó que consultada la base de datos el inmueble de la Carrera 5D No. 189-34 MJ, no se encuentra en zona de alto riesgo no mitigable (fl. 308).

La Secretaría Distrital de Ambiente informó que el inmueble de la Carrera 5D No. 189-34 no tiene afectación alguna dentro de la Estructura Ecológica Principal. (fl. 310).

La Alcaldía Local de Usaquén, informó que el inmueble de la Carrera 5D No. 189-34, localizado dentro del predio de mayor extensión identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-679478, no es parte de ningún proceso adelantado por el proyecto Legalízate de la Alcaldía Local de Usaquén en relación con la Titulación de la Posesión Material. (fl. 319).

En la diligencia de INSPECCION JUDICIAL realizada por el Juzgado en el inmueble objeto de este proceso, ubicado en la Carrera 5D No. 189-34, el cual hace parte del inmueble de mayor extensión con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50N-679478, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, se constató la ubicación y linderos, y que la valla que de acuerdo con el artículo 375 del CGP debe fijarse como medio de publicidad, se encontraba fijada en lugar visible.

En la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso se recepcionó el interrogatorio de los demandantes y los testimonios de LEONOR RAMIREZ PIÑEROS y MARINA GARCES ARDILA.

Se practicó dictamen pericial presentado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, a través del Ingeniero Catastral y Geodesta Julio Andrés Vargas Mendoza, identificado con CC No. 79.504.376, funcionario de esa entidad, en el que se determina la descripción, cabida y linderos del inmueble objeto de pertenencia, ubicado en la Carrera 5D No. 189-34, se determina la construcción existente, mejoras realizadas y que el inmueble hace parte de otro de mayor extensión, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-679478, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte. Así mismo, concluye que se trata del mismo inmueble solicitado en pertenencia.

Se remitió por escrito el informe del peritazgo precitado, por la Gerente de Información Catastral de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, en el cual se consignó que luego de la inspección ocular se identificó que nos encontrábamos en el predio con dirección oficial: KR 5D 189 34 MJ, Cédula Catastral: 008535410600100000, CHIP: AAA0117JLPA, con código de sector 008535 41 06 001 00000, inscrito a nombre de: RICARDO CASTIBLANCO. Linderos: por el Norte en 12,00 metros con el predio identificado con nomenclatura KR 5D No. 189 40, por el Oriente en 5 mts con la Carrera 5C, por el Sur en 12 mts con el predio identificado con nomenclatura Carrera 5D No. 189-28 y cerrando por el Occidente en 5 mts con la Carrera 5D, el predio cuenta con un área construida de 85.40 mts 2.

Se indica en el informe que se constató que se trata de un predio con uso residencial de dos pisos en la parte delantera y un piso en la parte trasera, la construcción consta de 4 alcobas, dos baños, una cocina, un área de ropas y sala comedor, con cubierta en teja de zinc, muros con pañete pintado y pisos en baldosa común.

Igualmente se expresa en el informe del perito que el predio se encuentra incorporado en el censo catastral como una mejora sobre un terreno identificado como disperso de un predio en mayor extensión identificado con la dirección: Carrera 5D No. 189-55, Cédula Catastral: 008535992500000009, CHIP: AAA0117KTYX, con Matrícula Inmobiliaria: 50N00679478.

Como prueba de lo anterior se adjuntó en el momento de la diligencia copia de la

certificación catastral con radicación 2022-988657, copia del plano predial: 008535041006 y copia de la manzana catastral: 008535041.

Establecido lo anterior, es de recordar que el artículo 2512 de la legislación civil colombiana define la prescripción como “un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales.”

Acerca de los bienes que se pueden adquirir por este modo, el artículo 2518 del Código Civil, señala que puede adquirirse por prescripción, el dominio de los bienes corporales, ya sean raíces o muebles, que se encuentren en el comercio y se hayan poseído conforme a la ley, mediante dos clases de prescripción: ordinaria y extraordinaria.

En lo que atañe a bienes inmuebles, la prescripción ordinaria requiere posesión regular, esto es, que proceda de justo título y haya sido adquirida de buena fe, y que los actos posesorios se hayan prolongado en el tiempo por espacio no inferior a cinco años, según el artículo 2529 del Código Civil, modificado por la Ley 791 de 2002 (27 de diciembre de 2002). La prescripción extraordinaria, por su parte, exige posesión material no inferior a diez años y puede ser ejercida por un poseedor sin título alguno.

