



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

Chía, nueve (9) de agosto de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: DECLARATIVO – DECLARACIÓN DE PERTENCIA  
REFERENCIA: 251754003003-2018-00468  
DEMANDANTE: MARIA TERESA GOMEZ HERRERA  
DEMANDADO: PERSONAS INDETERMINADAS  
SENTENCIA: - 32 -

**I. MOTIVO DEL PRONUNCIAMIENTO:**

Se ocupa el Despacho en esta etapa procesal de emitir el correspondiente fallo, una vez verificado el trámite inicial que le es propio a esta clase de procesos y no observándose causal de nulidad alguna que invalide la actuación.

**II. ANTECEDENTES:**

**Demanda**

Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial, la señora, MARIA TERESA GOMEZ HERRERA, actuando por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda de Declaración de Pertenecía, en contra de PERSONAS INDETERMINADAS, para que previo los trámites propios del proceso verbal, se efectúen las siguientes declaraciones:

(i) Declarar que la demandante ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, el bien inmueble «*Lote de terreno denominado San Luis*», ubicado en la Vereda Fonqueta del municipio de Chía, Cundinamarca, con una extensión superficial de 892 M2, identificado con la cedula catastral No. 00-00-0008-0193-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-555174 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, el cual se encuentra alinderado así: **“POR EL NORTE:** En treinta punto cincuenta metros [30.50 Mts) con terrenos del Señor PEDRO VICENTE DUARTE; **POR EL SUR;** En treinta punto cero dos metros (30.02 Mts) con servidumbre de entrada; **POR EL ORIENTE:** En

veintinueve punto setenta y ocho metros (29.78 Mts) con el Lote denominado CANTARRANA cuya posesión ha sido ejercida por el señor JULIO GOMEZ HERRERA, y **POR EL OCCIDENTE:** En veintinueve punto cincuenta y cuatro metros [29.54 Mts) con el predio el CARIÑO cuya posesión ha venido siendo ejercida por la Señora LUCRECIA HERRERA”.

(ii) Que se ordene la inscripción de la sentencia en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

Las anteriores pretensiones se fundan en los siguientes hechos:

Que la señora, MARIA TERESA GOMEZ HERRERA, ha tenido la posesión real y material del inmueble «*Lote de terreno denominado San Luis*», ubicado en la Vereda Fonqueta del municipio de Chía, Cundinamarca, identificado con la cedula catastral No. 00-00-0008-0193-0-00-00-0000 y folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-555174 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, con una extensión superficial de 892 M2.

Manifiesta que la posesión en cuestión la ha ejercido por más de 20 años, mediante actos de siembra y cultivo de hortalizas, cercamiento y pago de impuestos y que la misma, ha sido quieta, pacífica, pública e ininterrumpida.

Que la posesión que se alega sobre el predio «San Luis», fue adquirida por la progenitora de la demandante, la señora LUCRECIA HERRERA DE GOMEZ, quien mediante escritura pública No. 1979 del 20 de noviembre de 1987 de la Notaria 22 del Circulo de Bogotá D.C., adquirió los derechos y acciones que sobre el predio tenía la señora, MYRIAM ESPERANZA BAJONERO CHAPETON, ejerciendo la señora LUCRECIA, la posesión del bien desde la anterior fecha.

Que por lo anterior, acude a la figura de la suma de posesiones, para que se acumule la posesión que ha ejercida a la de su señora madre, desde el fallecimiento de esta última.

## Admisión

La demanda fue admitida mediante auto del 19 de septiembre de 2018<sup>1</sup>, en donde se ordenó: (i) la inscripción de la demandan en folio de matrícula inmobiliaria del

---

<sup>1</sup> Folio 50 C.1

bien; (ii) la instalación de la valla; (iii) informar de la existencia de la demanda a las entidades dispuestas en el numeral 6° del artículo 375 del C.G.P. y (iv) el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el bien objeto de la acción.

### **Contestación y excepciones**

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, señaló que consultado el sistema de información catastral de la entidad, el predio denominado «San Luis», identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-555174, se encuentra registrado a nombre de Arriero Luis Alberto y Bajonero Chapetón Myriam Esperanza, con un área de terreno de 892 M2, área construida de 0 metros y un avalúo catastral de \$26.318.000<sup>2</sup>.

Por su parte, la UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS, indicó que consultado el sistema de registro de tierras despojadas, el predio en cuestión no registra anotación alguna<sup>3</sup>.

La AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS<sup>4</sup>, señaló que el predio a usucapir, es de tipo rural, con folio de matrícula inmobiliaria activo, y que en su primera anotación registra una venta de derechos y acciones de sucesión ilíquida de Gaspar Arriero y Encarnación Reyes, Falsa tradición De: Arriero Eusebio A: Arriero Luis Alberto, según escritura pública No. 399 del 27 de diciembre de 1936, protocolarizada en la Notaria de Chía.

Que con respecto a las falsas tradiciones, la circular 05 del 29 de enero de 2018 proferida por la Agencia Nacional de Tierras, determina el lineamiento para la interpretación y aplicación del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, en lo referido a la acreditación de propiedad privada sobre predios rurales, y concluye, que del análisis de la situación jurídica del bien, este se encuentra sometido al régimen de propiedad privada, como quiera que tiene FMI activo, que si bien, en sus asientos registrales contiene falsas tradiciones en su primera anotación, estos predios se verán sometidos al régimen de propiedad privada en defensa de los principios constitucionales de buena fe, los cuales originan, estructuran y articulan el sistema jurídico colombiano. De igual manera, no se puede desmejorar la situación jurídica

---

<sup>2</sup> Folio 56 C.1

<sup>3</sup> Folio 57 C.1

<sup>4</sup> Folio 59 C.1

(actual) del inmueble cuando ha habido personas que han confiado en el tratamiento privado del mismo.

La SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO<sup>5</sup>, remitió informe sobre la situación jurídica del bien, que es el mismo que se refleja en el certificado de tradición, acompañado con la demanda, sin información adicional a considerar.

Finalmente, el Curador *ad-litem* designado para la representación de las personas indeterminadas, señaló no tener ninguna objeción, tal como lo manifestó en la contestación de la demanda, por consiguiente, acatará la decisión que adopte el Despacho de acuerdo a las pruebas recogidas en el curso del proceso.

### **Actuación procesal**

Por auto del 11 de septiembre de 2019<sup>6</sup>, se citó a las partes a la diligencia de inspección judicial y se decretaron las pruebas solicitadas, fijándose como fecha para esta, el día 23 de enero de 2020.

Practicada la inspección, junto con el interrogatorio de parte y la prueba testimonial, mediante providencia adiada el 05 de febrero de 2020<sup>7</sup>, el Despacho profirió sentencia declarando que la señora MARIA TERESA GOMEZ HERRERA, había adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble identificado con folio de matrícula No. 50N-555174 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

Ejecutoriada la anterior decisión y expedidos los oficios a la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, esta no accedió a inscribir la sentencia, por falta de datos que determinaran con precisión el bien que había adquirido la demandante por prescripción, por lo que la apoderada solicitó una aclaración de la sentencia, en el sentido de precisarse el área del predio y demás datos requeridos por la oficina de registro.

El Despacho, en pronunciamiento del 23 de febrero de 2021<sup>8</sup>, no accedió a la solicitud de aclaración de la sentencia solicitada, por cuanto revisada la actuación se advirtió que las pretensiones de la demanda fueron mal formuladas, así como

---

<sup>5</sup> Folio 61 C.1

<sup>6</sup> Folio 102

<sup>7</sup> Folio 106

<sup>8</sup> Folio 119

los hechos de la misma, existiendo incongruencias notables entre la dimensión del predio a usucapir, entre otras cuestiones. La anterior decisión fue recurrida y confirmada por esta judicatura.

Inconforme con la decisión, la representante judicial del extremo demandante, instauro acción de tutela, de conocimiento del Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá, el cual, en providencia del 02 de junio de 2021, tuteló los derechos de la accionante y ordenó a este Estrado Judicial, realizar nuevamente la diligencia de inspección judicial y proferir una nueva sentencia.

El Juzgado mediante providencia del 08 de junio de 2021<sup>9</sup>, obedeció lo dispuesto por el superior y mediante auto del día 18 del mismo mes y año, fijó fecha para practicar diligencia de inspección judicial y dictar la correspondiente sentencia. Fecha reprogramada mediante auto del 30 de agosto de 2021<sup>10</sup>.

El 09 de septiembre de 2021<sup>11</sup>, se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial, en la cual al constatarse que efectivamente el área del predio en cuestión, es mayor a lo que figura en la documentación adosada con la demanda (escritura pública y certificado de tradición), se decretaron pruebas de oficio, para tener lograr la identificación plena del predio que se pretende usucapir, en especial de su área.

