



**REPUBLICA DE COLOMBIA  
JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

Chía, veintinueve (29) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO: DECLARATIVO – PERTENCIA  
REFERENCIA: 251754003003-2018-00787  
DEMANDANTE: LUIS ADOLFO NIETO MORA y CARMELO  
NIETO MORA  
DEMANDADO: GREGORIO ROJAS NIZO, OTROS y  
PERSONAS INDETERMINADAS  
SENTENCIA: - 41 -

**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, los señores, LUIS ADOLFO y CARMELO NIETO MORA, actuando por intermedio de apoderado judicial, instauraron demanda de Declaración de Perteneceía, en contra de los señores MARIA DEL TRANSITO, ZOILA, LUIS, GREGORIO y ANA TULIA ROJAS NIZO, LEOPOLDO BUENO GUATAME, HEREDEROS INDETERMINADOS DE LUIS ANTONIO NIETO BERRIO, y de las PERSONAS INDETERMINADAS, para que previo los trámites propios del proceso verbal, se efectúen las siguientes declaraciones:

(i) Declarar que los demandantes han adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el bien inmueble denominado el «Refugio hoy San Juan, ubicado en la Vereda La Balsa del municipio de Chía, Cundinamarca, con una extensión superficial de 1053 M2, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-798323 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona

Norte, el cual se encuentra alinderado así: “**POR EL NORTE:** En 21 metros con terrenos del Señor Gregorio Rojas Nizo; **POR EL SUR;** En 21 metros con predio de Ema Aguirre. **POR EL ORIENTE:** En 48 metros con predio de Leonardo Bueno Rojas, y **POR EL OCCIDENTE:** En 48 metros con predio de la Señora Ana Tulia Rojas y encierra”.

(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 los señores, LUIS ADOLFO y CARMELO NIETO MORA, han tenido la posesión real y material del inmueble denominado el «Refugio hoy San Juan», ubicado en la Vereda La Balsa del municipio de Chía, Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-798323 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte.

Manifiestan que la posesión en cuestión la ha ejercido por más de 10 años, a partir del fallecimiento de su señor padre, quien murió en el año 2005, y era quien con anterioridad ostentaba la posesión del bien.

Señalaron que la posesión en cuestión la han ejercido mediante actos como el mantenimiento y mejoras sobre el bien, el pago de impuestos y su explotación económica; que son reconocidos por la comunidad aledaña como dueños del mismo, y que los actos posesorios se han desarrollado de forma sido quieta, pacífica, pública e ininterrumpida.

### **Admisión**

La demanda fue admitida mediante auto del 18 de diciembre de 2018<sup>1</sup>, en donde se ordenó: (i) la inscripción de la demandan en folio de matrícula inmobiliaria del 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.

---

<sup>1</sup> Folio 48 C.1

## Contestación y excepciones

La UNIDAD DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS, en respuesta a la acción, indicó que consultado el sistema de registro de tierras despojadas que maneja la entidad, el predio en cuestión no registra anotación alguna<sup>2</sup>.

Por su parte, el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, señaló que consultado el sistema de información catastral de la entidad, el predio a usucapir registra los siguientes datos: Dirección El refugio; folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-798323; propietario Luis Antonio Berrio Nieto; área de terreno de 1053 M2; área construida de 102 metros, y un avalúo catastral de \$50.545.000<sup>3</sup>.

La AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS<sup>4</sup>, señaló que consultadas las bases de datos de la entidad, el predio a usucapir es de carácter URBANO, motivo por el cual no es de su competencia realizar pronunciamiento al respecto.

Y la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO<sup>5</sup>, remitió informe sobre la situación jurídica del bien, en donde precisa que el bien es de propiedad privada.

De otra parte, el señor JOSE LEONARDO BUENO ROJAS, quien se notificó de la demanda a través de apoderado judicial<sup>6</sup>, en calidad de heredero de los demandados LEOPOLDO BUENO GUATAME y ZOILA ROJAS NIZO, acreditando dicha calidad mediante partida de bautizo y partida de defunción de sus progenitores<sup>7</sup>, presentado escrito a través del cual se opuso a las pretensiones y formulo la excepción de mérito que denomino «simulación»<sup>8</sup>.

