

**JUZGADO VEINTE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTA**

Bogotá D. C., veintidós (22) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

REF. 110014003020 2019 00356 00 Pertenencia de DIANA ELVIRA LOPEZ ORTIZ contra MAURICIO BUITRAGO POVEDA Y PERSONAS INDETERMINADAS.

Surtido el trámite correspondiente se entra a proferir sentencia en los siguientes términos:

**ANTECEDENTES**

La señora DIANA ELVIRA LOPEZ ORTIZ, a través de apoderado judicial, promovió proceso verbal de declaración de pertenencia por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio en contra del señor MAURICIO BUITRAGO POVEDA y PERSONAS INDETERMINADAS que se crean con derecho sobre el inmueble casa número catorce (14) interior 2 del Conjunto Residencial Sabana de Tierra Buena, ubicada en la Calle 26 Sur No. 95 A-49, identificada con el Chip AAA0193SEFZ y la Cédula Catastral 004627740400201014 y Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40465274 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, con el fin de que se acceda a las siguientes

**PRETENSIONES**

PRIMERA: Que se declare en virtud de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, a la señora DIANA ELVIRA LOPEZ ORTIZ, la casa número catorce (14) interior dos (2) del Conjunto Residencial Sabana de Tierra Buena, ubicada en la Calle 26 Sur No. 95 A-49, identificada con el Chip AAA0193SEFZ, Cédula Catastral 004627740400201014 y Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40465274 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, descrita y alinderada en la demanda.

SEGUNDA: Como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40465274 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

TERCERA: Que se conde en costas a los demandados en caso de oposición.

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

PRIMERO: la demandante, DIANA ELVIRA LOPEZ ORTIZ, compró al señor MAURICIO BUITRAGO POVEDA la casa número 14 interior 2 del Conjunto Residencial Sabana de Tierra Buena, ubicada en la Calle 26 Sur No. 95 A-49 de Bogotá, identificada con el Chip AAA0193SEFZ, Cédula Catastral 004627740400201014 y Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40465274 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

SEGUNDO: El señor MAURICIO BUITRAGO POVEDA es cuñado de la demandante, pues es el esposo de la señora TATIANA LOPEZ ORTIZ, hermana de la señora DIANA ELVIRA LOPEZ ORTIZ.

TERCERO: Por la cercanía de las partes, el negocio se dio de manera verbal, por un valor de \$45.000.000.00, los cuales la demandante canceló al demandado en su totalidad, de dineros sacados de su cuenta de ahorros.

CUARTO: El demandado, señor MAURICIO BUITRAGO POVEDA, entregó el inmueble casa número 14 interior 2 del Conjunto Residencial Sabana de Tierra Buena, ubicada en la Calle 26 Sur No. 95 A-49 de forma material y real a la demandante, señora DIANA ELVIRA LOPEZ ORTIZ, el día 1 de agosto de 2008.

QUINTO: La demandante citó al demandado y su hermana Tatiana López Ortiz, esta última por la calidad de hermana, a la Personería de Bogotá, a una conciliación para que demandado hiciera ante Notaría la Escritura Pública de Venta del inmueble, pero no asistieron ni justificaron la inasistencia.

SEXTO: La demandante, señora DIANA ELVIRA LOPEZ ORTIZ, se encuentra en posesión, con ánimo de señora y dueña del inmueble objeto de este proceso, el cual fue dejado por el mismo demandado por la compra que se hiciera.

SEPTIMO: La posesión ejercida por la demandante ha sido pública, quieta, pacífica, tranquila, sin violencia, ni clandestinidad, sin reconocer dominio, posesión a ninguna persona, su posesión ha sido continua e ininterrumpida.

OCTAVO: La demandante el día 29 de diciembre de 2010, solicitó al Banco Colpatria la cancelación de la hipoteca que recaía sobre el predio objeto de la pertenencia.

NOVENO: la demandante logró el certificado del 14 de enero de 2011 de la Notaría 38 del Círculo de Bogotá, de la cancelación de la hipoteca, pero por desconocimiento no la radicó en registro.

DECIMO: La demandante solicitó ante la Unidad Especial Administrativa Especial de Catastro un auxilio por afectación por ola invernal ocurrida el 6 de agosto de 2011, así como también la reconoció la Alcaldía Mayor de Bogotá el 22 de noviembre de 2012.

DECIMO PRIMERO: La demandante desde el año 2009 ha pagado los impuestos del predio hasta la fecha, y a la presentación de la demanda ya había cancelado el año 2019.

