

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL
DE BOGOTÁ □ D. C
Carrera 10 No 14-33 piso 11
cmpl38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, nueve (9) de junio de dos mil veintitrés (2023).

Rad.110014003-038-2019-00990-00
VERBAL DE PERTENENCIA
DE: ANGELA MARÍA QUITIAN HERRERA y JOSÉ EDGAR
SEGURA MARTÍNEZ/
BERTILDA ARCINIEGAS CORREA y JOSÉ DIONISIO
OSPINA CARVAJAL.
CONTRA: JAIME CLEMENTE CHAVES y PERSONAS
INDETERMINADAS.

ASUNTO A TRATAR

Recibidos los alegatos de conclusión procede el suscrito Juez 38 Civil Municipal a emitir la sentencia que en derecho corresponde.

ANTECEDENTES

1. Los señores **Ángela María Quitian Herrera y José Edgar Segura Martínez**, a través de apoderado judicial, formularon demanda de pertenencia en contra del señor Jaime Clemente Chávez, y de las demás personas indeterminadas, a efectos de que se declarara en su favor han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el inmueble junto con sus mejoras, ubicado en la **calle 51 B SUR No. 89 A-11 MJ**, del barrio Nueva Esperanza, de la localidad de Bosa, de la ciudad de Bogotá D.C., identificado en el plano del barrio como lote No. 3 de la manzana I, con un área aproximada de terreno de 65.55 M2, y un área Aproximada de construcción de 154.50 M2, con chip **AAA0139FLZE**; que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión, y se disponga la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para la porción adquirida por prescripción.

Como fundamento de sus pretensiones, adujeron los señores Ángela María Quitian Herrera y José Edgar Segura Martínez, que han tenido la posesión real y material del inmueble descrito en las pretensiones, desde hace más de diez (10) años, en forma quieta, pacífica e ininterrumpida.

Señalan que durante este tiempo han ejecutado actos de los que solo permite el dominio de las cosas, tales como: construir, pagar el impuesto predial, colocar rejas, ventanas, vidrios, puertas, paredes, cañerías, pintar, enchapar, colocar servicios públicos, arrendar para vivienda, pagar valorización, hacer mantenimiento, pagar los servicios públicos, colocar contador del servicio de gas, colocar servicio de televisión, vivir con sus hijos menores y familia.

Aducen que, no han reconocido dueño ajeno durante éste lapso de tiempo y, por el contrario, se han comportado como tales, esto es, como amos, dueños y

señores del bien descrito anteriormente, calidad que les ha sido reconocida por todos los vecinos, amigos y conocidos.

Indican que vienen realizando sobre el Inmueble descrito, actos de señores y dueños, sin reconocer derecho a otro, realizando en forma permanente mantenimiento, arrendándolo y con el fruto de su trabajo, pagando impuestos y valorización habiendo levantado tres (3) pisos y cada una de las mejoras que existen actualmente en el inmueble. Todos estos actos, han sido continuos o ininterrumpidos, públicos, ejercidos a nombre propio y sin que haya reclamación por persona alguna, como quiera que tanto el vecindario, como los amigos son fieles testigos de esta situación.

Manifiestan que el predio descrito aquí, fue adquirido por Ángela María Quitian Herrera y José Edgar Segura Martínez, por venta de los derechos posesorios a ellos efectuados, por la señora Epifanía Merchan de Rodríguez, antigua poseedora, desde el día 21 de septiembre de 2007, fecha desde la cual entraron a ocupar el mencionado inmueble. A su vez la señora Epifanía Merchan de Rodríguez, le compró los derechos posesorios a la señora Carmen Cecilia Aceros Merchan, mediante documento privado el día 29 de noviembre de 1993, y la señora Carmen Cecilia Acero Merchan, a su vez, le compró los derechos posesorios al señor Jorge Ramiro Contreras Castro, mediante documento privado el día 26 de octubre de 1993, y Jorge Ramiro Contreras Castro le compró los derechos posesorios al señor Buenaventura Camacho Chaparro, mediante documento privado el día 5 de septiembre de 1991, éste último, Buenaventura Camacho Chaparro le compró los derechos posesorios directamente al señor Luis Ariel Marroquín García, mediante documento privado el día 9 de agosto de 1988.

2. Por su parte, los señores **Bertilda Arciniegas Correa y José Dionisio Ospina Carvajal**, a través de apoderado judicial, formularon demanda de pertenencia en contra del señor Jaime Clemente Chávez, y de las demás personas indeterminadas, a efectos de que se declarara en su favor han adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el inmueble junto con sus mejoras, ubicado en la **calle 52 B SUR No. 89 A – 52 MJ 4**, del barrio Nueva Esperanza, de la localidad de Bosa, de la ciudad de Bogotá D.C., identificado en el plano del barrio como lote No. 18 de la manzana G, con un área aproximada de terreno de 65.55 M2, y un área aproximada de construcción de 82.50 M2, con **chip AAA0229ASSY**; que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión, y se disponga la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para la porción adquirida por prescripción.

Como fundamento de sus pretensiones, adujeron los señores Bertilda Arciniegas Correa y José Dionisio Ospina Carvajal, que han tenido la posesión real y material del inmueble descrito en las pretensiones, desde hace más de diez (10) años, en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, natural o civilmente.

Indican que durante este han ejecutado actos de los que solo permite el dominio de las cosas, tales como: construir, pagar el impuesto predial, fijar rejas, ventanas, vidrios, pintar, enchapar, colocar servicios públicos, pagar valorización, hacer mantenimiento, pagar los servicios públicos, colocar contador del servicio de gas, colocar servicio de agua y luz, ocupar como

bodega, ya que trabajan en el mismo lugar y viven en un apartamento en el segundo piso.