El señor JUAN ANDRES BERRIO NIETO, en calidad de tercero interesado, se notificó del trámite<sup>9</sup>, sin que dentro de la oportunidad concedida, se hubiera presentado escrito manifestándose frente a la demanda.

---

<sup>2</sup> Folio 64 C.1

<sup>3</sup> Folio 86 C.1

<sup>4</sup> Folio 93 C.1

<sup>5</sup> Folio 206 C.1

<sup>6</sup> Folio 65 C.1

<sup>7</sup> Folio 67, 89 y 90 C.1

<sup>8</sup> Folio 73 C.1

<sup>9</sup> Folio 249 C.1

Finalmente, el Curador *ad-litem* designado para la representación de los demandados, MARIA DEL TRANSTTO, LUIS, GREGORIO y ANA TULIA ROJAS NIZO, HEREDEROS INDETERMINADOS DE LUIS ANTONIO NIETO BERRIO, y de las PERSONAS INDETERMINADAS, mediante escrito obrante a folio 322, procedió a contestar la demanda, sin oponerse a las pretensiones ni formular excepciones mérito.

### **Actuación procesal**

Por auto del 25 de abril del año en curso, se corrió traslado a la parte demandante de las excepciones propuestas, por el señor JOSE LEONARDO BUENO ROJAS, por el término de CINCO (5) DÍAS, para que se pronuncie en lo pertinente.

Mediante providencia del 16 de mayo ogaño, se citó a las partes a la diligencia de inspección judicial y se decretaron las pruebas solicitadas, fijándose como fecha para aquella, el día 27 de junio de 2023; llegado el día y la hora señalados, la diligencia no pudo ser realizada, como quiera que al verificar el estado de la valla, esta no se encontraba acorde con la norma del art. 375 del CGP.

Acreditada por la apoderada de los demandantes la corrección de la valla, el Juzgado mediante auto del 11 de julio del año que avanza, fijó nuevamente fecha para practicar diligencia de inspección judicial.

El 08 de los corrientes, se llevó a cabo la diligencia de inspección judicial, en la cual se identificó el predio en cuestión, por su área y anexidades; se practico el interrogatorio de parte y la prueba testimonial, las partes presentaron sus alegaciones, y al final de indico el sentido del fallo, accediendo a las pretensiones de la demanda, determinándose que la sentencia seria emitida por escrito.

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, los demandantes en su escrito de demanda se reputan como poseedora del bien, lo que los 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 este 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,

además, de los señores MARIA DEL TRANSITO ROJAS NIZO, LUIS ROJAS NIZO, GREGORIO ROJAS NIZO, ANA TULIA ROJAS NIZO, LEOPOLDO BUENO GUATAME, ZOILA ROJAS NIZO, los HEREDEROS INDETERMINADOS DE LUIS ANTONIO NIETO BERRIO, 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**

Los señores, LUIS ADOLFO y CARMELO NIETO MORA, pretenden a través de la acción de prescripción adquisitiva de dominio que se les declare como dueños del bien inmueble «*Lote de terreno el Refugio hoy San Juan*», ubicado en la Vereda La Balsa del municipio de Chía, Cundinamarca, con una extensión superficial de 1.053 M2, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-798323 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

El señor JOSE LEONARDO BUENO ROJAS, se notificó de la demanda en calidad de heredero de los señores LEOPOLDO BUENO GUATAME y ZOILA ROJAS NIZO<sup>10</sup>, y actuando a través de apoderado judicial, se opuso a las pretensiones de la demanda y formuló como excepción de mérito la que denominó «*simulación*».

Por su parte, el Curador ad-litem designado para la representación de los demandados, MARIA DEL TRANSITO, LUIS, GREGORIO y ANA TULIA ROJAS NIZO, HEREDEROS INDETERMINADOS DE LUIS ANTONIO NIETO BERRIO, y de las PERSONAS INDETERMINADAS, procedió a contestar la demanda, sin oponerse a las pretensiones ni formular excepciones de mérito<sup>11</sup>.