Recaudadas las pruebas, se corrió traslado para escuchar los alegatos de las partes y dictar sentencia<sup>12</sup>.

En sus alegatos de conclusión la apoderada judicial de la parte demandante manifestó<sup>13</sup>:

Que de las pruebas allegadas y practicadas, se puede evidenciar que la señora MARÍA TERESA GÓMEZ, ha poseído el inmueble junto con su señora madre desde hace más de 30 años y que ella es quien ha cercado el predio, pagado los impuestos y con sus propias manos siembra en el mismo, motivo por el cual solicita se accedan a las pretensiones.

---

<sup>9</sup> Folio 190

<sup>10</sup> Folio 199

<sup>11</sup> Folio 201

<sup>12</sup> Folio 290

<sup>13</sup> Folio 299

Pasaron las diligencias al Despacho para emitir la correspondiente decisión, lo que se hará una vez comprobado que no existe causal de nulidad que pueda invalidar la actuación y atendiendo a las siguientes consideraciones:

### III. CONSIDERACIONES

#### 3.1. Presupuestos procesales

Estos presupuestos no ofrecen reparo alguno, en consideración a que la demanda reúne los requisitos que le son propios, los intervinientes tienen capacidad para ser parte y para comparecer al proceso de conformidad con los distintos factores que determinan la competencia. Todos y cada uno de los factores se ajustan a lo reglado en el proceso declarativo de pertenencia, y por lo tanto, el Juzgado es el competente para conocer y decidir el fondo de este asunto.

#### 3.2. Legitimación en la causa

La legitimación en la causa por activa y por pasiva, es un aspecto que debe analizarse de oficio o a petición de parte en la sentencia, porque atañe a la pretensión y por ende es presupuesto sustancial de ella.

Así, el primer elemento a definir, la legitimación en la causa por activa, la cual según lo señala el artículo 375, en sus numerales del 1° al 3°, del Código General del Proceso, recae: (i) en todo aquel que se reputa como poseedor del bien y pretenda adquirirlo por el modo de la prescripción; (ii) el acreedor en favor de su deudor, aun ante la renuencia de este, y (iii) el comunero.

En el presente caso, la demandante en su escrito de demanda se reputa como poseedora del bien, lo que la legitima en la causa, en el supuesto del numeral 1° de la norma en cita.

Ahora, respecto de la legitimación en la causa por pasiva, esta se encuentra determinada por el numeral 5° del artículo 375 *ibídem*, según la cual:

*«A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. (...) Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real principal sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.»*

Nótese en éste punto, que dicha legitimación también recae sobre las personas indeterminadas, situación cuya justificación se encuentra en el efecto *erga omnes* que tiene la sentencia aprobatoria en esta clase de procesos. Es por ello, que al no figurar en el presente caso titulares de derechos reales sujetos a registro en el folio de matrícula inmobiliaria del bien a usucapir, es que la presente acción se admitió contra personas indeterminadas, las cuales, una vez surtidos los emplazamientos según la ley, se les asigno un Curador *Ad-litem*, quien fue notificado en debida forma, obrando en representación de estas, llamadas a comparecer al proceso.

Así bien, cumplido el presupuesto de la legitimación en la causa, tanto por la parte activa como pasiva, se procederá al estudio de la acción instaurada.

### **3.3 La acción presentada**

La señora, MARIA TERESA GOMEZ HERRERA, pretende a través de la acción de prescripción adquisitiva de dominio que se le declare como dueña del bien inmueble «*Lote de terreno denominado San Luis*», ubicado en la Vereda Fonqueta del municipio de Chía, Cundinamarca, con una extensión superficiaria de 892 M2, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-555174 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

Así bien, al respecto se tiene, que según el artículo 673 del Código Civil, las cosas se adquieren, entre otros, por el modo de la prescripción, la cual opera cuando se han poseído los bienes durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales (Artículo 2512 del C. C).

El elemento consustancial de esta acción, es la posesión de la cosa que se pretende usucapir, para lo cual, además, se requiere que concurren los siguientes requisitos: (i) que el bien debe ser susceptible de adquisición por prescripción; (ii) el bien debe ser poseído por el término legal, y (iii) la posesión debe ser ininterrumpida, quieta, pacífica, pública y exenta de vicios.

Bajo estos derroteros pasaremos al estudio del caso que nos ocupa, analizando cada uno de los presupuestos y determinando si se cumplen en el asunto.