Señalan que, no han reconocido dueño ajeno durante éste lapso de tiempo y antes, por el contrario, se han comportado como tales, esto es, como amos, dueños y señores del bien descrito en las pretensiones, calidad que les ha sido reconocida por todos los vecinos, amigos y conocidos y la junta de acción comunal.

Agregan que los señores Bertilda Arciniegas Correa y José Dionisio Ospina Carvajal, vienen realizando sobre el inmueble descrito, actos de señores y dueños, sin reconocer derecho a otro, realizando en forma permanente mantenimiento, ocupándolo para su vivienda y con el fruto de su trabajo, pagando impuestos y valorización, y cada una de las mejoras que existen actualmente en el inmueble. Todos estos actos, han sido continuos e ininterumpidos, públicos, ejercidos a nombre propio y sin que haya reclamación por persona alguna como quiera que tanto el vecindario, como los amigos son fieles testigos de esta situación y la junta de acción comunal.

Aducen que el predio descrito aquí, fue adquirido, por venta de los derechos posesorios a ellos efectuados, por el señor Marco Tulio Cruz Varela, quien le hizo documento de promesa de compraventa.

3. Mediante auto del 25 de octubre de 2019, este juzgado admitió la demanda, ordenó que se corriera traslado al extremo demandado por el término de 20 días, dispuso el emplazamiento de Jaime Clemente Chávez (ante la manifestación de desconocimiento de su dirección), y de las personas indeterminadas, ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del globo de mayor extensión, 50S-659274, y resolvió vincular a las entidades que por ley han de ser llamadas al juicio.

4. Se emplazó íntegramente al extremo demandado, se designó curador *Ad Litem*, quien contestó la demanda y propuso la excepción de mérito que denominó: *“Falta de una plena identidad del bien inmueble a usucapir”*.

Los demandantes a descorrer el traslado de la excepción indicaron que los muebles se encuentran perfectamente identificados, por sus linderos especiales actualizados, dirección, chip, cedula catastral individual, sin que afecten otros inmuebles que se encuentran dentro del globo de mayor extensión; que los inmuebles pretendidos en pertenencia, según la certificación de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos De Bogotá - Zona Sur-, se encuentran dentro del predio en mayor extensión que se identifica en el certificado de tradición anexo a la demanda.

5. El 25 de mayo de 2022, y el 23 de marzo de 2023, se llevaron a cabo las audiencias previstas en los artículos 372, 373 –en concordancia con el art. 375- del C.G.P; última en la que se recibieron los alegatos de conclusión.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

1. Se encuentran presentes los presupuestos procesales para emitir la presente determinación (capacidad procesal y para ser parte de los contendientes, demanda en forma, y competencia). Así mismo, no se observa irregularidad procesal, ni causal de la nulidad que impida emitir esta determinación.

2. En el caso que se analiza, tanto del *petitum* de la demanda como de la causa *petendi* se deduce claramente que se ejercita la acción de declaración de pertenencia, con fundamento en la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

Según el artículo 2512 del Código Civil "*La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales*"

El precepto anterior comprende tanto el modo de adquirir los derechos reales, como el de extinguir las obligaciones en general; concretándose la primera hipótesis, mediante la posesión que una persona ejercer a través de la tenencia material de la cosa, con el ánimo de señor y dueño, por el tiempo determinado legalmente.

La prescripción adquisitiva invocada en el sub – lite es la extraordinaria, la está supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos: a) Que la cosa objeto de la pretensión sea susceptible de ser adquirida por el modo de 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.

En cuanto al cumplimiento de los mencionados requisitos, frente al **primer presupuesto** la honorable Corte Suprema de Justicia, sostiene que: “Además de la posesión y el tiempo de la misma, para la procedencia de la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio, cualquiera sea su clase, es necesario que la pretensión tenga como objeto inmediato un bien susceptible de adquirirse por este modo, es decir, un bien corporal, raíz o mueble, que este en el comercio humano, como expresamente lo consagra el artículo 2518 del Código Civil”.¹

En el caso de marras, de las certificaciones especiales expedidas por el registrador principal de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur y las demás pruebas allegadas por las partes, ninguna duda existe de que los inmuebles pretendidos son susceptibles de ser adquiridos por el modo de la usucapión, dado que no se observa que sean de uso público (artículo 2519 del Código Civil), fiscales, o de una entidad de derecho público (artículo 375 del Código General del Proceso); los cuales por mandato legal, no son susceptibles de ser adquiridos por esta singular figura jurídica.

En efecto, en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-659274 –predio de mayor extensión que encierra las dos porciones reclamadas en esta demanda, según certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (fl. 85 y 86 del cdno. ppal)- se advierte que es un inmueble de titularidad privada.

