

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**  
Soacha- Cundinamarca, 14 de diciembre de 2022

### Ref. SENTENCIA

**PROCESO:** PERTENENCIA EXTRAORDINARIA  
ADQUISITIVA DE DOMINIO  
**DEMANDANTE:** MARÍA EDELMIRA ROJAS BELTRÁN  
**DEMANDADAS:** MARÍA ANABEIVA GÓMEZ BLANCO  
y MARÍA EUGENIA GÓMEZ BLANCO  
**RADICACIÓN:** 2017-00018

### OBJETO

Corresponde al Despacho dictar sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso de PERTENENCIA EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, instaurando por MARÍA EDELMIRA ROJAS BELTRÁN, en contra de MARÍA ANABEIVA GÓMEZ BLANCO y MARÍA EUGENIA GÓMEZ BLANCO.

En ese sentido, una vez agotado el trámite de la instancia y sin estar pendiente de recaudar ninguna prueba se procederá a dictar sentencia de conformidad con las estipulaciones señaladas en el inciso 3° del numeral 5° del art. 373 del C.G.P.

### ANTECEDENTES

**MARÍA EDELMIRA ROJAS BELTRÁN** demandó a **MARÍA ANABEIVA GÓMEZ BLANCO**, **MARÍA EUGENIA GÓMEZ BLANCO** y de las **PERSONAS INDETERMINADAS**, para que, previo los trámites de un proceso declarativo, se declare que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio del inmueble casa del lote 24 de la manzana 43, ubicado en la calle 3 No. 13-30 (Dirección actual: Calle 46 B No. 20-30) del Municipio de Soacha -vivienda de interés social-; que se inscriba la demanda y la sentencia respectiva en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-195449 (antes 50S-40354208) y se condene en costas según lo pertinente.

Las aspiraciones procesales se cimentaron en los siguientes hechos:

Que, la demandante se encuentra habitando y usando el bien objeto de usucapión en calidad de poseedora desde el 24 de diciembre de 2009, mismo inmueble descrito en el inciso anterior, como consecuencia de la entrega real, material y cierta desde el día del fallecimiento de su esposo Carlos Julio Gómez y hasta la fecha ha sido reconocida como la única poseedora del inmueble por los vecinos.

Que, el Carlos Julio Gómez, fue su esposo según como consta en el acta de matrimonio y registro civil de matrimonio y en el numeral No. 5° de la Escritura Pública No. 2099 del 26 diciembre de 2002, emanada de la Notaria Segunda de Soacha.

Que, desde el día que tomó posesión del bien y hasta el día de presentación de la demanda no ha tenido noticia, ni ha recibido comunicación de nadie en su nombre, o la visita de persona o personas que alegaran un mejor derecho sobre el inmueble, por lo que, la posesión real y material del mismo ha sido de manera quieta, pacífica e ininterrumpida y no ha tenido interrupción civil o natural desde hace más de 6 años.

Que, durante el tiempo de la posesión del bien inmueble ha ejercido explotación y mantenimiento del mismo tales como: compra, transporte e instalación de materiales para cambio de piso; pago de impuestos prediales, remodelaciones, entre otros.

## ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante providencia datada el 16 de mayo de 2017 se admitió la presente demanda de **DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** instaurada a través de apoderado judicial por **MARÍA EDELMIRA ROJAS BELTRÁN** contra **MARÍA ANABEIVA GOMÉZ BLANCO** y **MARÍA EUGENIA GOMÉZ BLANCO** y de las **PERSONAS INDETERMINADAS**, la cual se tramitaría bajo los preceptos establecidos en el art. 368 del C.G.P.

De igual forma, se decretó el emplazamiento de la demandada y las personas indeterminadas, la inscripción de la presente demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-195449 y el respectivo diligenciamiento y trámite de los oficios dirigidos a la Superintendencia de Notariado y Registro, Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (INCODER), Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), Oficina de planeación del Municipio de Soacha y la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

Posteriormente, en decisión del 15 de marzo de 2018, se tuvo por notificado personalmente a las demandadas del auto admisorio de la demanda quienes dentro del término legal a través de abogado

contestaron la demanda y formularon excepción de mérito denominada “*carencia de hecho para pedir la prescripción*”.

De otro lado, surtido el trámite pertinente, se designó como curador de las personas indeterminadas al Dr. Fernando Toro Castro, el cual notificado en debida forma, mediante escrito allegado el 10 de diciembre 2020, contestó la demanda sin proponer excepciones.

Así las cosas, surtido en debida forma, la inscripción de la demanda, el diligenciamiento de los oficios, la publicación de la valla, la notificación de las demandadas y el emplazamiento de las personas indeterminadas, se procedió a señalar fecha para adelantar los actos propios de la audiencia inicial de que trata el art. 372 del C.G.P., en donde se realizó control de legalidad, se decretaron las pruebas documentales solicitadas por la parte demandante y demandada, pruebas testimoniales, inspección judicial e interrogatorios de las demandadas María Eugenia Gómez Blanco y María Anabeiba Gómez Blanco.