En este proceso la prescripción que se invoca es la prescripción adquisitiva de naturaleza extraordinaria, por lo que no es necesario acreditar justo título, como sí se exige para adquirir por prescripción ordinaria.

#### **Elementos de la Acción de Pertenencia:**

Para la prosperidad de las pretensiones en la acción de pertenencia de bien inmueble por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, es necesaria la existencia simultánea de los siguientes elementos:

- i) Que el proceso verse sobre bienes que sean legalmente prescriptibles.
- ii) Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda.
- iii) Que la persona que pretenda adquirir el dominio del bien por ese modo, haya ejercido posesión material, pública, pacífica y en forma ininterrumpida por un lapso no inferior a DIEZ AÑOS, conforme al artículo 2532 del Código Civil, reformado por los artículos 6 y 10 de la Ley 791 de 2002, contados desde el momento en que haya principiado la prescripción.

Partiendo de los anteriores planteamientos, de entrada es importante advertir que la acción aquí invocada tiende a prosperar, pues no cabe duda que el extremo demandante acreditó en debida forma todos los presupuestos axiológicos que componen esta tipología de asuntos, como pasa a dilucidarse.

#### **4. Análisis del acervo demostrativo:**

##### **El bien que se pretende ganar por prescripción es susceptible de tal modo de adquisición**

Las pruebas obrantes en el plenario, acreditan irrefutablemente la calidad de bien de derecho privado del inmueble de la Carrera 5 D No. 189-34, de la Ciudad de Bogotá, que se pretende adquirir y de contera, su condición de ser susceptible de apropiación por

el modo de la usucapión ya que no hay prueba de que se encuentra dentro de aquellos que la ley sustancial han declarado como imprescriptibles o fuera del comercio.

Aunado a lo anterior, con relación al segundo elemento, vale decir, **“Que se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente y que sea la misma que se enuncia en la demanda”**, no existe reparo alguno en cuanto a la verdadera identidad y ubicación del inmueble cuya declaratoria se reclama, según se desprende de la documental que se ha relacionado, del dictamen pericial y de la inspección judicial realizada al inmueble, donde se constató la ubicación y linderos del inmueble pedido en pertenencia, se cumple el segundo elemento.

#### **Posesión material en cabeza del demandante por el término de ley:**

En cuanto al tercer elemento, sobre el tema de la posesión, veamos: el numeral 1 del art. 375 del CGP dispone que la declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción.

El artículo 762 del Código Civil define la posesión en los siguientes términos: “La posesión es 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.”.

Jurisprudencial y doctrinariamente se ha sostenido reiteradamente que la posesión es un poder de facto que se tiene sobre una cosa corporal determinada, mediante el cual se vincula a la persona con ella a través de su voluntad de aprehenderla para sí.

Entonces, la posesión surge de una continuada sucesión de hechos sin solución de continuidad, perceptibles en el tiempo y en el espacio, que considerados en su conjunto, acreditan de manera inequívoca que quien se predica poseedor de una cosa, realmente lo es por disponer de ella sin restricciones de ninguna naturaleza.

El poseedor, valga anotar, debe comportarse como propietario de la cosa y por ende, en su actitud debe aparecer de manera inequívoca una tendencia pública a disponer del inmueble, sin que vaya en contravía de la ley o de un derecho ajeno -artículo 669 C. Civil-.

Para que la posesión se pueda configurar, necesita el cumplimiento de ciertos requisitos que en su conjunto determinan su voluntad y actitud relativa a la disposición de la cosa frente a sí mismo y los demás. Se requiere entonces que la posesión sea quieta, pacífica, ininterrumpida y sin clandestinidad, pues cualquier actividad contraria a estos presupuestos, vicia la condición que el *usucapiente* debe ostentar.

Resulta ineludible entonces que quien pretenda beneficiarse alegando la usucapión, debe acreditar los requisitos axiomáticos de la posesión -*corpus* y *ánimus domini*- como única forma de obtener las ventajas jurídicas pretendidas, sin olvidar al respecto lo establecido por el artículo 981 del C. Civil, por lo que invariablemente se concluye que ella deberá manifestarse por la realización de hechos positivos.

