

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

**Bogotá, D.C, veinticuatro (24) de abril de dos mil veinticuatro (2024)**

**Radicación:** 2017-00682.  
**Proceso:** Pertenencia  
**Demandante:** Yaneth Pérez Beltrán.  
**Demandado:** Luis Alfredo Sánchez Guerrero  
**Providencia:** Sentencia

A continuación, se emite el fallo correspondiente que defina la instancia dentro del proceso de la referencia.

### **ANTECEDENTES.**

1. La demandante presentó demanda de pertenencia, pretendiendo se declare que ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble ubicado en la carrera 80 M No. 72 A – 68 A Sur, que hace parte del lote de mayor extensión distinguido con matrícula inmobiliaria No. 050S-40578979, como consecuencia, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión.

Indicó que, conforme la Escritura Publica No. 6842 del 27 de diciembre de 1995 de la Notaría 38 del Círculo de Bogotá, el área del inmueble es de ochenta y cuatro metros cuadrados (84 m<sup>2</sup>) enmarcados dentro de los siguientes linderos:

Norte: siete metros (7.00 mtrs) con vía Publica

Sur: siete metros (7.00 mtrs) con el lote No. 16.

Oriente: en dieciocho metros (18 mtrs) con lote No. 14.

Occidente: en dieciocho metros (18 mtrs) con calle setenta y dos A sur (72 A Sur)

2. Como fundamentos fácticos que soportan las pretensiones, narró que desde el 27 de diciembre de 1995 ha detentado y ejercido la posesión con ánimo de señora y dueña, de forma ininterrumpida, pública y pacífica sobre el inmueble pretendido, en razón a la compra realizada al demandado Luis Alfredo Sánchez Guerrero mediante escritura pública No. 6842 del 27 de diciembre de 1995 de la Notaría 38 del Círculo de Bogotá.

Adujo que, el ejercicio de la posesión con ánimo de señora y dueña se ve reflejado en la construcción allí erigida de dos plantas y terraza, con el pago de impuestos, defendiéndolo contra perturbaciones de terceros y con su uso para la habitación junto a su familia, todo hasta la actualidad sin reconocer dominio ajeno.

## **TRÁMITE DE LA ACCIÓN**

1. La demanda fue admitida mediante auto de 2 de febrero de 2018, en el cual se ordenó el emplazamiento del demandado, el cumplimiento de las demás formalidades de publicación y comunicación a terceros, y la

inscripción de la demanda conforme los parámetros del artículo 375 del Código General del Proceso.

2. La demanda fue debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40578979 (fl. 45 a 47).

El demandado fue debidamente emplazado, y se le designó como curador ad litem (fl. 81), auxiliar de la justicia que contestó oportunamente la demanda, no se opuso a las pretensiones, e indicó atenerse a lo que se llegará a probar (fl. 82 y 83).

3. Surtidas las etapas procesales respectivas, le corresponde al juzgado dictar la sentencia que en derecho corresponda.

### **PROBLEMA JURÍDICO**

Consiste en establecer si se estructuraron los presupuestos legales para satisfacer las pretensiones de la demanda, es decir, si a la presentación del libelo (21 de noviembre de 2017), la demandante Yaneth Pérez de Beltrán había ejercido la posesión por un término igual o superior diez (10) años, sobre el bien inmueble distinguido con nomenclatura urbana Carrera 80 M No. 72 A -68 Sur, que hace parte del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40578979.

### **CONSIDERACIONES**

1. Para iniciar, es pertinente memorar que la denominada usucapión o prescripción adquisitiva se encuentra prevista en el artículo 2512 del Código Civil que la define así: “es la adquisición por el poseedor de una cosa, del derecho de propiedad o de otro derecho real sobre esa cosa, por el efecto de la posesión prolongada”. A su turno, el

artículo 2518 establece que “[s]e gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales...”. De ese modo, se tiene que, la legislación civil colombiana, permite hacer valer la prescripción como pretensión a fin de obtener una declaración judicial sobre la ocurrencia del referido medio de adquisición de dominio, el cual encuentra fundamento sobre la posesión ejercida sobre un bien ajeno por el tiempo previsto por la ley.

2. Sobre esta forma de adquisición de dominio, la citada codificación prevé que ésta puede ser ordinaria o extraordinaria. La primera tiene como fundamento la posesión regular y el transcurso del tiempo; la segunda tiene como elementos propios la posesión irregular y la duración de un periodo definido legalmente. Así pues, la prescripción extraordinaria *“no exige título alguno y presume en ella de derecho, la buena fe, a pesar de la falta de un título adquisitivo de dominio (artículo 2531), siempre y cuando la posesión sea continua, tranquila y no interrumpida”*<sup>1</sup>; esta previsión es aplicable al presente asunto, por cuanto la solicita como pretensión principal, que se declare la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el bien inmueble advertido en la demanda, de manera tal que el presente estudio, se debe referir a ese tipo de prescripción.