### 3.4 Caso en concreto

3.4.1 Respecto del primer requisito, es decir, que la cosa u objeto sea susceptible de prescripción, fluye del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-555174 de la Oficina del Registro Público de Bogotá Zona Norte, adosado con la demanda. El cual, si bien no registra titulares con derechos reales inscritos, puesto que las anotaciones que obran, hacen parte de las llamadas falsas tradiciones, el bien se ha encontrado en el comercio, con pleno convencimiento de quienes han negociado con este, de que el mismo, es de propiedad privada.

Frente a este punto, la Agencia Nacional de Tierras, en respuesta a la acción<sup>14</sup>, indicó que el predio en cuestión, es de tipo rural, con folio de matrícula inmobiliaria, activo, y que en su primera anotación registra *«una venta de derechos y acciones de sucesión ilíquida de Gaspar Arriero y Encarnación Reyes Falsa tradición De: Arriero Eusebio A: Arriero Luis Alberto, según escritura pública No. 399 del 27 de diciembre de 1936, protocolarizada en la Notaria de Chía, registrada en la ORIP de Bogotá Norte»*.

Que con respecto a las falsas tradiciones, *«la circular 05 del 29 de enero de 2018 proferida por la Agencia Nacional de Tierras, determina el lineamiento para la interpretación y aplicación del artículo 48 de la Ley 160 de 1994, en lo referido a la acreditación de propiedad privada sobre predios rurales, la cual consagra:*

*“cuando estos asientos registrales den cuenta de la figura jurídica de falsa tradición y la certificación de registro no dé cuenta de la integridad de la historia de propiedad del inmueble que permite establecer el antecedente propio de titularidad plena, pero de la importan información de instrumentos públicos se evidencie el tratamiento de un predio sometido a régimen privado de propiedad privada, en virtud de los principios constitucionales de buena fe, salvo acreditación contraria debidamente allegada, se debe afirmar que este inmueble salió del dominio de la nación y en consecuencia está sometido a un régimen privado de propiedad”.*»

Y concluye, el ente gubernamental, en su análisis de la situación jurídica del bien, que:

*«De la anterior cita se puede concluir que, hay FMI (folios de matrículas inmobiliarias) que en sus asientos registrales contendrán falsas tradiciones en su primera anotación, y en su certificación de predio de la ORIP (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos) no se podrá observar la historia integra del inmueble. Sin embargo, estos predios se verán sometidos al régimen de propiedad privada en defensa de los principios*

---

<sup>14</sup> Folio 59 C.1

*constitucionales de buena fe; los cuales originan, estructuran, articulan el sistema jurídico colombiano. De igual manera, no se puede desmejorar la situación jurídica (actual) del inmueble cuando ha habido personas que han confiado en el tratamiento privado del mismo. Por lo tanto, para acreditar propiedad privada en los procesos judiciales, y en donde se requiera el pronunciamiento de la Agencia Nacional de Tierras, el análisis de la situación jurídica del inmueble debe girar en torno a los principios de buena fe y confianza legítima cuando no se observe la historia integra del inmueble objeto de consulta.*

*Por las razones expuestas, el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-555174 se encuentra sometido al régimen de propiedad privada».*

Es así como, del folio de matrícula inmobiliaria y de la respuesta de la Agencia Nacional de Tierras, que se deduce que el bien pretendido en pertenencia se encuentra en el comercio, sometido al régimen de propiedad privada, dado que no se trata de uno de uso público, tampoco baldío o de aquellos que la ley margina de adquirir por el modo invocado en la demanda.

3.4.2 Continuando con el estudio de los requisitos que hacen próspera la acción de dominio impetrada, el segundo y tercero de estos, que el bien haya sido poseído por el término legal, es decir diez (10) años, teniendo en cuenta que se invoca la prescripción de orden extraordinaria, y que la posesión haya sido «*tranquila e ininterrumpida*».

Prescribe el artículo 762 del Código Civil, que *“la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, (...). El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*.