Pues bien, atendiendo el anterior marco jurisprudencial y legal, empecemos por señalar que en el caso que nos ocupa se advierte una eficiencia probatoria en lo que concierne a la posesión material ejercida por el demandante, derivada ella de la instrumental obrante en el plenario, inspección judicial –que corrobora la posesión material en cabeza de los demandantes - y de los testimonios recepcionados, los cuales apreciados en su conjunto, dan plena certeza de los actos de señor y dueño ejecutados por los

demandantes, RICARDO CASTIBLANCO CASTIBLANCO y ROSARIO MONROY SANTAMARIA, sobre el inmueble que se pretende.

El demandante, RICARDO CASTIBLANCO CASTIBLANCO, en interrogatorio absuelto en la audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, manifestó que se pasaron al inmueble en 1984, por cuenta de Provivienda, hubo un loteo en el barrio, hicieron un aporte, pero Provivienda no entregó escrituras, aclaró que era solo el lote y él hizo un ranchito para pasarse a vivir, empezó a construir, hizo el primer piso, colocó los servicios públicos, abajo no es sino una habitación y construyó arriba, desde 1984 siempre han vivido en ese inmueble con su esposa, Rosario Monroy Santamaría.

La demandante, ROSARIO MONROY SANTAMARIA, afirmó en interrogatorio de parte absuelto en la audiencia, que llegaron al inmueble en 1984, hicieron las diligencias con Provivienda y los ubicaron en ese lote, pagaron unos derechos, eso era un potrero, Cuando llegaron ahí habían otras personas a las que les habían entregado lotes, afirmó que con su esposo hicieron un ranchito y se instalaron ahí y poco a poco han construido, abajo construyeron una pieza, una especie de garaje y el segundo piso está construido levantaron muros y está techado. Desde 1984 habitan el inmueble con su esposo. Manifestó que mandaron a instalar todos los servicios, gas, luz, agua, y que pagan el impuesto predial

La testigo LEONOR RAMIREZ PIÑEROS, manifestó que conoce a los demandantes porque son vecinos, hace unos 38 años, cada uno recibió un lote y quedaron de vecinos, por eso son vecinos y desde ese tiempo viven los demandantes ahí también, eran solo lotes, ellos hicieron su ranchito, como lo estaban haciendo todos, empezando les tocaba de a solo piso porque era un ranchito de vivienda, en los años siguientes siguieron la construcción, el lote no tenía servicios públicos, mucho después los pusieron cuando ya había ranchito y habitaciones en todo el barrio, agregó que ellos pagan impuesto predial, porque a todos les están cobrando. Afirmó que distingue a don Ricardo y a la señora Rosario como propietarios, porque ellos fueron los que cogieron ese lote y empezaron a construir, hasta el momento no sabe de que les hayan reclamado por ese inmueble, desde que ellos recibieron el lote siempre los ha conocido que han estado viviendo en ese inmueble y que son los propietarios, el matrimonio ha vivido ahí en el inmueble con las hijas y los nietos. El inmueble dice es un primer piso y un segundo piso, que fue construido por los demandantes.

La testigo MARINA GARCES ARDILA, afirmó que conoce a los demandantes desde el año 1989, porque ella llegó al barrio en ese entonces y compró el inmueble al lado de ellos, cuando ella llegó ya ellos estaban ahí, el señor Ricardo y la señora Rosario ya vivían en el inmueble objeto de este proceso, como propietarios, en principio era un ranchito, y poco a poco fueron construyendo el lote, levantaron el primero y el segundo piso, relata que ellos son los únicos que han vivido ahí y que nadie ha venido a reclamarles por el inmueble, los servicios públicos, como la luz y el alcantarillado, fueron solicitados por ellos, el impuesto predial lo vienen pagando, y refiere que los propietarios del inmueble son don Ricardo y la señora Rosario, quienes siempre han permanecido en el inmueble viviendo en él.

Estas declaraciones, anota el juzgado, son dignas de toda credibilidad, son coherentes con las circunstancias alegadas en el proceso, no ofrecen motivo de sospecha sobre su fidelidad y tampoco media tacha alguna, lo que conduce a establecer sin equívoco que los demandantes, RICARDO CASTIBLANCO CASTIBLANCO y ROSARIO MONROY SANTAMARIA han poseído el inmueble materia del litigio desde el año 1984, por un espacio que supera los 10 años establecidos para adquirir por este medio la propiedad del mismo.