DECIMO SEGUNDO: La demandante desde el mes de agosto de 2008 hasta la fecha ha cancelado todos los servicios públicos.

DECIMO TERCERO: La demandante desde el mes de agosto de 2008 hasta la actualidad ha cancelado la administración y cuotas extraordinarias.

DECIMO CUARTO: El inmueble objeto del proceso se identifica así: Casa número catorce (14) Interior dos (2) del Conjunto Residencial Sabana de Tierra Buena, ubicada en la Calle 26 Sur No. 95 A-49 de Bogotá, identificada con el Chip AAA0193SEFZ, Cédula Catastral 004627740400201014 y Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40465274 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, cuyos linderos se indican en este hecho de la demanda.

DECIMO QUINTO: La demandante quiere legalizar su predio y que se le declare propietaria inscrita del mismo.

## TRAMITE DE LA ACCION

Admitida la demanda, en auto del 12 de abril de 2019, se ordenó el emplazamiento del demandado y de las personas indeterminadas, y se ordenó a la demandante, que de conformidad con el numeral 7 del art. 375 del CGP fijara una valla en lugar visible de la entrada del inmueble con los datos y especificaciones allí exigidos, la cual debía permanecer instalada hasta la audiencia de instrucción y juzgamiento. Una vez instalada la valla, aportara al proceso las fotografías del inmueble en las que se observara el contenido de la misma. Se ordenó a su vez la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40465274 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

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.

Una vez cumplido en debida forma el emplazamiento, se nombró Curador Ad Litem, del demandado MAURICIO BUITRAGO POVEDA y de las PERSONAS INDETERMINADAS, quien una vez notificado dio contestación a la demanda, a folios 228 y 229 del expediente, manifestando en cuanto a los hechos 1 a 13 que no le constan, por ser Curador no tiene conocimiento de los hechos de la demanda y deben probarse dentro del proceso; al hecho 14, manifiesta que son linderos tomados según se afirma de la Escritura No. 16132 de la Notaría 29 de Bogotá; y al hecho 15, señala que no es un hecho, es su pretensión.

En cuanto a las pretensiones, afirma que se opone y que corresponde al Juzgado acceder a la misma o negarla, en el fallo de primera instancia, de probarse los hechos narrados en la demanda.

En audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, se practicó el interrogatorio de la demandante DIANA ELVIRA LOPEZ ORTIZ y se recepcionaron los testimonios de CARMENZA GUARNIZO RAMIREZ, MARIA ERENIA DAZA ARBOLEDA y RAFAEL OSVALDO OCAMPO LOPEZ. Igualmente, se llevó a cabo la inspección judicial en el inmueble objeto de pertenencia, con fundamento en el numeral 9 del art. 375 del CGP.

Practicadas las pruebas, se corrió traslado a las partes para alegar de conclusión, formulándose el alegato respectivo por el apoderado de la demandante y el curador ad litem.

En su alegato de conclusión, el apoderado de la demandante señala que con la prueba documental aportada está demostrado que la demandante pagó servicios públicos, impuestos, recibos de administración, del inmueble objeto de pertenencia, los testigos coinciden en que conocen a la demandante habitando el inmueble desde el año 2008, siempre la han conocido como dueña del inmueble, también hay un memorial donde el demandado manifiesta que acepta los hechos de la demanda, no se opone a las pretensiones, al folio 149 con la firma y notificación del demandado, todo lo cual da fe que hay una posesión material de la demandante, durante el término exigido por la ley, de manera pacífica e ininterrumpida, por lo que solicita se acceda a las pretensiones de la demanda.

El curador ad litem manifestó en su alegato de conclusión, que de las pruebas recaudadas y el trámite del proceso es claro que no se ha presentado alguien que haya venido a reclamar por el inmueble, el dicho de los testigos es consistente, son más o

menos 13 años de posesión y es la demandante la que ha asumido todas las cargas del inmueble, al folio 149 obra un escrito del demandado donde manifiesta que conoce la demanda, y como curador de las personas indeterminadas no le queda forma de oponerse a las pretensiones de la demanda.