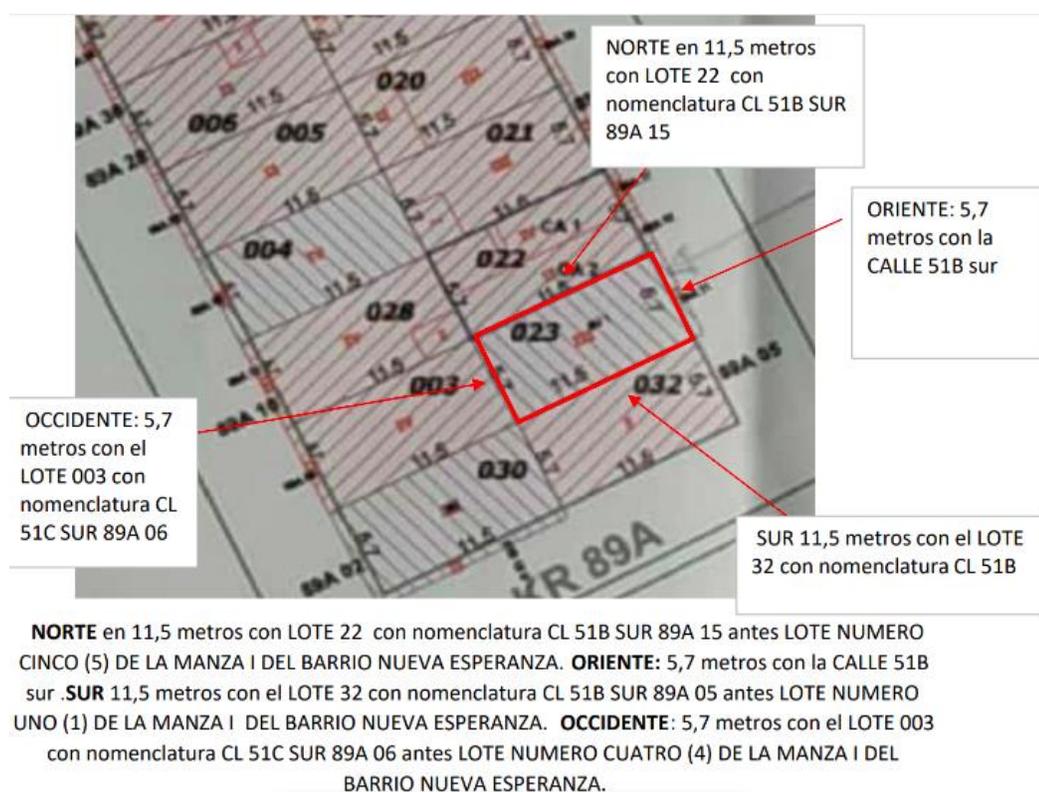
En relación con **segundo requisito**, igualmente se cumple con la plena identificación de los bienes inmuebles reclamados en la demanda, lo cual se puede verificar plenamente a partir de los certificados catastrales aportados (fl. 3, 4, 87, 88, y 89, del cdno. ppal); en el dictámen pericial arrojado por el

¹ Sentencia del 12 de febrero de 2001, ponencia del magistrado, Dr. José Fernando Ramírez Gómez.

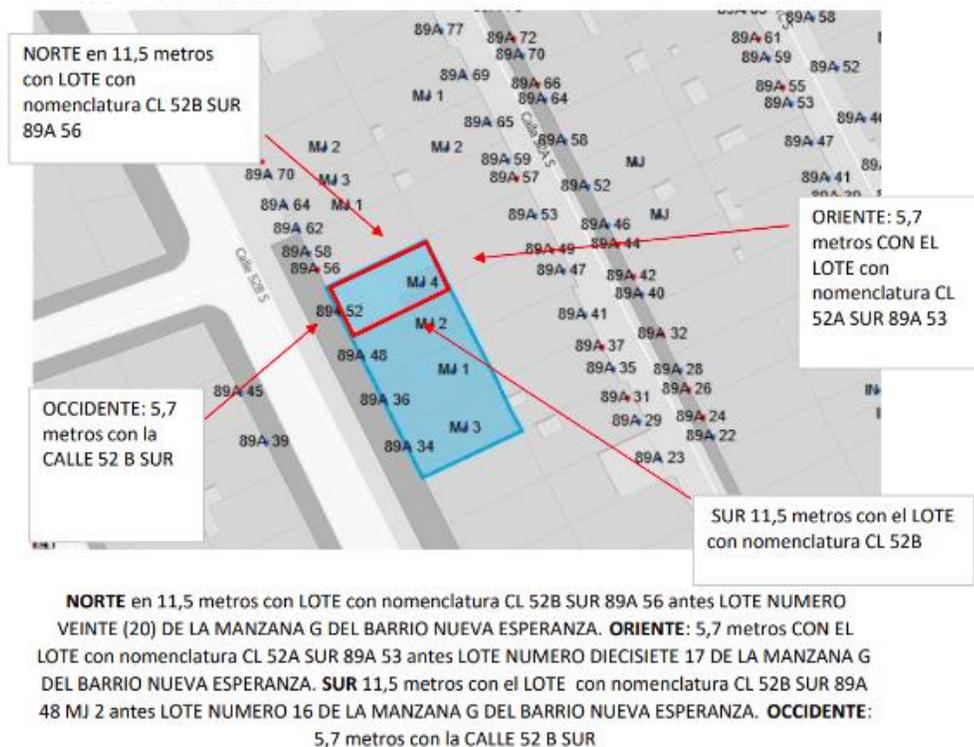
extremo demandante que singulariza los predios por sus linderos y cabida; también a través de la inspección pericial que se realizó que permitió observar la ubicación de los mismos, sus límites, y linderos.

Además, del certificado emanado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se extrae que dichos predios están inscritos en uno de mayor extensión, que se identifica con matrícula inmobiliaria 50S-659274 (fl. 85 y 86 del cdno ppal).

A partir de tales pruebas se extrae que el inmueble pretendido por los demandantes Ángela María Quitian Herrera y José Edgar Segura Martínez, tiene como dirección la calle 51 B SUR No. 89 A-11 MJ del barrio Nueva Esperanza de Bogotá, chip catastral AAA0139FLZE; y tiene los siguientes linderos especiales:



De otro lado, de las mismas pruebas se extrae que el inmueble pretendido por los demandantes Bertilda Arciniegas Correa y José Dionisio Ospina Carvajal, tiene como dirección la calle 52 B SUR No. 89 A – 52 MJ 4, del barrio Nueva Esperanza de Bogotá, chip catastral chip AAA0229ASSY; y tiene los siguientes linderos especiales:



Respecto de la excepción de *“Falta de una plena identidad del bien inmueble a usucapir”*, debe tenerse en cuenta que como recién se explicó, sobre los inmuebles CL 52B SUR 89A 52 y CL 51B SUR 89A 11 MJ obra dictamen pericial, con su plena identificación tanto de linderos como de cabida, dirección, e identificación catastral; así como, el certificado especial de la oficina de registro de instrumentos públicos que indica que las parcelas reclamadas están inscritas en el predio de mayor extensión.