Se advierte que, tanto en la audiencia mencionada como en la realización de la inspección judicial realizada, la parte demandante no se hizo presente y, en su lugar, encontramos a la demandada María Eugenia Gómez Blanco, quien permitió el ingreso al mismo y en donde se logró establecer que, la valla no se encontraba publicada conforme las disposiciones contenidas en la norma procesal y conforme los requerimientos establecidos en el art. 375 del C.G.P.

Se logró además establecer con claridad la (i) dependencia, (ii) mejoras realizadas, (iii) habitabilidad y (iv) destinación, del bien objeto de usucapión y, además, los mismos no fueron objeto de oposición por parte de los extremos litigantes, el Despacho considera plenamente identificado e individualizado el predio objeto de usucapión.

## **CONSIDERACIONES**

**1.-** Los presupuestos procesales se encuentran reunidos, toda vez que este Juzgado es competente para conocer de la demanda incoada en razón de la naturaleza del asunto y el domicilio de los convocados. Las partes tienen capacidad civil y procesal para intervenir en la litis y la demanda reúne los requisitos exigidos por la ley. Significa entonces que están dadas las condiciones para emitir pronunciamiento de fondo, máxime cuando en el desarrollo del proceso no se observa estructurada alguna causal de nulidad.

### **El objeto del litigio**

**2. MARÍA EDELMIRA ROJAS BELTRÁN** acudió a la jurisdicción para que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria de dominio el derecho de propiedad que pertenece a la parte pasiva respecto del inmueble correspondiente a casa del lote 24 de

la manzana 43, ubicado en la calle 3 No. 13-30 (Dirección actual: Calle 46 B No. 20-30) del Municipio de Soacha -vivienda de interés social- e identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 195449 (antes 50S-40354208) cuyos linderos, área y cabida se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 2099 del 26 de diciembre de 2002 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Soacha.

### **Marco jurídico**

**3.** La prescripción adquisitiva o usucapión se encuentra consagrada en el art. 2512 del C.C., como un modo originario de obtener el derecho de dominio de los bienes muebles o inmuebles ajenos y los demás derechos reales susceptibles de adquisición por tal medio, para cuya materialización se requiere que una persona, con título de dominio previamente adquirido o sin él, real y materialmente ostente la posesión de las cosas sobre las cuales recaen tales derechos, con las condiciones y durante el término establecido por el legislador.

El artículo 2527 de la misma codificación, enseña que la prescripción adquisitiva puede presentar una de dos modalidades, esto es, la ordinaria, cuyo fundamento necesario es la posesión regular, extendida por el período de tiempo que la ley requiere, o bien la extraordinaria, cimentada en la simple posesión, en la cual no se hace necesario título alguno y en la que se presume de derecho la buena fe, no obstante, la falta de un rótulo adquisitivo de dominio.

Ahora bien, la Ley 9ª de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, con el propósito sanear la propiedad inmobiliaria de los grupos de escasos recursos económicos, además de crear la vivienda de interés social, procuró hacer mucho más viable la usucapión para determinados bienes inmuebles, cuyo valor no supere determinado monto y, que adicionalmente, se destinara para vivienda urbana, en consecuencia, redujeron los términos de prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria para esos específicos predios, a (3) tres y (5) cinco años, respectivamente.

Además, se destaca que a los presupuestos necesarios para el buen discurrir de la acción de pertenencia, que han sido expuestos de antaño por la jurisprudencia nacional, como son la determinación del bien, el claro ejercicio de los actos de señor y dueño del poseedor usucapiante, y haber transcurrido el término preceptuado por la ley, se adicionó, para el específico caso de las viviendas de interés social, otro requisito, consistente en la acreditación de que el bien raíz a ganar por prescripción adquisitiva de dominio, fuera precisamente uno de los que podían clasificarse como destinados a vivienda de interés social.

El artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, enseña que por vivienda de interés social debe entenderse como una solución de vivienda, para que se pueda desarrollar familiarmente funciones vitales mínimas de esa naturaleza, para los

hogares de menores ingresos, cuyo precio de adquisición, para ciudades con más de 500.000 habitantes, sea inferior o igual a 135 salarios mínimos legales mensuales. Por ende, lo primero que debe probarse es que el bien cuya usucapión se persigue, cumpla con tal destinación, para que así pueda ser adquirido sobre los supuestos jurídicos invocados.