## **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 forma, el emplazamiento del demandado 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. LEGITIMACION EN LA CAUSA**

Se observa que este supuesto de la pretensión se satisfizo a cabalidad, pues la acción fue encauzada por DIANA ELVIRA LOPEZ ORTIZ, quien dice haber adquirido el inmueble por prescripción extraordinaria de dominio, lo cual debe ser demostrado dentro del proceso. En cuanto a la parte demandada, la demanda se dirigió en contra de MAURICIO BUITRAGO POVEDA, y personas indeterminadas, en cuanto figura inscrito el primero en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, como propietario del inmueble objeto de pertenencia

### **3. LA ACCION**

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 el demandante adquirió 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 especial para proceso de pertenencia, expedida por el Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur-Bogotá D.C., respecto del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40465274 que identifica Int 2 Casa 14, ubicada en la dirección Calle 26 Sur No. 95 A-49 In 2 CA 14 (dirección catastral) con área de 48.33 M2 del que se extrae que el titular inscrito de derecho real de dominio es Mauricio Buitrago Poveda con CC No. 79.848.538. (fl. 5).

2°. Certificado de tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40465274 de la Calle 26 Sur No. 95 A-49 IN 2 CA 14 CONJUNTO RESIDENCIAL SABANA DE TIERRA BUENA SM4-1. Dirección catastral: Calle 26 Sur No. 95 A-49 IN 2 CA 14. (fl. 7-9)

3°. Escritura Pública No. 16132 del 22 de noviembre de 2006 de la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, venta de Fiduciaria Bogotá S.A: (Fideicomiso Sabana de Tierra Buena-Fidubogotá S.A.) a Mauricio Buitrago Poveda con CC No. 79.848.538., de la Casa No. 14 del Interior 2 del Conjunto Residencial Sabana de Tierra Buena dirección: Calle 26 Sur No. 95 A-49 de Bogotá con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40465274. (fls 10-55)

4°. Certificado expedido por el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias de la Alcaldía Mayor de Bogotá -FOPAE-, expedida el 22 de noviembre de 2012, según la cual la señora DIANA LOPEZ ORTIZ, fue incluida en la base oficial de registros de afectación a causa de la inundación ocurrida en la localidad de Kennedy el 6 de diciembre de 2011 y se identifica el predio afectado de la CALLE 26 SUR No. 95 A-49 IN 2 CA 14 (SABANA DE TIERRA BUENA) (fl 69).

5°. Recibos oficiales de pago de impuesto predial unificado años gravables 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, del inmueble de la Calle 26 Sur No. 95 A-49 IN 2 CA 14 (fls. 72-100)

6°. Facturas de pago de servicios de acueducto de julio 22 de 2009, enero de 2010, mayo de 2012, julio de 2013, diciembre de 2013, abril de 2014; gas natural de mayo de 2013, febrero de 2011 (fls 101-127).

7°. Recibo de caja No. 7130 y 7157, 9336, 11305, 13218, 16597 de pago de administración del Conjunto Residencial Sabana de Tierra Buena expedido el 23 de diciembre de 2009, 16 de enero de 2010, 2 de febrero de 2011, 2 de febrero de 2012, 12 de enero de 2013, 7 de noviembre de 2014, a Diana López, por pago de administración de la casa 14 del Interior 2 (fl 128-139).

8°. Certificación de estado de cuenta expedido por el Administrador del Conjunto Residencial Sabana de Tierra Buena, el 4 de marzo de 2019, según el cual la señora DIANA LOPEZ con CC No. 51.870.771 de Bogotá, en calidad de propietaria de la Casa interior 2 Casa 14 del Conjunto Residencial, a esa fecha debe por cuotas de administración y cuotas extraordinarias la suma de \$405.200, y tiene acuerdo de pago el cual cancela puntual. (fl. 140).

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 que 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 imprescriptible 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, conforme se desprende de la documental informe remitido por la Subgerencia de Información Física y Jurídica de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, a folios 197 y 198, según la cual el predio se encuentra incorporado en los archivos catastrales con el destino económico residencial a nombre del señor Mauricio Buitrago Poveda. Igualmente, conforme a la inspección judicial y a los testimonios recaudados dentro del proceso.

A través de la diligencia de inspección judicial, aunada a la prueba documental antes mencionada, se constató claramente la ubicación y linderos del inmueble pedido en pertenencia. Se cumple el segundo elemento.

La declaración de pertenencia reclamada recae sobre el inmueble ubicado en el perímetro

urbano de la Ciudad de Bogotá, casa número catorce (14) interior 2 del Conjunto Residencial Sabana de Tierra Buena, ubicada en la Calle 26 Sur No. 95 A-49, identificada con el Chip AAA0193SEFZ y la Cédula Catastral 004627740400201014 y Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40465274 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, cuyos linderos se consignan en la demanda.