3. Así las cosas, cabe anotar que la prescripción adquisitiva extraordinaria, para su prosperidad, según lo dispuesto por el legislador en los artículos 762, 764 a 766, 768 a 769, 2512 a 2527, 2530 a 2532 del Código Civil, en concordancia con el artículo 375 del C.G. del P., y la reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia- Sala Civil, requiere de los siguientes presupuestos: **(i) Que se trate de un bien prescriptible;** **(ii) Que el interesado en la adquisición demuestre**

---

<sup>1</sup> Corte suprema de justicia Sala de casación civil Ariel Salazar Ramírez radicación n° 68679-31-03-001-2001-00006-0117 de junio de dos mil catorce (2014).

***que lo ha poseído de manera inequívoca, pacífica, pública e ininterrumpida; y (iii) Que el ánimo de señorío lo haya ejercido por el tiempo exigido en la ley, el cual tratándose de inmuebles es de 10 años, conforme la modificación introducida por la Ley 791 de 2002.***

## **CASO CONCRETO.**

En ese orden de ideas, para obtener la declaratoria judicial de pertenencia con base en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la demandante debe acreditar que la solicitud recae sobre un bien susceptible de adquirirse por esa vía, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto en la ley.

En ese orden de ideas, se procederá a analizar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Como cuestión previa, es del caso entrar a precisar la tradición de los inmuebles objeto de la litis y, por ende, los titulares de derechos reales constituidos en ellos así.

El inmueble corresponde al ubicado en la Carrera 80 M No. 72 A – 68 Sur, Barrio Los Laureles de la localidad de Bosa, el cual hace parte de un predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria 50S-40578979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

Según la certificación emitida por el Registrador de la Oficina respectiva el titular del derecho real de dominio es el aquí demandado Luis Alfredo Sánchez Guerrero, conforme ratificación de la referida oficina de Registro vista a folio 445. Lo anterior se acompasa con el certificado de tradición y libertad adosado donde consta (anotación No. 1) que el

demandado adquirió el derecho real de dominio a raíz de la venta realizada por Alfonso Cruz Montaña mediante Escritura Pública No. 6841 del 27-12-1995 Notaría 38 de Bogotá.

En consecuencia, no ofrece duda que, el derecho de dominio se encuentra en cabeza de la pasiva, y que lo adquirió de quien fungía como propietario.

**(i) Que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción y se trate de una cosa singular que se haya podido identificar y determinar plenamente**

Para el caso en examen, se colige que el bien a usucapir puede ganarse por prescripción adquisitiva de dominio, pues está en el comercio, no es imprescriptible y tampoco pertenece a entidades de derecho público, colmando así las exigencias del artículo 375 numeral 4 del Código General del Proceso.

En efecto, obra dentro del expediente el folio de matrícula inmobiliaria que evidencia la cadena traslaticia del predio a usucapir; y demuestra que el bien es un inmueble urbano de propiedad privada, que pertenece al demandado Luis Alfredo Sánchez Guerrero. Además, la Superintendencia de Notaria y Registro, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras y la Agencia Nacional de Tierras declararon que ni es un inmueble fiscal. Y, la demanda pudo ser registrada sin inconveniente en el certificado de tradición.

Con relación al elemento de identificación y determinación del bien inmueble, se tiene que, se cumple a cabalidad, pues fue plenamente identificado y determinado, verificándose que corresponde al predio de

menor extensión, casa de habitación de dos niveles y terraza, con área de 84 m<sup>2</sup> ubicado en la Carrera 80 M No. 72 A - 68 Sur, con Chip No. AAA0048BFKL el cual hace parte del predio de mayor extensión identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50S-40578979.

Los linderos del predio pretendido son los siguientes: **Norte:** en extensión de 7 metros con carrera 80 m. **Sur:** en extensión de 7 metros con casa de habitación identificada con nomenclatura urbana No. calle 72 c No. 80 k – 22 Sur, **Occidente:** en extensión de 12 metros con calle No. 72 c, **Oriente:** en extensión de 12 metros con casa de habitación con nomenclatura carrera 80 m No. 72 A – 60 Sur.

**(ii) Que sobre dicho bien se ejerza por quien pretende haber adquirido su dominio una posesión material pacífica, pública, continua e ininterrumpida y con ánimos de señor y dueño**

Respecto a la posesión material, la H. Corte Suprema de Justicia ha dicho: *“La posesión material, como hecho que es, solo se demuestra con hechos y no afirmando, confesando o negando está determinada situación jurídica.”* (Sentencia del 30 de octubre de 1956, LXXXIII, 485. Cita traída en el Código Civil comentado por Jorge Ortega Torres, Editorial Temis, 14<sup>a</sup> edición, 1980, página 321).