### **Caso en concreto**

4. Contraído el problema jurídico a dilucidar si ha operado a favor de la demandante la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio del inmueble descrito en la demanda, debemos recordar que, conforme se indicó anteriormente, el artículo 2512 del Código Civil prescribe que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído las mismas durante cierto tiempo; de ello, surgen como presupuestos axiológicos de este tipo de acciones los siguientes:

a) **La existencia de un bien susceptible de adquirirse por prescripción**, es decir, que no se trate de aquellos bienes cuya adquisición por prescripción se encuentra limitada (arts. 63 C.N., 2519 C.C. y 375 del C.G.P.). En este punto, basta decir que, de acuerdo con el certificado de libertad y tradición que obra en el expediente, se comprueba que el inmueble materia de estudio es de propiedad de particulares, porque de dicho documento se observa que el derecho de dominio de aquellos pertenece a la MARÍA ANABEIBA GÓMEZ BLANCO y MARÍA EUGENIA GÓMEZ BLANCO, personas naturales demandadas en este asunto. Por ende, se trata de bienes susceptibles de ser adquiridos por prescripción, que no se encuentran fuera del comercio, ni son de dominio público.

Los otros requisitos que deben concurrir para la prosperidad de la acción, se ciñen a **b) la demostración de los elementos objetivos y subjetivos de la posesión**, es decir, del *corpus* y el *animus*, y **c) que esa posesión haya sido ejercida durante el tiempo previsto por la ley sustancial**.

A ese respecto, encuentra el Despacho que estos dos últimos requisitos no se configuran en el presente asunto, toda vez que no se probó que la demandante hubiera ejercido la posesión sobre el inmueble por el término establecido en la ley, ni que esta fuera continua, exclusiva y pública, tal y como pasa a explicarse:

**4.1-** En primer lugar, tenemos que el art. 1º de la Ley 50 de 1936, establecía que el término para la prescripción extraordinaria era 20 años, empero, el mismo fue modificado por el art. 1º de la Ley 791 de 2002, reduciéndose dicho plazo a 10 años, contados a partir del 27 de diciembre de 2002. En el caso planteado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 153 de 1887, según la fecha de presentación de la demanda y sus fundamentos fácticos y de derecho, es pertinente concluir que se pretende la prescripción adquisitiva de **decenal**.

Por otra parte, es necesario resaltar que la posesión es una figura disciplinada por artículo 762 del Código Civil, estructurada en dos elementos esenciales, estos son, el *animus*, entendido como la convicción interior de creerse dueño único y verdadero de la cosa; el cual, pese a ser de índole subjetivo, debe exteriorizarse a través de la ejecución de actos típicos de dueño, y el *corpus*, de carácter objetivo, no es más que la detentación material y visible de la cosa sobre la cual se ejecutan los actos de señor y dueño; los que en todo caso deben estar demostrados de forma fehaciente.

Para el efecto, fluye de vital importancia resaltar que el legislador instituyó en el ordenamiento jurídico las conductas desplegadas por las partes durante el proceso que deben ser valoradas y apreciadas por el juez al momento de decidir la instancia y que constituyen pruebas, a las que se llega con la construcción de indicios conductuales omisivos, oclusivos y/o mendaces. De ello tenemos que de las conductas procesales efectuadas por quienes intervienen en desarrollo de un proceso pueden obtenerse deducciones probatorias.

Es así como el artículo 241 del C.G.P señala que: *“el juez podrá deducir indicios de la conducta procesal de las partes”*.

En ese sentido, el artículo 95 *ibídem*, menciona que *“La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”* (se resalta), situación que resulta aplicable en este caso, dado que la demandante no concurrió al proceso a controvertir lo manifestado por la parte demandada, conducta que se aprecia como un **indicio grave** en su contra.

La comentada presunción se afianza, de manera particular, porque tal omisión equivale a que se tenga por cierto que no se efectuó oposición a lo endilgado por la pasiva, de la que pueden fluir los elementos axiológicos que motivan la orden de la presente acción, dado que la demandante desatendió la carga probatoria sentada por el legislador para lograr *“el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*, en pro de sus intereses (artículo 167 del C.G.P.). Descuido que le impide controvertir las pretensiones de las demandadas y solicitar la práctica de pruebas, con incidencia adversa en su derecho de defensa, quedando expuesta a las repercusiones de su inactividad en el plenario.

Las precedentes reflexiones resultan trascendentales para esta decisión, en la medida que, en el caso que se estudia, **MARÍA EDELMIRA ROJAS BELTRÁN** afirmó que ejerce actos de posesión desde el 24 de diciembre de 2009, sobre el bien en cuestión, en razón al fallecimiento de su señor esposo Carlos Julio Gómez y que posterior a este, ha venido efectuando mejoras, obras de mantenimiento,

remodelaciones, adecuaciones, pago de servicios públicos y de impuestos prediales.

En la contestación de la demanda, la pasiva desmintió lo dicho por la actora, entre eso, la posesión pretendida, precisando la carencia del derecho de dominio y el ejercicio de los derechos de posesión respecto al predio solicitado en pertenencia, lo que sin lugar a duda deja ver el reconocimiento expreso que hace el extremo demandado.