Conforme a lo anterior es claro que los inmueble pretendidos sí están debidamente individualizados, identificados, y singularizados, por todas sus características físicas, catastrales; por lo que no prosperará la excepción referida.

En cuanto al **tercer requisito**, referente a la posesión, ha de recordarse que esta es definida por el artículo 762 del Código Civil como *“(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”*; la cual está manifestada por su ejercicio con actos que impliquen dicho señorío, y su estructuración queda sujeta a la demostración de los dos extremos que tradicionalmente se han señalado: el animus o comportamiento subjetivo de estar vinculado a la cosa como si fuera su propietario o animo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno y, el corpus, o sea la relación de hecho con la misma, lo que generalmente se manifiesta con actos externos que impliquen el apoderamiento del bien.

Memórese, lo que ha dicho desde antaño la Honorable Corte Suprema de Justicia, acerca del elemento del animus que caracteriza la posesión:

“(...) que la cosa se detenta con ese elemento psicológico que por antonomasia caracteriza la posesión, traducido, como es averiguado, en que se cuenta de por medio con el ánimo de conducirse jurídicamente con plena autonomía y sin reconocer dominio ajeno. Allí, repítase, no se descubre, necesariamente, que quien está en contacto material con la cosa, la tenga por sí y ante sí, con exclusión de los demás y sin depender de nadie en particular. La calidad de

poseedor requiere, en este marco de ideas, que sobre la cosa se ejerzan verdaderos actos de dominio, como si en verdad se tratase del mismo propietario, actos de los que a título meramente enunciativo prescribe el artículo 981 del Código Civil. “Naturalmente que quien se pretenda tal, debe contar como cosa de su incumbencia, el demostrar certera y concluyentemente la gama de actos que a su juicio atildan su posesión; y, de tal manera, que no deje resquicio a la duda” (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 3 de octubre de 1995. Radicación Expediente N° 4547. Magistrado Ponente: Dr. Rafael Romero Sierra.)

En esas condiciones frente al requisito de la posesión material, la cual ha de ser ejercida por los demandantes, esta se define, como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño. Para la demostración de este elemento, basta determinar que quien se arroga la calidad de poseedor mantiene una relación de aprehensión material sobre el bien, ya sea directamente, ora por intermedio de un mero tenedor que la tenga a nombre suyo; y además, la exteriorización de actos, de los que solo da derecho el dominio, que permiten percibir el *animus*.

Al respecto es pertinente citar que la H. Corte Suprema de Justicia de antaño manifestó que “la posesión no es otra cosa que la exteriorización del dominio”², y que “en cuanto situación de hecho que es, debe trascender a la vida social mediante “...una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestren su realización y vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer, y así vemos que el artículo 981 del Código Civil estatuye, por vía de ejemplo, que la posesión del suelo deberá probarse por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio”³.

En este asunto los demandantes **Ángela María Quitian Herrera y José Edgar Segura Martínez**, adujeron que han ejercido la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida sobre el inmueble identificado con cédula catastral No. 105214450105500000 CHIPAAA0139FLZE dirección CL51BSUR 89A 11 MJ, desde el **21 de septiembre de 2007**, fecha a partir de la cual celebraron promesa de compraventa con la señora Epifanía Merchán de Rodríguez.

- **Para el efecto Ángela María Quitian Herrera y José Edgar Segura Martínez, allegaron como pruebas**
-
- Fl. 8 Certificado catastral de fecha 21/01/02019 conde figura como propietaria la señora Epifanía Merchán Rodríguez, del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. 050S00000000 dirección oficial CL 51B SUR 89^a 11 MJ código postal 110711 código de sector catastral 004622 33 23 00 100000 cédula catastral 105214450105500000 CHIP AAA0139FLZE No. De predial 11001046072200330023501000000
- Fl. 9 certificado de fecha 26/06/2018 a nombre de Epifanía Merchán oficial CL 51B SUR 89^a 11 MJ

² C.S.J., Cas. Civil, Sent. ago. 22/1957.

³ (G.J. XLVI, pág. 712)” (cas. civ. de abril 17 de 1998)”.