A su turno, enseña el artículo 762 de Código Civil que *“la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”*.

Del anterior concepto emanan los dos elementos que configuran la posesión, esto es, el **corpus** y el **animus**. El primero refiere a la detentación material del bien, ya directamente ora a través de terceros;

y, el segundo *“alude al fundamento psicológico del individuo por medio del cual actúa con una voluntad especial de poseer, esto es, de comportarse como dueño - animus domini- o- animus rem sibi habendi”*, y que *“siendo el “corpus” un elemento común en el detentador y en el poseedor, es cabalmente, el “animus” el que permite diferenciarlos”*.

Para probar el cumplimiento del anterior requisito deben analizarse las pruebas recaudadas en el proceso, pues no es más que con los hechos que se prueba la posesión material, por ende debe analizarse en el interrogatorio de la demandante y los testimonios recaudados en el presente asunto.

Así las cosas, la demandante **Yaneth Perez de Beltrán** refirió que, llegó a al inmueble objeto de usucapión en virtud a la compra realizada al titular de dominio inscrito, es decir, de Luis Alfredo Sánchez Guerrero mediante Escritura Pública No. 6842 del 27 de diciembre de 1995 de la Notaría 38 del Círculo de Bogotá, que le fue entregado al momento del negocio, por lo que ella decidió demoler la estructura deteriorada de un nivel que otrora existía, y comenzó a construir la casa de habitación que allí se encuentra plantada, a pagar los impuestos prediales, instalar el servicio de gas, y eventualmente arrendar el primer piso y el garaje de este nivel, vivienda en la que habita.

En audiencia inicial se recaudó el testimonio de **Lucrecia Cerón**, quien manifestó que del año 2000 al 2016 le prestó sus servicios como trabajadora de servicios varios a la demandante en el inmueble pretendido en pertenencia, los cuales realizaba cada tercer día; al iniciar sus labores apenas estaba construido el primer nivel, razón por la cual la demandante construyó el segundo piso. Por demás, agregó que los vecinos distinguían a su empleadora como la propietaria, quien también arrenda el primer piso del predio, y paga tanto los servicios públicos

como los impuestos prediales: y, expuso que ningún tercero ha concurrido a reclamar el bien.

Igualmente, obra el testimonio de **Andres Eduardo Cucaita**, quien manifestó haber sido vecino, amigo y compañero del hijo de la demandante Mauricio, razón por la cual lo visitaba constantemente en el predio objeto del debate, el cual conoce desde hace aproximadamente quince años. Afirmó que en su visita al predio siempre fue atendido por la demandante, quien se comportaba como propietaria de la casa, cuestión que él estima cierta porque aquella paga los servicios públicos e impuestos prediales. Y, expuso que ignora si otras personas han reclamado el predio, amén de indicar que siempre ha entendido que el bien le pertenece a la actora.

**Tulio Cucaita** en calidad de testigo manifestó que conoce a la demandante como dueña del predio desde hace más de veinte años, por cuanto su hijo Andres Eduardo Cucaita ha sido amigo del hijo de la actora desde las épocas del colegio, dando lugar a que las familias tuvieran una continua interacción, al punto de celebrar el grado de los hijos en la casa. Resalta que la demandada se ha comportado como propietaria, por cuanto reside en esta junto con su núcleo familiar, nadie le ha reclamado la tenencia alegando un mejor derecho, y cancela tanto los impuestos prediales como los servicios públicos.

Por su parte, el testigo **Darío Gutiérrez Pulido**, en su calidad de maestro de construcción, afirmó que desde el año 2003, ha sido contratado por la demandante para hacer múltiples mejoras en el inmueble; añadió en esa data comenzó a pañetar, estucar y pintar; al año siguiente enchapó pisos, y con posterioridad ha realizado arreglos de electricidad y plomería. Según su criterio, la demandante es la dueña del inmueble, pues además de las obras que le encomendó,

cancela servicios públicos y nadie la ha disputado la titularidad de la cosa.

También obra en el plenario copia de la escritura pública No 6842 del 27 de diciembre de 1995 de la Notaría 38 del Círculo de Bogotá, la cual devela la compra del bien objeto del litigio.

Realizado el anterior recuento, es palmario que las anteriores declaraciones son responsivas, completas y coincidentes, no se contradicen entre sí, y confirman los actos de señora y dueña que ha la demandante de manera quieta, pacífica, pública e ininterrumpida sobre el inmueble materia de la controversia, actividades que en su conocimiento datan del año 2000 aproximadamente.