Así las cosas, como ya se dijo en la diligencia de inspección judicial y practica de pruebas, en el presente caso lo pedido en el libelo introductor está llamado a

---

<sup>10</sup> Folio 65

<sup>11</sup> Folio 322

prosperar. Para lo cual, el Despacho, primero estudiará el cumplimiento de los requisitos para la prosperidad de la acción de pertenencia y luego decidirá las excepciones de mérito planteadas en contra de la acción inicial.

La prescripción adquisitiva es un modo de obtener derechos reales como el de propiedad. Su requisito primordial consiste en haber ejercido posesión efectiva sobre las cosas durante un tiempo determinado, es decir, dominarlas y explotarlas por el lapso legal (Artículo 673 del Código Civil).

La posesión está definida por el artículo 762 del Código Civil como «...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño...». Está integrada, según los alcances de esa norma y la interpretación que de ella ha hecho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia<sup>12</sup>, por un elemento externo consistente en la aprehensión física o material de la cosa (*corpus*), y por uno intrínseco o psicológico que se traduce en la intención o voluntad de tenerla como dueño (*animus domini*) o de conseguir esa calidad (*animus rem sibi habendi*) que, por escapar a la percepción directa de los sentidos resulta preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de la existencia de hechos externos que le sirvan de indicio.

Así, se tiene que 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.

Estos elementos deben ser acreditados por el prescribiente para que la posesión, como soporte determinante que es de la prescripción, tenga la virtud de consolidar, sumada a los otros requisitos legales antes anunciados, el derecho de propiedad del usucapiente.

Bajo estos derroteros se pasará 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

---

<sup>12</sup> Sentencia del 28 de agosto de 2017, SC13099-2017, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, Radicado N° 11001-31-03-027-2007- 00109-01

3.4.1 Respecto del primer requisito, esto es, que el bien sea susceptible de prescripción, del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-555174 de la Oficina de Registro Público de Bogotá Zona Norte, adosado con la demanda<sup>13</sup>, se tiene que si bien este no registra en sus anotaciones titulares con un derecho real inscrito, puesto que las anotaciones que obran, hacen parte de las llamadas falsas tradiciones, en el ítem de «complementación», se advierte respecto al bien varios actos de enajenación – compraventa, que permiten deducir que el bien se ha encontrado en el comercio humano de antaño, con pleno convencimiento de quienes han negociado con este, de que el mismo, es de propiedad privada. Veamos:

«COMPLEMENTACION:

CONSTA EN EL LIBRO SEGUNDO PAGINA 427 N. 8264-B DE 1.962 QUE LEOPOLDO BUENO GUATAME, ANA TULIA, EMMA, GILMA, JUAN GREGORIO Y JOSE LEONARDO BUENO ROJAS. EL PRIMERO COMO [ESPOSO] Y LOS DEMAS COMO HIJOS LEGITIMOS DE LA CAUSANTE ZOILA ROJAS POR UNA PARTE Y POR LA OTRA ANA TULIA, GREGORIO Y LUIS ROJAS NIZO QUIENES HEREDERARON DE SU HERMANA LEGITIMA MARIA TRANSITO ROJAS DIJERON QUE COMO HEREDEROS EN LA FORMA ATRAS ESPECIFICADA DE LOS CAUSANTES ZOILA ROJAS Y MARIA DEL TRANSITO ROJAS SON [DUEÑOS] EN COMUN Y PROINDIVISO DE VARIOS LOTES DE TERRENOS QUE LAS CAUSANTES ADQUIRIERON ASI; **POR LA CAUSANTE MARIA DEL TRANSITO ROJAS POR COMPRA A SALOMON ROJAS SEGUN ESCRITURA N.8 DE 6 DE ENERO DE 1.934 NOTARIA DE CHIA, REGISTRADA EL 21 DE FEBRERO DEL MISMO [AÑO] EN EL LIBRO 1. PAGINA 357 N. 754; POR COMPRA QUE HIZO LEOPOLDO BUENO A JOSE ROJAS SEGUN ESCRITURA N.235 DE 27 DE JUNIO DE 1.936 NOTARIA DE CHIA REGISTRADA EN EL LIBRO 1. PAGINA 128 N.5943. LOTE ADQUIRIDO POR LA CAUSANTE MARIA DEL TRANSITO ROJAS POR COMPRA A DOLORES GACANEME VDA. DE RAMOS SEGUN ESCRITURA 195 DE 5 DE JUNIO DE 1.943 NOTARIA DE CHIA REGISTRADA EL 2 DE NOVIEMBRE DEL MISMO A/O EN EL LIBRO SEGUNDO PAGINA 489 N. 5959 OTRO LOTE POR COMPRA A GREGORIA NIZO VDA. DE ROJAS POR MEDIO DE LA ESCRITURA N.131 DE 21 DE ABRIL DE 1.945 NOTARIA DE CHIA REGISTRADA EL 22 DE JUNIO DEL MISMO EN EL LIBRO 1. BAJO EL N.7747. POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA PARTICION AMIGABLE VERIFICADA CON GREGORIO ROJAS NIZO A LA CAUSANTE ZOILA ROJAS SEGUN ESCRITURA N. 22 DE 18 DE ENERO DE 1.948 NOTARIA DE CHIA REGISTRADA EN EL LIBRO 1. PAGINA 469 N. 4342 CON FECHA 22 DE MARZO DE 1.948 ADQUIRIO POR ZOILA ROJAS DE BUENO POR COMPRA QUE HIZO A TRANSITO ROJAS SEGUN ESCRITURA 243 DE 3 DE DICIEMBRE DE 1.953 NOTARIA DE CHIA REGISTRADA EL 20 DE MAYO DE 1.954 EN EL LIBRO 1. PAGINA 21 N.8955».** (Resaltado por el Juzgado)