En torno al punto de la posesión, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha expresado:

*“Sobre el animus y el corpus, como elementos de la posesión, esta Sala ha dicho que:*

*[...] En lo que respecta a la identificación del fenómeno de la posesión, se ha dicho que se apoya en dos elementos bien diferentes, uno de los cuales hace relación al simple poder de hecho o apoderamiento material de la cosa, es decir, a su detentación física (Corpus), y el otro, de linaje subjetivo, intelectual o psicológico, que consiste en que el poseedor se comporte como su dueño, que tenga la cosa como suya, como su propietario, lo que se traduce en la ejecución de actos inherentes al derecho de dominio [animus], evitando además que otros invadan ese poder que como propietario, dueño y señor de la cosa que tiene (Se subraya; CSJ S-025 de 1997, en CSJ STC5611-2014, 8 de may. 2014, rad. 00851-01).*

*Asimismo, ha referido que:*

*De esta manera, luego de citar el artículo 762 del Código Civil que define la posesión y sus elementos característicos -animus y corpus-, y jurisprudencia de esta Corte (SC-2013, 8 ago. 2013) en torno al referido tema, expresó: «(...) De suerte que para que*

este fenómeno tenga acogida **se requiere en el interesado esfuerzo y rigurosidad en la aportación de la prueba, con trascendencia de magnitud tal, que transmita al fallador demostración fehaciente de la calidad de poseedor en quien la invoca y por supuesto, el instante o la época en que se dio la transmutación (...)**» (Se resalta; CSJ STC1498-2015, 19 de feb. 2015, rad. 00290-01)<sup>15</sup> (negrilla fuera de texto)

En consecuencia, cuando se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, para que se declare judicialmente la pertenencia, el demandante debe acreditar, no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de adquirir, sino la posesión pública y pacífica, por el tiempo mínimo ininterrumpido que exige la ley.

Así mismo, la posesión debe recaer sobre un bien específicamente delimitado, con sus deslindes conocidos, toda vez que, tratándose de inmuebles, es ésta su forma de determinación.

Al aplicar los planteamientos señalados al caso que ocupa la atención del Juzgado, vale decir que analizadas las pruebas individualmente y en conjunto, aquella situación fue probada en el proceso, como pasa a señalarse:

### **Inspección judicial y declaraciones**

En lo tocante a la identificación del inmueble, en la diligencia de inspección judicial, el Despacho al verificar los linderos, el área y las características del bien, encontró lo siguiente:

**POR EL NORTE:** En extensión de 30,65 metros, colinda con predios del señor Pedro Vicente Duarte; **POR EL SUR:** En extensión de 30,10 metros, colinda con servidumbre que da ingreso al predio; **POR EL ORIENTE:** En extensión de 29,75 metros, colinda con predio denominado cantarrana, y **POR EL OCCIDENTE:** En extensión de 29,60 metros, colinda con predio denominado el cariño.

Al verificarse la anterior información, con los linderos contenidos en la demanda<sup>16</sup> y el plano aportado<sup>17</sup>, si bien existe una diferencia en las medidas, existe coincidencia en los predios colindantes, como puede evidenciarse a continuación:

**“POR EL NORTE:** En treinta punto cincuenta metros [30.50 Mts) con terrenos del Señor PEDRO VICENTE DUARTE; **POR EL SUR;** En treinta punto cero dos metros [30.02 Mts). **POR EL ORIENTE:** En veintinueve punto setenta y ocho metros [29.78 Mts) con el Lote denominado CANTARRANA cuya posesión ha sido ejercida por el

<sup>15</sup> STC18501-2017. M.P.: Margarita Cabello Blanco. Radicación n.º 17001-22-13-000-2017-00676-01

<sup>16</sup> Folio 43 C.1

<sup>17</sup> Folio 215 C.1

*señor JULIO GOMEZ HERRERA, y **POR EL OCCIDENTE:** En veintinueve punto cincuenta y cuatro metros [29.54 Mts) con el predio el CARIÑO cuya posesión ha venido siendo ejercida por la Señora LUCRECIA HERRERA”.*

En este punto, el Despacho se dispone a aclarar lo tocante al área del predio, lo cual es objeto de discusión, como quiera que, según el área referida en la demanda, el predio en cuestión tiene 892 M2. Sin embargo, en el folio de matrícula inmobiliaria y en la escritura pública 1979 del 20 de noviembre de 1987, por medio de la cual la señora, LUCRECIA HERRERA DE GOMEZ, madre de la hoy demandante, le compro los derechos y acciones sobre el predio «San Luis», a la señora, MYRIAM ESPERANZA BAJONERO CHAPETON, se indica que el lote cuenta con un área aproximada de 400 M2.