- Fl. 10 – 12 Declaraciones extra juicio de los señores Osorio Salazar Héctor Leonel, de Sandoval Sepúlveda María Celina. oficial CL 51B SUR 89ª 11 MJ
- Fl. 16 Certificación proferida por la JAC Barrio Nueva Esperanza. oficial CL 51B SUR 89ª 11 MJ
- Fl. 18-25 factura impuesto predial unificado año gravable 2019, 2018, 2017, 2013, 2011, 2010, 2009 CL 51B SUR 89ª 11 MJ
- Fl. 26 – 42 Avalúo oficial CL 51B SUR 89ª 11 MJ
- Fl. 43-46 Dictamen pericial oficial CL 51B SUR 89ª 11 MJ
- Fl. 47 Formulario Único Impuesto Predial año gravable 2008, 2007 (fl. 53), año 1998 (FL.54) oficial CL 51B SUR 89ª 11 MJ
- a) fl. 56 Promesa de compraventa del 9 agosto de 1988, de la Notaría 21 de esta ciudad mediante la cual el señor Luis Ariel Marroquín García a título de venta real y efectiva transfirió los derechos de dominio y posesión que este tenía y ejercía sobre el bien inmueble: lote No. 3 de la manzana "I", de la urbanización BRASIL, Jurisdicción del municipio de Bosa D.E. y comprendido dentro de los siguientes linderos especiales: extensión de 11.5 mts. limita con el lote No. 5 de la por el NORTE en misma manzana, por el ORIENTE en extensión de 5.7 mts. limita con la calle 51 B sur, por el SUR en extensión de 11.5 mts. limita con el lote No. 1 de la misma manzana, por el OCCIDENTE en extensión de 5.7 mts. Limita con el lote No, 4 de la misma manzana y encierra.
- b) fl. 58 Contrato de compra venta y posesión fol. 58 de fecha 5 de septiembre de 1991 con nota de presentación del Juzgado 52 Civil Municipal de Bogotá, mediante el cual el señor Buenaventura Camacho Chaparro a título de venta real y efectiva transfiere los derechos de dominio y posesión sobre el lote del literal a, al señor Jorge Ramiro Contreras Castro.
- c). fl. 60 contrato de cesión de derechos suscrito por el señor Jorge Ramiro Contreras Castro como cedente de derechos y por otra parte la señora Carmen Cecilia Aceros Merchán como cesionaria.
- d). fl. 64 Contrato de compra-venta de lote y derechos de posesión, de Carmen Cecilia Aceros Merchán como vendedora y Epifanía Merchán de Rodríguez como compradora del bien del literal a.
- fl. 66 reporte de declaraciones y pagos impuesto predial unificado CL 51B SUR NO 102F 11.
- Fl. 67-69 facturas cerámica y porcelanas, cocinas integrales, multicentro, cerámicas Tolima, diseños y decoraciones, cerámicas del occidente, plaza de las pinturas, depósitos de materiales y ferretería, ferretería imperial viota, nuevo milenio la 51, dobladora y cortadora el portal de las américas Britalia, pintura mucho color, depósito y ferretería.
- Fl. 71 d) Sendos recibos de agua CL 51B SUR NO 89A 11. (nov/05/2017-ene/04/2018), gas CL 51B SUR NO 89A 11. (17 mayo 2016), aseo CL 51B SUR NO 89A 11 (nov/21/2014), acueducto CL 51B SUR NO 89A 11 (feb/27/2015),
- FL. 79-81 recibo impuesto predial año 2016, 2015 CL 51B SUR NO 89A 11
- Fl. 85 recibo de gas CL 51B SUR NO 89A 11 ((03jul2014), codensa (22 jun/2017) CL 51B SUR NO 89A 11fl. 87, acueducto CL 51B SUR NO 89A 11 fl. 89 (may/05/2015), aseo (ene/20/2015), etb CL 51B SUR NO 89A 11 fl. 91 (mayo 28 de 2015), etb CL 51B SUR NO 89A 11 fl. 93 (9 de mayo de 2014),

- Fl. 95 recibo multicentro pisos y acabados, fl. 97 cerámicas Tolima, fl. 98 diseños y decoraciones, fl. 100 cerámicas del occidente, fl. 102 plaza. de las pinturas, fl. 108 depósito, fl. 110-118 depósito materiales,
- Fl. 134 copia CC Bertilda Arciniegas Correa y José Dionisio Ospina Carvajal.
- FL. 136 certificado de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Sur, donde certifican que el inmueble CL 51B SUR 89ª 11 MJ del plano de la manzana catastral 00462233 figura como lote 023 de la manzana 033 con chip AAA0139FLZE según certificado catastral 053003 DEL 26/06/2018, sin embargo se logró ubicar el folio de mayor extensión 50S-659274, que identifica el lote de terreno con área de 595.296.25 M2, matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50S-659274 del que se extrae que el titular inscrito derecho real de dominio es Jaime Clemente Chávez. (expedido a solicitud de Ángela María Quitian Herrera y José Edgar Segura Martínez).

Además, debe señalarse que de los testimonios arrimados a instancia de la parte actora **Ángela María Quitian Herrera y José Edgar Segura Martínez**, puede advertirse que las declaraciones de los señores **María Elizabeth Mancipe y Nancy Milena Silva Torralba**, son suficientes y coherentes, para demostrar la calidad que aducen tener este grupo de demandantes sobre el inmueble pretendido en usucapión; pues de las manifestaciones testimoniales analizadas en conjunto, a manera de resumen, podría concluirse que ambos demandantes Quitian Herrera, y Segura Martínez, han ocupado el inmueble por más de 14 años –a la fecha en que se rindieron las declaraciones testimoniales-, con plena convicción que durante dicha permanencia han ejercido actos de señores y dueños; conocimiento que tienen al ser vecinos de los demandantes desde el momento en que ellos llegaron a vivir al barrio, y sobre el cual han venido construyendo mejoras a lo largo del tiempo, hasta lograr la edificación que hoy existe.

En efecto, dichas declaraciones demuestran que han visto a los demandantes **Ángela María Quitian Herrera y José Edgar Segura Martínez** vivir en el inmueble acá pretendido desde que compraron los derechos de posesión en 2007; además son unánimes en afirmar y reconocer que desde que llegaron allí, siempre los han visto como los dueños, y los han observado siempre en el vecindario ocupando la casa y construyendo cada una de las 3 plantas que hoy existe; y lo saben porque la señora María Elizabeth es la presidenta de la Junta de Acción Comunal del barrio y además porque cuando los 2 hijos de los señores Quitian Herrera y Segura Martínez eran pequeños ella los cuidaba y permanecía en la casa, así fue como se dio cuenta cuando contrataron a los maestros de construcción de la obra, cómo le pagaban, y da fe que nunca terceros perturbaron el ejercicio de su posesión.

En ese mismo sentido la señora Nancy Milena Silva Torralba indicó que conoce a **Ángela María Quitian Herrera y José Edgar Segura Martínez** porque son vecinos y amigos, porque el predio está al respaldo de su casa, refirió que le consta que desde hace más de 14 años los señores Quitian Herrera y Segura Martínez han sido dueños del predio que hoy reclaman, le han hecho mejoras, y que cuando lo recibieron era de 1 piso, que tenía luz y agua, pero que ellos fueron los que solicitaron los servicios de gas, internet, teléfono, y que lo han venido construyendo al punto que hoy es una casa de 3 pisos terminada, que es donde han vivido.