---

<sup>13</sup> Folio 16

De la prueba documental de la cual se toma el aparte transcrito, resulta claro que sobre el bien que se pretende adquirir por prescripción, han existido actos de enajenación. Encontrándose inscritos más de un título traslativo de dominio (compra y adjudicación en partición), de donde se puede concluir que este ha estado en el comercio, sometido al régimen de propiedad privada.

Sumado a lo anterior, sobre la situación jurídica del bien, la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR, en respuesta a la acción<sup>14</sup>, indicó que el predio en cuestión es de «*propiedad privada*». Para lo cual señaló que: «...una vez recibió el oficio anexo en la solicitud y emitido por su despacho, procedió a hacer el análisis jurídico al folio de matrícula inmobiliaria N° 50N798323 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, pudiéndose constatar que el inmueble proviene de propiedad privada y el actual titular de los derechos reales es una persona Natural».

Es así como del folio de matrícula inmobiliaria y de la respuesta de la SNR, que se deduce que el bien pretendido en pertenencia se encuentra en el comercio humano, 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*».

Sobre el particular, 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*

---

<sup>14</sup> Folio 206 C.1

(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>» (Resaltado por el Juzgado)*

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 20,52 metros, colinda con predios del señor Gregorio Rojas Nizo hoy Vicente Oliveros; **POR EL SUR:** En extensión de 21,20 metros, colinda con predio de la señora Ema Aguirre; **POR EL ORIENTE:** En extensión de 49,06 metros, colinda con predio de Leonardo Bueno Rojas hoy Álvaro Rodríguez, y **POR EL**

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

**OCCIDENTE:** En extensión de 49,32 metros, colinda con predio de Cecilia Ramírez Venites.

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, esta es mínima, además de existir coincidencia en los predios colindantes, como puede evidenciarse a continuación:

**“POR EL NORTE:** En 21 metros con terrenos del Señor Gregorio Rojas Nizo; **POR EL SUR;** En 21,3 metros con predio de Ema Aguirre. **POR EL ORIENTE:** En 48,55 metros con predio de Leonardo Bueno Rojas, y **POR EL OCCIDENTE:** En 48,6 metros con predio de la Señora Cecilia Ramírez Venite”.

Seguidamente, continuando con la inspección del predio, se identificaron los elementos y anexidades de la siguiente forma: al lote se ingresa por la Calle 9A Sur, por servidumbre de entrada; el predio se encuentra cercado por todos los costados, cuenta con una edificación en ladrillo a la vista (casa), zona de parqueadero y una cancha de fútbol.

En síntesis, en lo que tiene que ver con la identificación del bien, este quedo determinado para el Juzgado en la diligencia de inspección judicial, conforme lo previamente referido.