En la diligencia de inspección judicial, de las medidas tomadas por el Despacho, y que se refirieron previamente, el área del predio «San Luis», corresponde a 897,47 M2. Igualmente, en el certificado catastral, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC<sup>18</sup>, se indica un área de 892M2 y en las bases de datos de la Secretaria de Hacienda de la Alcaldía Municipal de Chía, para efectos tributarios el predio registra, igualmente, un área de 892 M2<sup>19</sup>.

Así pues, de las documentales adosadas y principalmente de la diligencia de inspección judicial, resulta claro cuál es el área real del predio, debiendo por lo tanto, ser estas aclaradas a través de la presente sentencia y conforme a las medidas que se tomaron por el Despacho, las cuales determinaron un área de 897,47 M2.

Seguidamente, continuando con la inspección del predio, se identificaron los elementos y anexidades de la de la siguiente forma: Al lote se ingresa por el costado Sur, por servidumbre de entrada, en el cual se encuentra sembrado en su totalidad por surcos de cultivos de Perejil, Espinaca y Cebollín. El predio se encuentra cercado por todos los costados por portes de madera y dos hilos de alambre, en su constado norte del mismo se encuentra cercado igualmente por cerca viva de árboles ornamentales y frutales.

En síntesis, en lo que tiene que ver con la determinación del bien, este quedo identificado para el Juzgado, aclarándose, lo referente a las medidas y el área del predio.

---

<sup>18</sup> Folio 38 C.1

<sup>19</sup> Folios 8 al 26 C.1

Ahora, la posesión con ánimo de señor y dueño, se estableció con las declaraciones de los señores, DORIS CEDIEL ROMERO, PEDRO ANTONIO CORTES CALDERON y SAUL BONILLA CIFUENTES.

La señora, DORIS CEDIEL ROMERO, manifestó que conoce el lote «San Luis», porque vive en la vereda Cerca de Piedra hace 20 años y ella va al lote a comprar los huevos y las hortalizas que ahí se venden; que desde hace 20 años ha visto ocupando el lote por la señora, María Teresa Gómez, pues ella cultiva cebollín, perejil y, además, el lote se encuentra cercado por la demandante.

En cuanto a la cosecha que se vio el día de la Inspección Judicial, manifestó la testigo que la sembró María Teresa y que en los 20 años de conocer el predio no ha visto a persona distinta a ella.

Informó que María Teresa siempre ha sembrado y vende a los vecinos y productores, que todos saben lo que ella hace, y nadie ha ido a perturbar la posesión ni la explotación que realiza sobre el predio.

Por su parte, el señor PEDRO ANTONIO CORTES CALDERON, vecino, quien indicó vivir en el sector hace 50 años y conoce el lote denominado «San Luis», afirmó que la dueña del predio era antes «doña Lucrecia» y después la demandante, María Teresa.

Señaló que entre Lucrecia y María Teresa, han cosechado hortalizas siempre, que esos actos de sembrar se han realizado a la vista de todos los vecinos de manera tranquila e ininterrumpida desde hace 50 años.

Por último, el señor SAUL BONILLA CIFUENTES, manifestó que conoce a la demandante hace más de 30 años; que María Teresa Gómez Herrera tiene un Lote de Terreno, que colinda con dos Lotes de los hermanos de este, que no tiene construcción, pero tiene cultivos, como cebollín y espinaca.

Señaló que va a la zona dos veces por semana y que los vecinos del sector reconocen como dueña a la señora Lucrecia, que en el Lote objeto de la diligencia siembra su hija María Teresa, y que nadie ha ido a perturbar la posesión que hoy se reclama sobre el predio.

En suma, los interrogatorios de los tres testigos, dan fe de que la demandante ha ostentado la posesión sobre el bien objeto del litigio durante el tiempo que se manifestó en la demanda haber ejercido aquella; primero fue ejercida por la progenitora de esta, la señora LUCRECIA HERRERA DE GOMEZ, quien detentó la posesión del predio desde que le compro los derechos y acciones que sobre este tenía la señora, MYRIAM ESPERANZA BAJONERO CHAPETON, según consta en escritura pública No. 1979 del 20 de noviembre de 1987 de la Notaria 22 del Circulo de Bogotá D.C. Luego, tras la muerte de la señora LUCRECIA, los actos de señorío continuaron por su hija, MARIA TERESA GOMEZ HERRERA, quien los ha ejercido de forma quieta, pacífica e ininterrumpida hasta la fecha de presentación de la demanda y continúan.

