



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., 13 OCT. 2023

**PROCESO:** Verbal de Pertenencia Extraordinaria Adquisitiva de Dominio

**RADICACION:** 11001-31-03-002-2019-00228-00

**DEMANDANTE:** Rafael Humberto Espitia Garzón (q.e.p.d.)

**DEMANDADOS:** Maria Santos Cabiata, Florentino Cabiata y demás Personas Indeterminadas.

Surtido el trámite de instancia procede el Juzgado a proferir sentencia, previo los siguientes,

**ANTECEDENTES**

1.- Solicita el demandante se declare que adquirió por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble ubicado en la Calle 129 B N° 94 C - 21 de esta ciudad inscrito con el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión N° 50N-246382 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Bogotá, comprendido por los siguientes linderos particulares: por el **NORTE:** En extensión de ocho metros (8.00 mts), con la carretera que conduce a Táchira; por el **SUR:** En longitud de ocho metros (8.00 mts), con el lote número trece 813) del citado plano de loteo; por el **ORIENTE:** En longitud de dieciséis metros (16.00 mts) con el lote número diecinueve (19) del mismo plano; por el **OCCIDENTE:** En longitud de dieciséis metros (16.00 mts) con el lote número veintiuno (21) del mismo plano.

2.- El inmueble objeto del proceso del litigio, fue adquirido por el demandante, mediante compra a los señores **Susana Torres Sandoval y Rafael Humberto Espitia Garzón**, como quedo protocolizado en Escritura Pública N° 1.356 del 23 de abril de 1.991 de la Notaría 8 del Círculo de Bogotá D.C. desde el año 1991.

3.- Las pretensiones se sustentaron en que Rafael Humberto Espitia Garzón posee de manera quieta, pacífica, sin reconocer dominio ajeno, real y materialmente el inmueble en cuestión, desde 1991, es decir, hace más de 30 años, posesión que inicio con la compra del bien que recibió de manos de **Susana Torres Sandoval y Rafael Humberto Espitia Garzón** quienes eran sus antiguos propietarios y quienes le vendieron.

Durante dicho lapso la demandante ejecutó actos positivos que solo el derecho de dominio concede, destacando la destinación que se le dio al inmueble, asumiendo arreglos locativos, arrendamiento de habitaciones, realizando obras civiles permanentemente para su correcto funcionamiento, además ha efectuado el pago de los impuestos prediales y los servicios públicos.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

4.- Admitida la demanda<sup>1</sup> se dispuso la notificación del demandado y personas indeterminadas, quienes se pronunciaron en los siguientes términos:

4.1.- El curador ad litem de la demandada y las personas indeterminadas se limitó a mencionar que se abstenía a lo que resultara probado dentro del proceso, sin proponer excepciones<sup>2</sup>.

5.- La apoderada actora informo al despacho del fallecimiento de su poderdante el 25 de enero de 2021, acreditándolo mediante registro civil de defunción<sup>3</sup>, adicionalmente certifico e informó los datos de sus sucesores señores Dora Inés, Gloria Estela, Blanca Cecilia y Edilberto Espitia Niaunza, quienes fueron reconocidos como sucesores procesales del causante mediante providencia del 26 de febrero de 2021<sup>4</sup>.

6.- Cumplido el trámite de rigor se citó a audiencia inicial<sup>5</sup>, se practicaron todas sus etapas y se decretaron las pruebas pedidas por las partes. Posteriormente, se llevó a cabo la audiencia de inspección<sup>6</sup> y en aplicación de lo previsto por el inciso 2º del numeral 9º del artículo 375 del C.G.P., se evacuaron en una sola audiencia esta etapa y las actuaciones previstas por el artículo 373 ibídem.

Así pues, agotadas cada una de las etapas procesales, se procede a dictar por escrito en el asunto de la referencia, previo las siguientes,

**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.- Este asunto trata de un proceso de pertenencia mediante el cual los sucesores Dora Inés, Gloria Estela, Blanca Cecilia y Edilberto Espitia Niaunza del demandante Rafael Humberto Espitia Garzón (q.e.p.d.), pretenden que se declare que

<sup>1</sup> Folio 237

<sup>2</sup> Folios 292 al 299

<sup>3</sup> Folio 305

<sup>4</sup> Folio 320

<sup>5</sup> Archivo 004AudienciaArt372CGP12042023

<sup>6</sup> Archivo 012InspecciónJudicial



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

adquirieron por prescripción extraordinaria el derecho de dominio del inmueble ubicado en la Calle 129 B N° 94 C – 21 de esta ciudad con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-246382 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte en la Ciudad de Bogotá.