Ahora, respecto a la posesión con ánimo de señor y dueño, esta se estableció con las declaraciones de los señores, BERTHA DEL CARMEN NARANJO, ANNY LIZETH VILLAMARIN LOPEZ y ALVARO SUA CARRERO, así como el interrogatorio a los dos demandantes, tal y como quedo consignado en audio de la diligencia de inspección judicial.

Los interrogatorios de los testigos, dan fe de que los demandantes han ostentado la posesión sobre el bien objeto del litigio durante el tiempo que se manifestó en la demanda haber ejercido aquella, reconociendo en los señores, LUIS ADOLFO y CARMELO NIETO MORA, la calidad de propietarios del bien.

En suma, de los testimonios practicados y de la inspección judicial realizada por el Juzgado, se pudo establecer que los señores NIETO MORA, han ostentado la posesión del bien distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-

---

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

<sup>17</sup> Folio 371 C.1

798323, por más de diez (10) años, ejerciendo actos de señor y dueño, como es haber realizado el pago de impuestos, mejoras, así como el mantenimiento y cuidado que el bien requería, cuestión esta que se pudo constatar en la diligencia de inspección judicial, por el buen estado en que se encuentra el inmueble.

Así las cosas, 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 verdaderos propietarios que le ha asistido a los actores, 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 catorce (14) de diciembre 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 cual es evidente que la usucapión deprecada debe abrirse camino.

### **3.5 De las excepciones de merito**

El señor JOSE LEONARDO BUENO ROJAS, quien se notificó de la demanda en calidad de heredero de los señores LEOPOLDO BUENO GUATAME y ZOILA ROJAS NIZO, en su escrito de réplica, además de oponerse a las pretensiones, propuso como excepción de mérito la que denominó «*simulación*».

Señaló como argumentos de su defensa, primero en los hechos en contra de la demanda, que si bien es cierto que el señor Luis Antonio Nieto Berrio, figura en el certificado de tradición del bien como titular de dominio incompleto, este adquirió fue una venta de derechos y acciones al señor Valerano Nieto Berrio, quien a su vez le había comprado dichos derechos y acciones al señor Juan de Jesús Bueno, por la suma de \$180.000 en el año 1985; afirma que la anterior venta fue simulada, señalando como indicio la suma en que se realizó la transacción, aduce que el señor Juan de Jesús Bueno, previamente había comprado el lote de terreno por la suma de \$350.000, a la señora ANA TULIA ROJAS NIZO. Luego, manifiesta que no resulta lógico que el bien se hubiese enajenado por una suma inferior al 50% del valor que había sido comprado.

Posteriormente, ya en el aparte del escrito donde se formuló la excepción, se arguyo que se debía declarar la simulación de la enajenación de los derechos y acciones que la señora Ana Tulia Rojas Nizo, hizo en favor de Juan de Jesús Bueno; solicitando, además, unas declaraciones, como si formulara una nueva demanda.

Como pruebas de la excepción se indico en el acápite correspondiente que se aportada la escritura No. 703 del 20 de octubre de 1983, por medio del a cuál la señora Ana Tulia Rojas Nizo, vendió al señor Juan de Jesús Bueno, los derechos que tenia sobre el bien; sin embargo, dicha documental no fue debidamente anexada. Tampoco se aportó prueba de la venta de derechos que se realizó entre el señor Juan de Jesús Bueno y el señor Valerano Nieto Berrio, sobre la cual se alega una supuesta simulación; y respecto a la prueba testimonial solicitada, ninguno de los testigos compareció a la diligencia e incluso tampoco compareció el apoderado judicial del señor BUENO ROJAS, quien acredito su condición de heredero de este último y había solicitado la sucesión procesal en el litigio. Sin que a la fecha se haya aportado justificación por la inasistencia.

En suma, además de la precaria argumentación respecto a la supuesta simulación que se alega, ya que mas haya del indicio del precio, no se refieren otros hechos que permitan considerar algún manto de duda en los actos acusados, no existen pruebas en el asunto que permitan declarar la excepción formulada. El apoderado del interviniente solo se limitó a señalar una serie de hechos, sin el sustento probatorio debido. Hechos que sobra decir en nada afectan la posesión que han ejercido los demandados, si estos fueran ciertos, debido al tiempo transcurrido. Además de que si se pretendía la declaratoria de simulación, ello no resulta procedente en el asunto, debiéndose haber formulado una demanda aparte por quien se encuentre legitimado para tal efecto.