De otra parte, toda la prueba documental allegada permite ratificar la existencia de los requisitos del *animus* y *corpus*, como lo son el pago de impuestos y servicios públicos.

Así bien, del análisis de los elementos anteriores, se tiene por sentado el elemento material *-corpus-* de la posesión, y además, constituyen el soporte necesario para deducir la existencia del *animus* de verdadera propietaria que le ha asistido a la actora, durante el tiempo que reclama la Ley 791 de 2002, para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio. Dicho término se había completado para el momento en que se ejerció la presente acción con la presentación de la demanda, esto es, para el dieciséis (16) de agosto de 2018, situación que se demostró ampliamente con los testimonios recibidos en el proceso y las pruebas documentales allegadas, lo que sin lugar a dudas permite establecer que se encuentra reunido todos y cada uno de los presupuestos de esta acción.

Por lo anterior, sin más razones, se accederá a las pretensiones de la demanda, sin condena en costas, como quiera que no se causaron.

#### IV. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Chía, Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** que la señora, MARIA TERESA GOMEZ HERRERA, ha adquirido el pleno dominio por **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, del inmueble identificado como Lote de terreno denominado “San Luis”, ubicado en la vereda Fonqueta del municipio de Chía, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-555174, con un área de 897,47 M2 y comprendido entre los siguientes linderos, según diligencia de inspección judicial practicada por el Juzgado:

**POR EL NORTE:** En extensión de 30,65 metros, colinda con predios del señor Pedro Vicente Duarte;

**POR EL SUR:** En extensión de 30,10 metros, colinda con servidumbre que da ingreso al predio;

**POR EL ORIENTE:** En extensión de 29,75 metros, colinda con predio denominado cantarrana;

**POR EL OCCIDENTE:** En extensión de 29,60 metros, colinda con predio denominado el cariño.

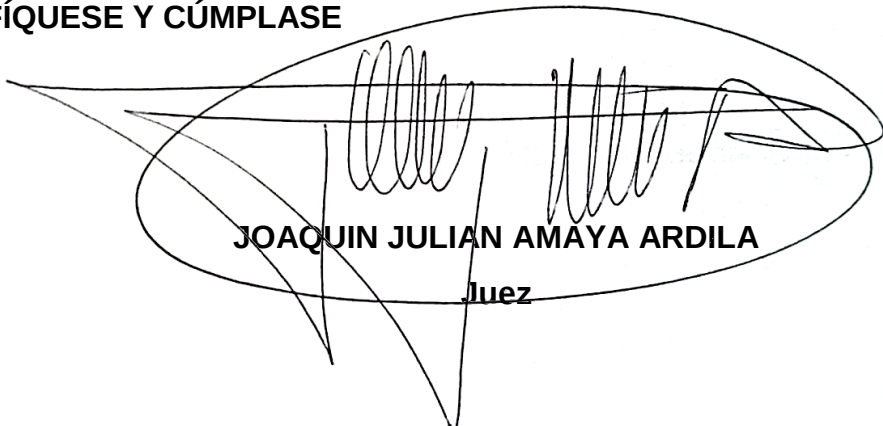
**SEGUNDO: LEVANTAR** la medida cautelar de inscripción de demanda ordenada en auto admisorio de fecha 19 de septiembre de 2018. Secretaria proceda de conformidad.

**TERCERO: – INSCRIBIR** la presente providencia en el folio de matrícula inmobiliaria matriz correspondiente, para tal fin ofíciase a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte. Disponiendo, además, que se corrija el área en el folio, conforme quedo expuesto en precedencia.

**CUARTO: – Sin condena en costas.**

**QUINTO:** Cumplido a lo anterior archivar las presentes diligencias.

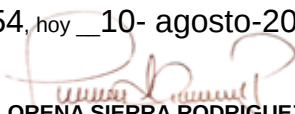
**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**JOAQUIN JULIAN AMAYA ARDILA**  
Juez

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL  
CHÍA, CUNDINAMARCA

La providencia anterior es notificada por anotación en

ESTADO No.054, hoy 10- agosto-2022 08:00 a.m.



LORENA SIERRA RODRIGUEZ  
Secretaria

DFAE

Firmado Por:  
Joaquin Julian Amaya Ardila  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 003  
Chia - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 8a070cfcec2b60be2cc97b35cd995dc2d88cb91ba39ad9ad0ccc8f686399824b  
Documento generado en 09/08/2022 05:09:12 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>