Sobre esos actos de señora y dueña que la actora ha ejercido sobre el mentado bien, tanto en su declaración como en los testimonios, se logró verificar que a la fecha de impetrar la presente demanda venía poseyendo el inmueble por un término superior a diez años, tan es así que **Lucrecia Cerón** y **Darío Gutiérrez Pulido** manifestaron haber iniciado relaciones laborales con la demandante desde los años 2000 y 2003, respectivamente.

Entonces, una vez valoradas conjuntamente las pruebas, tomando en especial nota los testimonios de las personas que trabajaron en el bien objeto a usucapir, los cuales fueron contundentes e inequívocos, no queda más que, colegir con certeza que la demandante ha sido poseedora integra del bien inmueble en litigio, cuando menos desde el año 2002, ya que así lo ha reflejado con los actos de propietaria, que despliega de forma quieta, pacífica e ininterrumpida.

**(iii) Que la posesión se prolongue por el tiempo de ley:**

Por lo anterior, se procederá con el estudio relativo al último requisito para la prosperidad de la presente acción, esto es acreditar que la posesión ha sido ejercida ininterrumpidamente por el tiempo establecido en la ley, para lo cual debe examinarse si la posesión ya probada cumple con los tiempos consagrados en los arts. 2531 y 2532 del Código Civil, para la adquisición de inmuebles por vía de la prescripción extraordinaria, esto es:

- El término de veinte (20) años, con anterioridad a la ley 792 de 2002 o,
- El transcurso de diez (10) años, con posterioridad a la ley 792 de 2002.

Sobre la forma en que ha de contarse el término para declarar la prescripción cuando se pueden aplicar dos tiempos distintos se debe tener en cuenta lo dispuesto en el art. 41 de la ley 153 de 1887 cuyo tenor reza: *“La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera ó la segunda, a voluntad del prescribiente; pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir.”*

Así las cosas, se tiene que luego de la entrada en vigor de la ley 791 de 2002 será el beneficiario de la prescripción quien escoja cuál término desea que rija en su caso, destacando que cuando elija ampararse bajo

la ley 791 de 2002, el término empezará a contarse desde la entrada en vigor de esta normatividad, es decir, desde veintisiete (27) de diciembre de dos mil dos (2002).

En el presente caso, la parte demandante manifestó ampararse por el término prescriptivo de la Ley 791 de 2002, por ende su computo se realizará desde la entrada en vigor de esta normatividad, a saber el 27 de diciembre de 2002.

Lo anterior, conlleva a concluir que, a la fecha de presentación de la demanda, esto es, 21 de noviembre de 2017, la demandante contaba 14 años diez meses y 24 días de término prescriptivo, superando así el término estipulado en el artículo 6° de la Ley 791 de 2002, para adquirir el bien por medio de la prescripción extraordinaria de dominio, por lo que se habrá de acoger en este sentido las pretensiones de la demanda.

## **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

## **RESUELVE**

**PRIMERO: Declarar** que la Señora **Yaneth Pérez de Beltrán** adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el siguiente bien:

Casa de habitación de dos niveles y terraza, con área de 84 m<sup>2</sup> ubicada en la Carrera 80 M No. 72 A - 68 Sur Barrio Laureles, con Chip No. AAA0048BFKL, cedula catastral 1 16 A 15 y cuyos linderos son:

**Norte:** en extensión de 7 metros con Carrera 80 m.

**Sur:** en extensión de 7 metros con casa de habitación identificada con nomenclatura urbana No. calle 72 c No. 80 k – 22 Sur.

**Occidente:** en extensión de 12 metros con calle No. 72 c.

**Oriente:** en extensión de 12 metros con casa de habitación con nomenclatura Carrera 80 m No. 72 A – 60 Sur.

Predio que hace parte del predio de mayor extensión identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50S-40578979.

**SEGUNDO:** Con fundamento en el artículo 2534 del Código Civil y en el artículo 4 de la Ley 1579 de 2012, se **ORDENA** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40578979. Ofíciase.

**TERCERO:** Como consecuencia de lo anterior se **ORDENA** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá aperturar un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para el bien inmueble descrito en el ordinal primero de la presente sentencia. Ofíciase.

**CUARTO:** Se **ORDENA** la cancelación de la medida cautelar de inscripción de demanda. Ofíciase.

**QUINTO:** Para el cumplimiento de las anteriores órdenes, por Secretaría líbrense las comunicaciones pertinentes, y expídase i) copia auténtica de esta providencia, ii) constancia de ejecutoria de la presente sentencia, y iii) copia auténtica de las demás piezas procesales pertinentes.

**SEXTO:** Sin condena en costas.

**COPIESE Y NOTIFIQUESE,**



**NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ**  
**JUEZ**

FG

**NOTIFICACION POR ESTADO**

La providencia anterior es notificada por anotación en  
ESTADO No. 030 Hoy 25-04-2024



**LUIS EDUARDO MORENO MOYANO**  
Secretario