Ha de recordarse que, como se dijo en las consideraciones que sirvieron para acceder a las pretensiones, que la prescripción extraordinaria adquisitiva es procedente cuando la posesión se prolongue durante el tiempo mínimo exigido en la ley, sumado a si el poseedor se ha comportado como señor y dueño por más de diez años, es evidente que la usucapión debe abrirse camino.

Así, el valor jurídico de los actos inscritos en el certificado de libertad y tradición del bien objeto de litigio, resulta irrelevante en el asunto, ya que si de ello lo que se pretendió hacer ver es un actuar de mala fe en el extremo activo, en todo caso el

tiempo para haber adquirido por prescripción extraordinaria a la fecha de presentación de la demanda ya había transcurrido, concediendo tal circunstancia a los demandantes el derecho reclamado.

Por no prosperar las excepciones planteadas, resulta procedente confirmar la prosperidad de las pretensiones, y condenar en costas a la parte opositora.

#### 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 los señores, LUIS ADOLFO y CARMELO NIETO MORA, han adquirido el pleno dominio por **PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, del inmueble identificado como Lote de terreno denominado “El Refugio o San Juan”, ubicado en la vereda La Balsa del municipio de Chía, identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-798323, con un área de 1053 M2 y comprendido entre los siguientes linderos, según diligencia de inspección judicial practicada por el Juzgado:

**POR EL NORTE:** En extensión de 20,52 metros, colinda con predios del señor Gregorio Rojas Nizo hoy Vicente Oliveros;

**POR EL SUR:** En extensión de 21,20 metros, colinda con predio de la señora Ema Aguirre;

**POR EL ORIENTE:** En extensión de 49,06 metros, colinda con predio de Leonardo Bueno Rojas hoy Álvaro Rodríguez, y

**POR EL OCCIDENTE:** En extensión de 49,32 metros, colinda con predio de Cecilia Ramírez Venites.

**SEGUNDO: LEVANTAR** la medida cautelar de inscripción de demanda ordenada en auto admisorio de fecha 18 de diciembre de 2018. Secretaria proceda de conformidad.

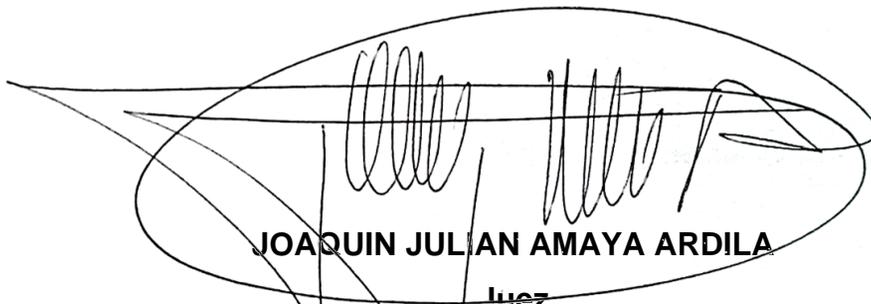
**TERCERO: INSCRIBIR** la presente providencia en el folio de matrícula inmobiliaria matriz correspondiente, para tal fin ofíciase a la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte.

**CUARTO: NEGAR** la excepción de mérito denominada simulación, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**QUINTO: CONDENAR** en costas al opositor JOSÉ LEONARDO BUENO ROJAS, hoy representado por su sucesor en derecho el señor JOSÉ LEONARDO BUENO RAMÍREZ. Se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a un (1) SMMLV, ello es, \$1.160.000.

**SEXTO:** Cumplido lo anterior archivar las presentes diligencias.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JOAQUIN JULIAN AMAYA ARDILA**  
Juez

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL  
CÚTICA, CUNDINAMARCA

La providencia anterior es notificada por anotación en  
ESTADO No.064, hoy \_30- agosto-2023\_08:00 a.m.



**LINA MARIA MARTINEZ**  
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: **98c0ee2ddcf413b1f4fe4a7b2c907793e0c96ef623ff39f3f21940f4838660d9**

Documento generado en 29/08/2023 05:25:32 PM

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