En ese orden de ideas, de las referidas declaraciones se pueden colegir algunas circunstancias que brindan claridad en lo que tiene que ver con la forma en que los demandantes ingresaron al inmueble que pretenden adquirir por vía de usucapión; los cuales resultan útiles para determinar que los accionantes en realidad usan y gozan el inmueble objeto de las pretensiones a través de verdaderos actos posesorios, lo que da viabilidad a sus pretensiones.

En coherencia con todo lo dicho por los testigos, la demandante **Ángela María Quitian** declaró que viven hace 14 años con José Edgar Segura, y sus hijos en el inmueble, refiere que los dueños del bien son ellos porque tienen la posesión y porque compraron el inmueble en el año 2007; indica que lo han construido, que no han perdido el apoderamiento inmueble y que siempre han estado ahí; aduce que la casa la compraron a Epifanía Merchán, quien les ofreció la casa en 30 millones, por lo que ellos le pagaron 20 millones y 10 millones en cuotas; afirmó que cuando terminaron de pagarla hicieron promesa de compraventa, compraron la casa lote piso 1 y media plancha.

Frente al interrogatorio del señor **José Edgar Segura Martínez**, este también declaró en su favor en absoluta coherencia con el dicho de los testigos. Indicó que junto con su esposa Ángela María Quitian tienen el inmueble desde septiembre de 2007, por lo tanto son los dueños; además porque lo compraron a la señora Epifanía; adujo que esta última les entregó promesa de venta de los anteriores compradores, de donde se tiene que lo que compraron fue la posesión y la casa lote, acuerdo que consta por escrito desde 2007, fecha desde la cual no han perdido el inmueble ni lo han abandonado.

En el caso de marras, en la demanda se indican con claridad las circunstancias en que ingresaron los señores **Ángela María Quitian Herrera y José Edgar Segura Martínez**, al inmueble cuya declaratoria de usucapión se pretende, así las cosas, en el asunto que ocupa la atención del Juzgado, al detentar materialmente los demandantes el inmueble con ánimo de señores y dueños, quedó demostrado que cumplieron con el requisito de la posesión. Específicamente, que a la fecha de presentación de la demanda había ocupado el inmueble como poseedores (corpus y animus) por tiempo superior, a los 10 años establecidos en el artículo 6° de la Ley 791 de 2002.

Debe destacarse que las declaraciones que se citaron se valoran bajo un criterio de plena credibilidad, ya que acompañan unas con otras, exponen de manera clara las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos reportados, y aún más importante, no se avizora alguna contradicción ostensible que les reste mérito probatorio.

De otra parte los señores, **Bertilda Arciniegas Correa y José Dionisio Ospina Carvajal**, adujeron que han ejercido la posesión material, quieta, pacífica e ininterrumpida sobre el inmueble *ubicado en la calle 52 B Sur No. 89 A-52 MJ 4*, desde **enero de 2007**, fecha desde la cual afirman que compraron los derechos posesorios, al señor Marco Tulio Cruz Varela

- **Para el efecto Bertilda Arciniegas Correa y José Dionisio Ospina Carvajal, allegaron como pruebas**

- Fl. 137 certificado de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá Zona Sur, donde certifican que el inmueble CL 52B SUR 89ª 52 MJ4 del plano de la manzana catastral 004622031 figura como lote 008 de la manzana 031 con chip AAA0229AZZY según certificado catastral 593564 del 26/05/2019, sin embargo se logró ubicar el folio de mayor extensión 50S-659274, que identifica el lote de terreno con área de 595.296.25 M2, matrícula inmobiliaria de mayor extensión 50S-659274 del que se extrae que el titular inscrito derecho real de dominio es Jaime Clemente Chávez. (expedido a solicitud de Bertilda Arciniegas Correa y José Dionisio Ospina Carvajal).
- Fl. 138-140 certificado catastral inmueble CL 52B SUR 89A 52 MJ4 chip AAA0229ASSY figura como nombre propietario José Dionisio Ospina Carvajal.
- Fl. 141 Declaraciones extra proceso de Jaime Mancipe Karen Viviana.
- Fl. 146 Certificado de la JAC Barrio Nueva Esperanza donde da cuenta que el señor José Dionisio Ospina Carvajal y la señora Bertilda Arciniegas Correa son poseedores del predio ubicado en la CL 52B SUR 89ª 52.
- Fl. 147 Certificado de la JAC Barrio Nueva Esperanza donde da cuenta que el señor José Dionisio Ospina Carvajal reside en la CL 52B SUR 89ª 52, desde hace 10 años.
- Fl. 149 sendos recibos de gas 02 feb 2015, acueducto ene/04/2016, aseo sep/16/2015, codensa, 20 abril 2018, derecho de petición codensa, constancia de la empresa Gas Natural S.A. ESP.
- Fl. 157 mapa Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital Cartografía Catastral Urbana
- Fl. 158 constancia gas natural a Ospina Carvajal José Dionisio
- Fl. 159 boletín catastral. CL 52B SUR 89A 52
- FL. 161 contrato civil de obra del 2008.
- FL. 163 Certificado avalúos certificados.
- Fl. 164 avalúo bien CL 52B SUR 89A 52
- Fl. 175 factura enchapes y pisos la 12, factura arenas y gravas La mina, Depósito y Ferretería y Eléctricos, Todo Cerámica, Iroko, Depósito y Ferretería, Home Center, Industrial Indumetol.
- Fl. 225 certificado de matrícula inmobiliaria No. 50S-659274.
- Año 2022 junio dictamen pericial de los dos predios que se pretenden en pertenencia.
- Dentro del presente proceso inspecciones judicial que se practicaron en los dos predios objeto de litigio, los cuales fueron debidamente individualizados.