Al acudir nuevamente al análisis de las declaraciones preanotadas, en conjunto con la inspección judicial y la prueba documental obrante en el expediente, fácil resulta colegir que los demandantes demuestran actos posesorios por un espacio superior a los 10 años en forma pública, pacífica e ininterrumpida, es decir, que se acreditaron los dos elementos sustanciales de la posesión, como son el animus y el corpus, o sea la aprehensión material de la cosa.

En suma, acerca de los actos posesorios verificados al interior de este asunto, ha de anotarse también que está demostrada la actitud de un verdadero dueño y la intención ostensible de su ejecución como propietarios y sin reconocer dominio ajeno.

Se advierte que los demandantes han estado en posesión del inmueble, a título individual, exclusivo, sin reconocer dominio ajeno, por un tiempo que a la presentación de la demanda superaba los diez años que exige la ley para adquirir el dominio de un inmueble por prescripción extraordinaria.

Puestas de este modo las cosas, del análisis conjunto del acervo demostrativo se llega al convencimiento que se encuentran acreditados los elementos axiológicos necesarios para el buen suceso de la acción invocada, pues, se reitera, confluyen todos los presupuestos sustanciales, en el entendido que el bien objeto de acción es susceptible de adquirirse por prescripción, los demandantes han poseído el inmueble objeto de este proceso por un espacio mayor a 10 años de forma pública, pacífica e ininterrumpida, actos que estima este Juzgado tienen como respaldo la intención de quien se cree propietario.

En cuanto a las excepciones propuestas por el Curador Ad Litem de FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA, no está llamada a prosperar, toda vez que el acreedor hipotecario fue vinculado en tal calidad y no como demandado, al aparecer inscrita la hipoteca en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de mayor extensión.

Con relación a la excepción INNOMINADA O GENERICA, no ha quedado demostrado en el proceso en los términos del artículo 282 del Código General del Proceso, algún hecho que constituya una excepción que deba ser declarada de oficio.

En consecuencia, se declararán no fundadas las excepciones propuestas.

Por lo expuesto, en cuanto en el proceso se encuentran determinadas la identificación y ubicación plena del inmueble de la Carrera 5D No. 189-34, el cual hace parte de un predio de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-679478 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, así como la posesión material que alegan los demandantes, y no se han acreditado excepciones u oposiciones a las pretensiones de la demanda, se proferirá sentencia acorde con las pretensiones y se ordenará la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de mayor extensión.

#### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** no probadas las excepciones propuestas por el Curador Ad litem, por las razones expuestas.

**SEGUNDO: DECLARAR** que los demandantes RICARDO CASTIBLANCO CASTIBLANCO y ROSARIO MONROY SANTAMARIA, han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el inmueble ubicado en la CARRERA 5D No. 189-34, de la Ciudad de Bogotá, área de terreno 59.90 M2, el cual hace parte de un predio de mayor extensión con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-679478 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, cuyos linderos generales obran en el certificado de tradición , y los linderos especiales son los siguientes: Por el **Norte** en distancia de 12.0 mts con el predio 189-40 de la Carrera 5D; por el **Oriente** en distancia de 5:00 mts con la Carrera 5C; por el **Sur** en distancia de 12:00 mts con el predio 189-28 de la Carrera 5D y por el **Occidente** en distancia de 5:00 mts con la Carrera 5D.

**TERCERO: ORDENAR**, como consecuencia de la anterior declaración, la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-679478 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte , que corresponde al inmueble de mayor extensión.

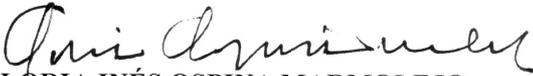
Para este efecto, se autoriza a costa del interesado la expedición de copias auténticas de este fallo y de las demás piezas procesales pertinentes. Oficiese.

**CUARTO: ORDENAR** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte que se abra un folio de matrícula inmobiliaria para el inmueble objeto de este proceso. Oficiese.

**QUINTO: ORDENAR** la cancelación de la medida de inscripción de demanda que recae sobre el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-679478, Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

**SEXTO:** Sin condena en costas por no aparecer causadas.

**NOTIFÍQUESE**

  
**GLORIA INÉS OSPINA MARMOLEJO**  
**JUEZ**

JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE  
BOGOTÁ D.C.

*La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO  
ELECTRONICO No.001 Hoy once (11) de enero de 2023 a la  
hora de las 8:00 a.m.*

*La secretaria*

*Diana María Acevedo Cruz*