### **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 aquel 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 usucapición, 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 la demandante, derivada ella de la instrumental obrante en el plenario, inspección judicial –que corrobora la posesión material en cabeza de la actora - y de los testimonios recepcionados, los cuales apreciados en su conjunto, dan plena certeza de los actos de señor y dueño ejecutados por la demandante, señora DIANA ELVIRA LOPEZ ORTIZ, sobre el inmueble que se pretende.

Se realizó inspección judicial sobre el inmueble en la cual se verificaron los linderos y dependencias del inmueble objeto de pertenencia y se constató que el mismo es habitado

por la demandante, señora DIANA ELVIRA LOPEZ ORTIZ, quien atendió la diligencia. Se constató, a su vez, que se encontraba instalada la valla en el inmueble.

La DEMANDANTE, DIANA ELVIRA LOPEZ ORTIZ, en interrogatorio rendido en este proceso refiere que para el año 2008 su hermana TATIANA LOPEZ y el esposo MAURICIO BUITRAGO estaban vendiendo la casa de ellos, le dijeron que le vendían la casa, de una forma verbal acordaron una cifra de \$45.000.000, que se pagarían mensualmente, para agosto de 2008 se pasó a vivir con sus hijos, para el 2008 y 2009 se empezó a ver la posibilidad de hacer la Escritura, fijaron una fecha para enero de 2010, su hermana le dijo que le pagara los \$10.000.000 que faltaban, para el día de la fecha de la escritura no se presentaron, ante semejante situación se presentó a la Personería y solicitó una conciliación para encontrarse con ellos y ver si le hacían la escritura, para marzo de 2010 no aparecieron, y se vio obligada a iniciar el proceso.

Manifestó que hizo la cancelación de la hipoteca, la solicitó al Banco Colpatria, en 2011 se vieron afectados por una ola invernal y solicitó un auxilio por parte de la Alcaldía mayor de Bogotá

Expresó que desde el 2008 ha pagado los servicios de agua, luz, gas, administración cuotas ordinarias y extraordinarias, y desde 2009 empezó a pagar el impuesto predial hasta el día de hoy. Le ha hecho mejoras a la casa como la reja de la ventana principal, he cambiado el piso del tercer piso, el techo del tercer piso, ha arreglado el techo del baño, se cambió la grifería, algunas mejoras de las escaleras, se cambió el contador de la luz, la grifería del baño, el lavaplatos. Siempre ha estado ahí viviendo con sus hijos porque es su casa.

De otra parte, al evaluar los testimonios rendidos por CARMENZA GUARNIZO RAMIREZ y MARIA ERENIA DAZA ARBOLEDA, se encuentra que coinciden en que la demandante ejerce la posesión sobre el inmueble objeto de pertenencia, como pasa a analizarse.

La testigo CARMENZA GUARNIZO RAMIREZ, en declaración rendida en este proceso, manifestó que conoce a la demandante desde agosto de 2008 cuidaba niños en la casa, ella también, desde ahí la conoció viviendo en la casa 14, en la que actualmente vive, en el mismo conjunto donde vive la testigo. Ella en una ocasión le comentó que estaba pagando la casa, que la había comprado, después conoció bien el problema, que había comprado la casa pero no había podido hacer la escritura porque el cuñado se había ido y no lo habían vuelto a encontrar, eso fue en el 2009, después ella consiguió el abogado y puso el presente caso.

Refirió que desde ahí solamente la han visto a ella en el inmueble con sus dos hijos, la ha conocido como poseedora, porque lleva tiempo viviendo ahí y es quien se encarga de los servicios, de los impuestos, administración, y de mantenerla bien, y en cuanto a mejoras, manifestó que el esposo de la testigo le colocó los pisos del tercer piso, le arregló el techo del tercer piso, le ha cambiado la grifería del lavamanos, del lavaplatos, pintó las puertas, las rejas y mantiene siempre su casa al día. No tiene conocimiento que alguien le haya reclamado a ella por ese inmueble desde el 2008 que la conoce, siempre ha estado ella con los dos hijos. Como desde el 2008 viene viendo a la señora Diana con los dos hijos viviendo en el inmueble.