**De la legitimación por activa**

3.- Al respecto, debemos recordar que la denominada legitimación para obrar o 'legitimatio ad causam', se refiere a que sólo puede demandar quien tenga facultad para perseguir el derecho judicialmente, por lo que recibe entonces el calificativo de legitimación activa, frente a quien está llamado a responder y ostenta la calidad de legitimado pasivamente.

En ese sentido, el numeral 1° del artículo 375 del C. G. P., reza que "[l]a declaración de pertenencia podrá ser pedida por todo aquél que pretenda haber adquirido el bien por prescripción". Del mismo modo, el artículo 2513 adicionado por el artículo 2 de la Ley 791 de 2002, señala que "[l]a prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella".

De lo anterior se infiere que cualquier persona, natural o jurídica, que tenga interés en que se reconozca a su favor el derecho de adquisición de un inmueble se encuentra facultada para interponer la demanda.

Ese es el caso del demandante, quien considera que ha adquirido por pertenencia el inmueble materia de este proceso, por haberlo poseído en la forma y términos que la ley lo señala. En consecuencia, no cabe duda que la accionante sí está legitimado en la causa por activa para presentar la demanda que en esta instancia se revisa.

Adicionalmente, en el presente asunto durante su trámite falleció el demandante, razón por la que se presentaron sus sucesores, generándose así la sucesión procesal descrita en el artículo 68 del C.G.P. "Fallecido un litigante o declarado ausente, **el proceso continuará con el cónyuge, el albacea con tenencia de bienes, los herederos o el correspondiente curador.**

Si en el curso del proceso sobreviene la extinción, fusión o escisión de alguna persona jurídica que figure como parte, los sucesores en el derecho debatido podrán comparecer para que se les reconozca tal carácter. **En todo caso la sentencia producirá efectos respecto de ellos, aunque no concurren.**" Negrilla y subraya fuera de texto.

Sobre la aludida institución jurídica la Corte Constitucional señaló en la sentencia T-553 de 2012 que:

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

(...) conforme a la doctrina, esta figura procesal no constituye una intervención de terceros, sino un medio encaminado a permitir la alteración de las personas que integran la parte o quienes actúan en calidad de intervinientes (...) Adicionalmente, se advierte que esta institución por ser un fenómeno de índole netamente procesal, tampoco modifica la relación jurídica material, por tanto, continúa igual, correspondiéndole al funcionario jurisdiccional pronunciarse sobre ella como si la sucesión procesal no se hubiese presentado. Por eso, la sucesión procesal no entraña ninguna alteración en los restantes elementos del proceso. Además, el sucesor queda con los mismos derechos, cargas y obligaciones procesales que su antecesor. Aunque, el sucesor tiene el deber adicional de presentarse al proceso para que el juez le reconozca su calidad.

Por lo anterior, los sucesores del demandante cuentan también con la legitimación por activa para continuar con el trámite del proceso por su calidad y reconocimiento efectuado por este despacho judicial.

**Marco jurídico**

**4.-** Conforme lo dispuesto en el artículo 2512 del Código Civil, la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído las mismas durante cierto lapso de 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 restringida, según lo preceptuado en la ley y en la Constitución Política de Colombia (artículos 63 de la Constitución Política de Colombia, 2519 del Código Civil y 375 del Código General del Proceso). En este punto basta decir que con el certificado de libertad y tradición que obra en el expediente<sup>7</sup>, se comprueba que el bien es de propiedad privada, pues se observa que el derecho de dominio sobre aquellos pertenece al demandado que fungen como particulares. Por ende, se trata de un predio susceptible de ser adquirido por prescripción, que no se encuentra fuera del comercio, ni es 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**.

En lo que atañe al primero, es menester resaltar que la posesión es una figura disciplinada por el artículo 762 del Código Civil, estructurada en dos elementos

<sup>7</sup> Folio 267 al 291



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

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.

En palabras de la Corte Suprema de Justicia, "(...) [l]a 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 (...) dicho de manera diversa, ello sólo no pone de resalto que la cosa se detenta con ese elemento psicológico que por antonomasia caracteriza la posesión, traducido, como es averiguado, en que se cuenta de por medio con el ánimo de conducirse jurídicamente con plena autonomía y sin reconocer dominio ajeno. Allí, repítase, no se descubre, necesariamente, que quien está en contacto material con la cosa, la tenga por sí y ante sí, con exclusión de los demás y sin depender de nadie en particular".<sup>8</sup>

Y en cuanto al segundo elemento, el artículo 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 artículo 1º de la Ley 791 de 2002, que redujo dicho plazo a 10 años contados a partir del 27 de diciembre de 2002. En el caso planteado, de conformidad con los fundamentos fácticos y de derecho expuestos en la demanda, se colige que la prescripción adquisitiva pretendida es la decenal.