De otra parte de las pruebas testimoniales recaudadas, a efectos de acreditar la posesión de los demandantes **Bertilda Arciniegas Correa y José Dionisio Ospina Carvajal**, tenemos las siguientes:

María Elizabeth Mancipe presidenta de la junta de acción comunal del barrio donde queda ubicado el bien que se pretende en pertenencia, indicó que Bertilda Arciniegas Correa es vecina hace más de 10 años, por lo que han tenido buena relación con ella y con su esposo José Dionisio Ospina Carvajal; aduce que ellos compraron el lote objeto de litigio en enero de 2007, fecha en la que iniciaron con la limpieza porque estaba lleno de escombros, lo encerraron con lata, y construyeron un pieza, baño y la cocina que es un una enramada, posteriormente hace 2 años pusieron el portón; indica que los

señores Arciniegas Correa y Ospina Carvajal viven ahí, por eso los conoce como dueños, esto lo sabe porque ha estado con ellos y porque le mostraron los documentos donde decían que eran los dueños; que desde hace 14 años que tienen el bien como poseedores; aduce que no han perdido el poder material del bien, que ellos hicieron negocio y presentaron a la JAC el negocio de compraventa, y que nunca un tercero les ha reclamado el inmueble; que de los servicios públicos don José puso luz, agua, gas, teléfono, y que ocupan el bien solo José y Bertilda.

Sandy Lorena González Hernández, indicó que es la tesorera de la JAC del barrio Nueva Esperanza, indicó que con Bertilda Arciniegas Correa y José Dionisio Ospina Carvajal, son amigos desde hace más de 14 años; informa que ellos compraron al señor Marco Antonio Cruz en el 2007 un lote que utilizaba la gente para echar escombros, por lo que ellos lo limpiaron y encerraron en lata, y a los 6 meses construyeron una alcoba, un baño y en una enramada la cocina y lavadero; afirma que los dueños del bien inmueble son don José Dionisio y Bertilda desde hace 14 años, fecha desde la cual tienen el poder material del inmueble, sin perderlo ni abandonarlo, y que le consta porque estuvo presente cuando hicieron el trato con el antiguo dueño de compra del lote.

En coherencia con los testigos presentados, la misma demandante, **Bertilda Arciniegas Correa** manifestó que la posesión del inmueble la tiene junto con José Dionisio, desde mediados de enero de 2007; que se consideran los dueños del bien porque lo adquirieron por compraventa a Marco Tulio Cruz Varela con recursos de José y una liquidación donde ella trabajaba; refiere que compraron el lote, y que como estaba lleno de escombros, contrataron maquinaria para sacarlos, lo limpiaron, abrieron orificios y empezaron a construir las bases del lote; indica que no tienen escritura, aduce que en enero de 2007 hicieron el negocio de compraventa y después del negocio tomaron posesión del lote; que en febrero de 2007 les entregó el inmueble Marco Tulio Cruz Varela, desde esa fecha no han perdido el poder del inmueble ni lo han abandonado; señala que el señor Marco les vendió el lote, con promesa de venta, que no hubo escritura, que lo pagaron en 3 contados, inicialmente 15 millones, después a los meses se le dio 5 millones y después 2 millones, estos últimos se pagaron en marzo de 2007.

José Dionisio Ospina Carvajal, también rindió una declaración coherente con el dicho de los testigos; indicó que el poder material del lote objeto del litigio lo tienen junto con Bertilda desde enero de 2007, fecha desde la que son los dueños del inmueble, porque lo compraron, a Marco Cruz Varela, que compraron el lote sin construcción, hicieron documento de promesa de compraventa, en enero de 2007, por lo que les entregaron el inmueble y entre enero y marzo se posesionaron de este.

Para el despacho, las declaraciones que se citaron se valoran bajo un criterio de plena credibilidad, ya que acompasan unas con otras, exponen de manera clara las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos reportados, y aún más importante, no se avizora alguna contradicción que les reste mérito probatorio, iterándose que estos coinciden en sus manifestaciones. De allí se concluye que los demandantes José Dionisio Ospina Carvajal y Bertilda Arciniegas, también probaron la posesión (corpus y animus) por un tiempo superior a los 10 años establecidos en el artículo 6° de la Ley 791 de 2002.

En el caso de marras, en la demanda se indica con claridad las circunstancias en que ingresaron los señores **Ángela María Quitian Herrera y José Edgar Segura Martínez, como también, Bertilda Arciniegas Correa y José Dionisio Ospina Carvajal**, a los inmuebles cuya declaratoria de usucapión se pretende como en el interrogatorio recibido a las partes, y de las promesas de compraventa que se allegaron junto con los dictámenes periciales se estableció con claridad que los demandantes **Ángela María Quitian Herrera y José Edgar Segura Martínez** con el contrato de promesa de compraventa obrante en el documento digital 33 (dictamen pericial) folios 22-23 respecto del inmueble ubicado en la CL 51B SUR 89 A 11 indicaron en su cláusula quinta que: *“En la fecha de firmar este contrato la promitente vendedora **entrega la posesión** del casa lote a los promitentes compradores ya que la entrega real y material se hizo hoy”*, de igual forma sucede con el inmueble de DIRECCION CL 52B SUR 89A 52 donde los demandantes **Bertilda Arciniegas Correa y José Dionisio Ospina Carvajal** con el dictamen pericial adjuntaron en el documento digital No. 34 folios 18-20 contrato de promesa de compraventa en el parágrafo de la cláusula décima se indicó que: ***“el promitente comprador tiene posesión de este predio desde el 8 de enero de 2007”***.

Resulta evidente entonces que en este caso los demandantes se apoyan en las promesas de venta, pretendiendo derivar de ellas el derecho que aquí quieren les sea reconocido; documentos de donde se extrae que en efecto los aquí demandantes desde la firma de las promesas de compraventa recibieron la posesión de los inmuebles que pretenden usucapir.