La testigo MARIA ERENIA DAZA ARBOLEDA, en declaración rendida en este proceso manifestó que reside en la casa 12 interior 2 del Conjunto Residencial Sabana de Tierra Buena Etapa 1, desde el 6 de octubre de 2006, desde agosto de 2008 distingue a

la demandante, ella empezó a saludarla cuando llegaba del trabajo, la señora Diana López vivía en la casa 14, desde ese momento como propietaria, sabe que ella pagó la casa por cuotas al cuñado y nunca le cumplió la cita para la escritura., lo supo porque ella siempre la invitaba a la casa a tomar onces y ahí se enteró, en el 2009 empezó a hacer las gestiones y él la dejó dos veces plantada y nunca llegó Ha conocido como dueña a DIANA LOPEZ , no ha visto a nadie más, siempre van a pagar los recibos del impuesto y no conoce a nadie más como propietario de esa casa, no sabe de nadie que le haya venido a reclamar por esa casa, desde 2008 hasta la fecha la señora DIANA LOPEZ siempre ha estado en esa casa habitándola, siempre la ve en las reuniones.

El testigo RAFAEL OSVALDO OCAMPO LOPEZ, en declaración rendida en este proceso, manifestó que es hijo de la demandante, y que el demandado, Mauricio Buitrago Poveda es el esposo de su tía TATIANA LOPEZ. Refiere que en el 2008 su mamá hizo un acuerdo verbal de compra de la casa, por \$45.000.000, con su tía Tatiana y el esposo, su mamá hizo los pagos correspondientes, para mediados de 2009 se había hecho el pago de \$35.000.000 y los \$10.000.000 se pagarían a la firma de la escritura, pero su tía le pidió a su mamá que le adelantara los \$10.000.000 y ella se los pagó antes de la fecha de la escritura. Pero luego se desaparecieron y no firmaron escrituras, pero su mamá tiene la posesión de la casa desde el 2008. Su mamá cito a conciliación en la Personería y comenzó el proceso con el cual se busca que su mamá sea propietaria y dueña del inmueble, su mamá le ha hecho mejoras se hizo el tercer piso, el techo del tercer piso, el techo del baño, grifería del baño y lavaplatos, instalación de la reja de la ventana, pintura, desde el momento en que se pasaron a vivir ahí, en el 2008.

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 la demandante ha poseído el inmueble materia del litigio por un espacio superior a 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, como los comprobantes de pago de impuesto predial del inmueble objeto de este proceso correspondiente a los años 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, del inmueble de la Calle 26 Sur No. 95 A-49 IN 2 CA 14, allegados con la demanda, fácil resulta colegir que la demandante demuestra 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.

A lo anterior se suma que el demandado Mauricio Buitrago Poveda, radicó escrito el 5 de marzo de 2020, donde expresa que no se opone a las pretensiones de la demanda invocadas por la señora DIANA ELVIRA LOPEZ ORTIZ, y que acepta los hechos.

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

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, el demandante ha poseído el inmueble por un espacio mayor a 10 años de forma pública, pacífica e ininterrumpida, actos que estima este Estrado Judicial tienen

como respaldo la intención de quien se cree propietario.

Por lo expuesto, en cuanto en el proceso se encuentran determinadas la identificación y ubicación plena del inmueble, así como la posesión material que alega la demandante, y no se han presentado excepciones u oposiciones a las pretensiones de la demanda, se proferirá sentencia acorde con las pretensiones y se ordenará la inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

### DECISION

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** que la señora DIANA ELVIRA LOPEZ ORTIZ ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el inmueble Casa número catorce (14) interior dos (2) del Conjunto Residencial Sabana de Tierra Buena, ubicado en la Calle 26 Sur No. 95 A-49, con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40465274 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran consignados en la demanda.

**SEGUNDO: ORDENAR**, como consecuencia de la anterior declaración, la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40465274, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur. Para este efecto, se autoriza a costa de los interesados la expedición de copias auténticas de este fallo y de las demás piezas procesales pertinentes. Ofíciase.

**TERCERO: ORDENAR** la cancelación de la medida de inscripción de demanda que recae sobre el inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-40465274. Ofíciase a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

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

**NOTIFIQUESE,**



**GLORIA INES OSPINA MARMOLEJO**  
**JUEZ**

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

*La presente decisión es notificada por anotación en  
ESTADO ELECTRÓNICO Nro. 036 Hoy 01 de abril de 2024  
a la hora de las 8:00 a.m.*

*La secretaria*

**DIANA MARIA ACEVEDO CRUZ**