Así las cosas, habrá que determinarse si se demostró la ejecución de actos de señorío por un lapso superior a los diez años requeridos por el ordenamiento legal para que la demandante adquiriera por usucapión el bien materia de la controversia.

### Caso concreto

5.- Así pues, el demandante afirma en la demanda que ha tenido la posesión real y material del inmueble desde el año 1991, es decir, hace más de 25 años contados hasta la presentación de la demanda.

También expreso que durante este tiempo ha ejercido hechos positivos que solo el dueño puede realizar. Igualmente destaco haber efectuado obras de mantenimiento, pago de impuestos prediales y pago de servicios públicos.

5.1.- Analizadas de manera conjunta las declaraciones de las partes (sucesores) y de los testigos, la inspección judicial, las pruebas documentales arrimadas, como lo manda el artículo 176 del C.G.P., el demandante ha ocupado y explotado

<sup>8</sup> CSJ SCC. Sentencia del 3 de octubre de 1995, Exp.: 4547.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

económicamente el inmueble objeto de este asunto desde 1991, y su ingreso se dio con ocasión de la compra del bien objeto de usucapión a los señores **Susana Torres Sandoval y Rafael Humberto Espitia Garzón**, como quedo protocolizado en Escritura Pública N° 1.356 del 23 de abril de 1991 de la Notaría 8 del Círculo de Bogotá D.C.

En su interrogatorio los señores Dora Ines, Gloria Estela, Blanca Cecilia y Edilberto Espitia Niaunza, quienes fueron reconocidos como sucesores procesales del demandante, manifestaron que su padre el señor Rafael Humberto Espitia Garzón (q.r.p.d.), adquirió el bien objeto de usucapión, ocupándolo desde el año 1991, por lo que él acudió ante la jurisdicción a fin de obtener su derecho sobre el bien ya que este se hizo cargo del inmueble desde la época referida pagando los impuestos, arrendando secciones de la casa, ocupándola como residente y haciendo mejoras hasta la fecha de su fallecimiento.

En similar sentido se pronunciaron los testigos quienes adujeron que el actor adquirió y se hizo cargo del bien desde hace más de veinticinco años, para lo cual fue ocupado por él y su familia, por lo que ha asumido en su totalidad la responsabilidad sobre el inmueble, efectuando reformas, manteamientos, arrendando secciones del mismo y pagando impuestos y servicios públicos, indicaron que nadie ha reclamado mejor derecho sobre este y que el actor accedió al predio de forma pacífica y públicamente por medio de compra.

Debe precisarse que no existen motivos de duda sobre la credibilidad de los testigos, máxime cuando se tratan de personas que tienen o han tenido contacto permanente con el inmueble por las razones ya enunciadas, lo que le otorga mérito a sus aseveraciones, a la par que tampoco se advierten serias contradicciones en sus relatos.

Dando fuerza a las anteriores afirmaciones se allego copia de impuestos prediales de los años 2005, 2008, 2010, 2014, 2018, 2020, 2021, 2022, 2023 además de los servicios públicos de energía, gas, telefonía, agua y alcantarillo, todos a nombre del actor, adicionalmente se identifican varios contratos de arrendamiento de secciones del primer piso del inmueble pretendido.

En ese orden, quedó acreditado que se establece una fecha exacta de inicio de su posesión, esto es desde 23 de abril 1991 cuando suscribió Escritura Pública N° 1.356 en la Notaría 8 del Círculo de Bogotá D.C., por lo que tiene certeza que la prescribiente desde hace más de diez años adquirió y asumió en forma permanente, pacífica, continua e ininterrumpida la custodia y posesión del inmueble pretendido en usucapión, siendo un dato no menor que no hubo oposición alguna a las pretensiones de la demanda, mostrándose complaciente y permisivo la pasiva

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

en la contestación con la prosperidad de la acción en los términos y condiciones esbozados en la demanda, hechos que así los comprende el Despacho ante ausencia de prueba que demostrara lo contrario.

Aunado a lo anterior, con la inspección judicial practicada de manera presencial con el auxilio del perito, se pudo corroborar que lo dicho por las partes y los testigos, en cuanto a que el bien pretendido corresponde al descrito en la demanda, además se pudo observar la antigüedad de las mejoras y la vetustez de la edificación plantada en el lote de terreno reclamado.