Lo anterior, en apego a la norma citada, se materializa entonces el indicio grave en contra de la demandante por su falta de pronunciamiento en el presente trámite, teniendo en cuenta que se limitó solamente a presentar la demanda emitir los pronunciamientos pertinentes dentro de los traslados respectivos, sin ser parte presente en las audiencias adelantadas por este despacho, sin acreditarse el ejercicio de su derecho de dominio y su actividad poseedora, con el fin de desvirtuar lo manifestado por la pasiva.

De otro lado, en cuanto al pago de impuestos prediales realizados por la parte actora debemos recalcar que estos son actos que se esperan de una persona que se considera dueña de unos inmuebles, porque son obligaciones legales y tributarias, respectivamente, que se causan periódicamente y deben ser cubiertas por quien tenga el ánimo de señor y dueño de los mismos, actos que no cumplió a cabalidad o dejó de cumplir la prescribiente y que dan al traste con sus aspiraciones procesales, atendiendo que los únicos acreditados obedecen solo a los años del 2009 y hasta el 2014.

Por lo que refiere al pago de servicios públicos, cumple decir que estos no son actos que por sí solos y de manera inequívoca, involucren la posesión material propiamente dicha, por cuanto la cancelación de estos servicios o tributos lo puede realizar cualquier persona, es decir, no necesariamente deben provenir de su propietario, pues el pago de tales erogaciones es una carga derivada de la tenencia del bien.

Sin embargo, de lo recaudado en los hechos y/o declaraciones de la demanda, manifestó la demandante que sobre el inmueble objeto de usucapión aparte de pagarse servicios públicos e impuestos se realizaron algunas mejoras y adecuaciones, sin embargo, las actuaciones judiciales que han recaído sobre el inmueble y las conductas que la demandante desplegó frente a estas y ante la actuación procesal, se permite colegir que sus actos son de mera tenencia y no posesorios, al punto que a la fecha no se encuentra en poder de la misma, reafirmando lo manifestado por la parte demandada y lo evidenciado en la inspección judicial adelantada, en la que se observaron los actos desplegados por la demandadas en calidad de propietarias, pues además de la tenencia y posesión del inmueble, se evidenció la ausencia de la valla y de la demandante.

Y es que, de las mejoras, reparaciones locativas y/o necesarias efectuadas por la demandante después del 24 de diciembre de 2009,

fecha en la que se dice comenzó a ejecutar actos de señora y dueña de manera individual, ha de decirse que, esos supuestos actos no son demostrativas de verdadera rebeldía contra los titulares del derecho de dominio, puesto que, conforme lo tiene dicho la jurisprudencia de la Corte: “(...) *[l]as obras de mantenimiento, conservación y mejoras ejecutadas por los actores, son actos equívocos, en tanto, la conservación del bien y la introducción de mejoras, es una conducta esperada del tenedor que disfruta el bien a título gratuito, como dijera el ad-quem en su sentencia*”.

Asimismo, indicó la Corte que, “(...) *el mero hecho de habitar una casa nada concluyente dice con respecto a la posesión que aquí se controvierte. Habitar simplemente, no es poseer, por supuesto que igual pueden hacerlo el propietario, el poseedor y cualquier tenedor (...). 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*” (Sala de Casación Civil. Sentencia de 3 de octubre de 1995, Exp.: 4547.)

## **Conclusiones**

**5.-** En ese orden de ideas, sin ser necesario ahondar en consideraciones adicionales ni emitir un pronunciamiento puntual frente a la excepción de mérito propuesta por la pasiva, comoquiera que los medios de convicción aludidos no cumplen las exigencias para que **MARÍA EDELMIRA ROJAS BELTRÁN** adquiriera por prescripción adquisitiva extraordinaria el dominio del inmueble materia del proceso, las pretensiones de la demanda habrán de ser negadas con la consecuente condena en costas a cargo de la parte vencida.

## **DECISIÓN**

Por lo expuesto, el Juzgado Primero (1º) Civil Municipal de Soacha, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

## **RESUELVE**

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda, de conformidad con lo expuesto en esta providencia.

**SEGUNDO: CANCELAR** la inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble objeto del proceso. Líbrese el oficio a que haya lugar.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la demandante y a favor de la parte pasiva. Líquidense por secretaría incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2'000.000.

**CUARTO:** En firme esta providencia, archívense las diligencias.

Las partes quedan notificadas por estado.

**Firmado Por:**  
**Luz Esther Díaz Martínez**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 001**  
**Soacha - 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: **7b09495f94b028ec01aaf28e154e59a6cbebd40a5c3b6267d7a2ae0bf42c3ce1**

Documento generado en 14/12/2022 08:14:52 AM

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