Si bien, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia (Sentencia del 30 de julio de 2010. Rad. 14-2005-00154-01. M.P. William Namén Vargas), ha establecido que las promesas de venta –por regla general- son títulos de mera tenencia, por ende, no idóneos para acreditar posesión; ha exceptuado el evento en que se pacte en las mismas la entrega de la posesión, como en este caso sucedió, lo que permite determinar que los aquí demandantes ingresaron a los predios en tal calidad, y que desde ese momento comenzaron a ejercer posesión hasta lograr la prescripción adquisitiva de dominio.

Se puede indicar, que la prueba en conjunto es concordante y evidencia las actuaciones de los demandantes respecto del 100% del inmueble objeto de prescripción y se presentan contentivos del animus y el corpus en cabeza de los señores Bertilda Arciniegas Correa y José Dionisio Ospina Carvajal, respecto del inmueble ubicado en la CL 52B SUR 89^a 52 y de Ángela María Quitian Herrera y José Edgar Segura Martínez sobre el inmueble CL 51B SUR 89^a 11 MJ ejercidos por más de 10 años, término contemplado en la Ley 791 de 2002; posesión que ha sido en forma ininterrumpida, pública y pacífica y que sin duda demuestran la actitud de unos verdaderos dueños y la intención ostensible de su ejecución como propietarios y sin reconocer dominio ajeno sobre el predio objeto de este proceso.

A la par en la inspección se verificó el estado de conservación del inmueble, las mejoras realizadas a este, los servicios públicos con los que cuentan,

constatándose con ello las afirmaciones realizadas respecto a los actos que han ejercido como señores y dueños acorde a lo expuesto en los hechos.

En conclusión ambos grupos de demandantes acreditaron respecto de los inmuebles pretendidos, i) que estos eran prescriptibles, ii) su identificación y singularización, iii) el ejercicio posesorio por término superior a 10 años, como lo exige la ley.

Por lo anterior, se accederá a las pretensiones, ordenando inscribir la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria n.º 50S-659274. Así mismo y como quiera que los predios objeto de las pretensiones no tienen matrícula inmobiliaria, se oficiará a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, para que proceda a realizar la apertura de un folio de matrícula inmobiliaria para cada uno de estos.

El despacho advierte que en el presente asunto no habrá condena en costas, no solo porque no aparecen causadas (numeral 8 del artículo 365 del C.G.P.), sino porque la parte demandada estuvo representada integralmente por curador *ad litem*.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto el Juzgado Treinta y Ocho Civil Municipal de Bogotá, D.C., administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probada la excepción de mérito denominada "*Falta de una plena identidad del bien inmueble a usucapir*".

SEGUNDO: DECLARAR que los señores **Ángela María Quitian Herrera** identificada con cédula de ciudadanía n.º 1.022.333.644 y **José Edgar Segura Martínez**, identificado con cédula de ciudadanía n.º 79.212.406 han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el bien inmueble ubicado en la Calle 51 B SUR No. 89 A-11, del barrio Nueva Esperanza de Bogotá, chip catastral AAA0139FLZE; con los siguientes linderos especiales:

"NORTE: En 11,5 metros con LOTE 22 con nomenclatura CL 51B SUR 89A 15 antes LOTE NUMERO CINCO (5) DE LA MANZANA, I DEL BARRIO NUEVA ESPERANZA. ORIENTE: 5,7 metros con la CALLE 51B sur. SUR: 11,5 metros con el LOTE 32 con nomenclatura CL 51B SUR 89A 05 antes LOTE NUMERO UNO (1) DE LA MANZANA I DEL BARRIO NUEVA ESPERANZA, OCCIDENTE: 5,7 metros con el LOTE 003 con nomenclatura CL 51C SUR 89A 06 antes LOTE NUMERO CUATRO (4) DE LA MANZANA I DEL BARRIO NUEVA ESPERANZA".

TERCERO: DECLARAR que los señores **Bertilda Arciniegas Correa**, identificada con cédula de ciudadanía n.º 35.334.229 y **José Dionisio Ospina Carvajal**, identificado con cédula de ciudadanía n.º 14.247.549 han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el bien inmueble ubicado en la Calle 52 B SUR No. 89 A – 52, del barrio Nueva Esperanza de Bogotá, chip catastral AAA0229ASSY; con los siguientes linderos especiales:

“ POR EL NORTE: En extensión de 11.5 mts con lote con nomenclatura CL 52B SUR 89A 56 antes LOTE NUMERO VEINTE (20) DE LA MANZANA G DEL BARRIO NUEVA ESPERANZA, POR EL ORIENTE: En extensión de 5.7 mts con el lote con nomenclatura CL 52A SUR 89A 53 antes LOTE NUMERO DIECISIETE 17 DE LA MANZANA G DEL BARRIO NUEVA ESPERANZA, POR EL SUR: 11.5 mts con el lote con nomenclatura CL 52B SUR 89A 48 MJ2 antes LOTE NUMERO 16 DE LA MANZANA G DEL BARRIO NUEVA ESPERANZA. POR EL OCCIDENTE: En extensión de 5.7 mts con la calle 52 B SUR”.

CUARTO: ORDENAR la inscripción de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-659274 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos - Zona Sur de esta ciudad, y la apertura de dos nuevos folios de matrícula inmobiliaria para los inmuebles referidos en los numerales 2 y 3 de la parte resolutive de esta sentencia. OFICIESE.

QUINTO: ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda que se inscribió por instrucción de este juzgado en el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-659274. OFICIESE

SEXTO: NO CONDENAR en costas por no aparecer causadas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,



**DAVID ADOLFO LEÓN MORENO
JUEZ**