Incorporado el trabajo pericial esclareció y dio fuerza a lo plasmado en la demanda en cuanto a que el inmueble de mayor extensión se ubica en la Calle 129 B numero 94 C-21, identificado catastralmente con el número 0092303222, CHIP alfanumérico AAA0135LLSY de la UPZ 28 "EL RINCON", y que hace parte del predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria 50N-246382, que sobre este se levantó edificación, donde vive los demandantes, identificando e individualizando este último de la siguiente manera:

**LINDEROS ESPECIALES:**

El bien inmueble localizado en la Calle 129 B numero 94 C-21 localidad 11 de suba, presenta los siguientes linderos:

**NORTE:** en longitud de ocho metros quince centímetros (8.15) con vía pública de la Calle 129 B

**SUR:** en longitud de ocho metros quince centímetros (8.15) con el lote catastral 0092303203.

**ORIENTE:** en longitud de quince metros cincuenta centímetros (15.50) con el lote catastral 0092303223.

**OCCIDENTE:** en longitud de quince metros cincuenta centímetros (15.50) con el lote catastral 0092303221

El área de terreno del predio es de 126.325 metros cuadrados = 15.5m X 8.15m

Predio este que cuenta el cual cuenta con los servicios públicos agua, energía eléctrica, gas natural, alcantarillado de manera independiente del predio matriz.

Tampoco ofrece reparo alguno en que la prescriptibilidad del inmueble en mención se halla satisfecha, pues como tal no se discutió, además de que quedó probado

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

que se trata de un bien raíz de dominio privado cuya adquisición no está prohibida por la ley, según se dijera con antelación, sin que se evidenciara ningún impedimento, imposibilidad o dificultad de las contestaciones allegadas por las distintas entidades a las que se ofició para que se pronunciaran sobre la situación jurídica de aquellos.

**Conclusiones**

6.- Entonces, habiendo claridad del predio y no existiendo reproche alguno sobre la posesión ejercida por Rafael Humberto Espitia Garzón (q.e.p.d.), por un lapso superior a diez años, como lo exige el artículo 1º de la Ley 50 de 1936, modificado por el artículo 1º de la Ley 791 de 2002, habrán de acogerse las súplicas de líbelo a favor de los sucesores procesales del causante y así se dispondrá en la parte resolutive de la providencia, sin que haya lugar a condena en costas por cuanto la parte demandada estuvo representada por curador ad litem.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bogotá D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** que los señores Dora Inés Espitia Niaunza identificada con C.C. 39.527.082, Gloria Estela Espitia Niaunza identificada con C.C. 35.314.912, Blanca Cecilia Espitia Niaunza identificada con C.C. 35.314.653 y Edilberto Espitia Niaunza identificado con C.C. 79.431.291 como sucesores de Rafael Humberto Espitia Garzón (q.e.p.d.), han adquirido por la vía de la prescripción extraordinaria el derecho de dominio del inmueble ubicado en la **Calle 129 B N° 94 C - 21** identificado catastralmente con el número 0092303222, CHIP alfanumérico AAA0135LLSY de la UPZ 28 "EL RINCON", que hace parte del predio de mayor extensión con matrícula inmobiliaria **50N-246382**, que a continuación se especifica por su **área y linderos especiales**:

**NORTE:** en longitud de ocho metros quince centímetros (8.15) con vía pública de la Calle 129 B

**SUR:** en longitud de ocho metros quince centímetros (8.15) con el lote catastral 0092303203.

**ORIENTE:** en longitud de quince metros cincuenta centímetros (15.50) con el lote catastral 0092303223.



REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ  
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

**OCCIDENTE:** en longitud de quince metros cincuenta centímetros  
(15.50) con el lote catastral 0092303221

De acuerdo con los anteriores linderos, área de terreno del predio es de **126.325 Metros Cuadrados** = 15.5m X 8.15m

**SEGUNDO: ORDENAR** la inscripción de esta sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos –Zona Norte- de esta vecindad para que proceda a abrir un nuevo folio de matrícula inmobiliaria que ha de segregarse del identificado con No. **50N-246382**, atendiendo lo considerado en la parte motiva de este fallo.

**TERCERO:** Disponer la cancelación de la inscripción de la demanda solicitada por la parte demandante. Líbrese el oficio a que haya lugar.


**CUARTO:** Sin condena en costas, por cuanto la parte demandada estuvo representada por curador ad litem.

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

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

AFTM

  
**OSCAR GABRIEL CELIS FONSECA**  
Juez

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.	
NOTIFICACIÓN POR ESTADO	
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO	
N° <b>098</b>	<b>10 7 OCT. 2023</b>
De Hoy A LAS 8:00 a.m.	
 LUIS FERNANDO MARTÍNEZ GÓMEZ Secretario	